Altenau

Einfamilienhaus mit ca. 155 m² Wohnfläche, 2 Garagen und einem großem Grundstück von etwa 915 m²

Objektnummer: 26323003_1



KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 915 m²

Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26323003_1
Wohnfläche	ca. 155 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	198.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 82 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.01.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	167.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

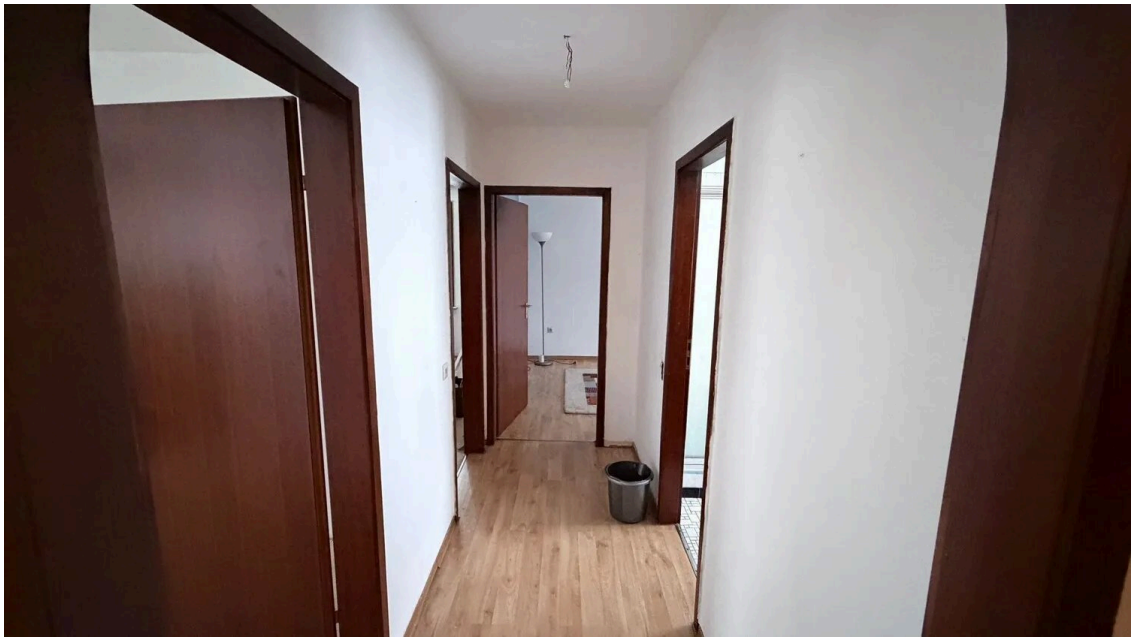
Die Immobilie

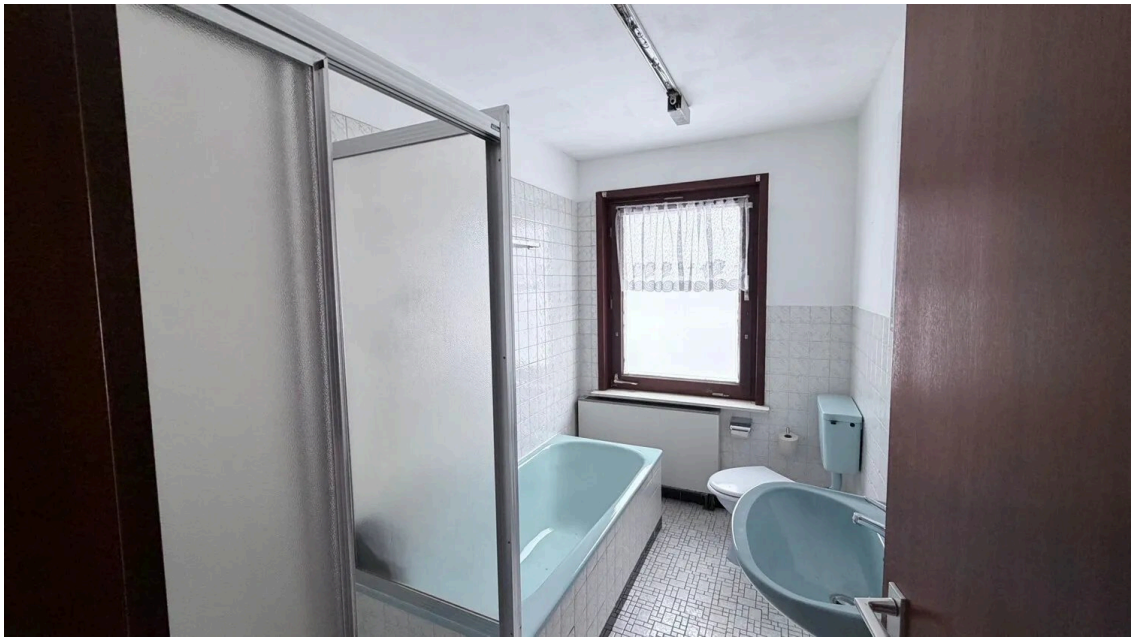




Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie

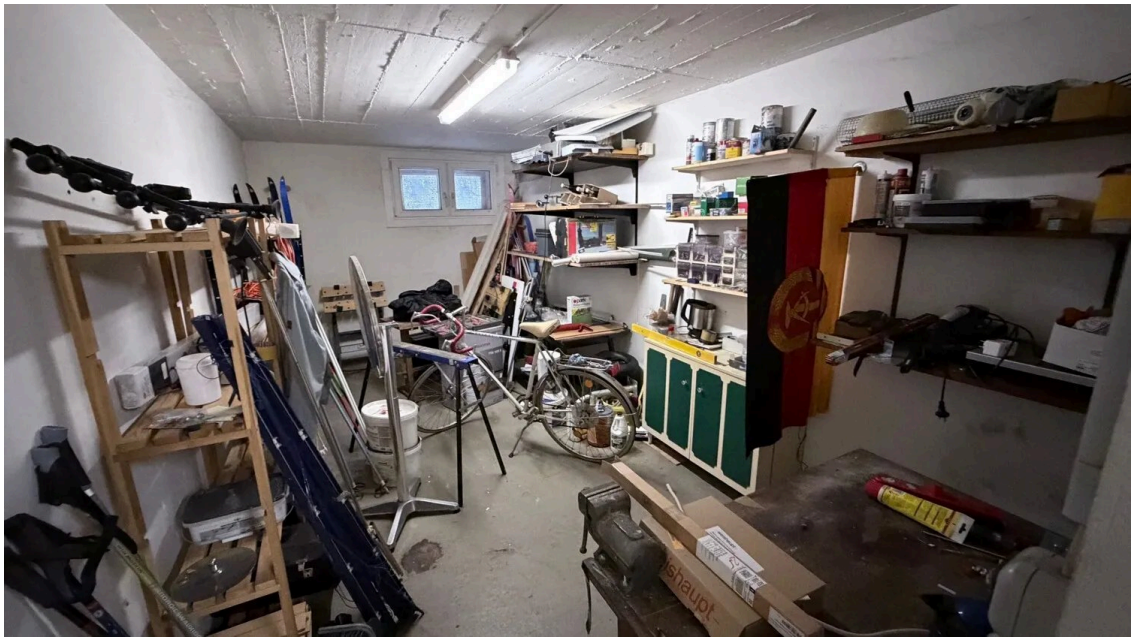




Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1973 bietet auf ca. 155 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von etwa 915 m² Raum für individuelles Wohnen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend, die durch ihre Nachbarschaft und Infrastruktur überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel liegen in angenehmer Entfernung und unterstreichen die Alltagstauglichkeit des Standorts.

Das Haus verteilt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt 8 Zimmer, wodurch flexible Nutzungsmöglichkeiten gegeben sind – sei es als großzügiges Familienhaus, als Arbeits- und Wohnraum oder zur Verwirklichung eigener Wohnideen. Im Erdgeschoss befinden sich neben einem einladenden Eingangsbereich das geräumige Wohnzimmer, ein separates Esszimmer sowie ein weiteres Zimmer, das etwa als Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar ist. Eine Küche mit ausreichend Platz für eine Frühstücksecke lädt zum gemütlichen Beisammensein ein. Darüber hinaus befindet sich auf dieser Etage ein Badezimmer mit Tageslicht, ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC.

Im Obergeschoss finden sich insgesamt fünf weitere Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Die Raumaufteilung bietet zahlreiche Gestaltungsoptionen und ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie. Ein zweites Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene. Die Böden sind mit pflegeleichten Materialien wie Fliesen, Laminat und Teppich ausgestattet und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ergänzend dazu wurde im Keller eine kleine, separate Gästewohnung ausgebaut. Diese verfügt über zwei Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer und eignet sich ideal für Gäste, heranwachsende Familienmitglieder, als Homeoffice-Bereich oder für eine Nutzung zu privaten Zwecken. Darüber hinaus befinden sich im Keller ein Heizungsraum sowie ein praktischer Abstellraum, die zusätzlichen Stauraum und funktionale Nutzflächen bieten.

Zu den Ausstattungsmerkmalen des Hauses gehört eine zuverlässige Zentralheizung, die für behagliche Wärme sorgt. Fenster und Türen sind gepflegt und entsprechen den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Der Allgemeinzustand der Immobilie ist gut, gepflegte Innen- und Außenbereiche zeugen von einer regelmäßigen Instandhaltung.

Das weitläufige Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Hier finden Gartenfreunde ausreichend Raum zur individuellen Gestaltung, für

Spielgeräte, Sitzbereiche oder einen Gemüsegarten. Neben dem Haus befindet sich eine Garage sowie Stellplätze für weitere Fahrzeuge, sodass Parkmöglichkeiten jederzeit vorhanden sind.

Mit dieser Immobilie erwerben Sie ein geräumiges Haus, das sowohl durch seine Größe als auch durch die praktische Aufteilung überzeugt. Die vorhandenen Zimmer bieten Spielraum für verschiedene Wohnkonzepte, egal ob für die große Familie, das Arbeiten von zuhause oder für Gäste. Das Haus ist kurzfristig verfügbar und wartet darauf, modernisiert und nach eigenen Vorstellungen gestaltet zu werden.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten dieser Immobilie inspirieren.

Für eine Finanzierung berät Sie gerne von Poll Finance mit unserer Spezialistin Frau Keller.

Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

Alles zum Standort

Die ehemals freie Bergstadt Altenau ist Bestandteil der Ortschaft Bergstadt Altenau-Schulenberg im Oberharz in der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld im Landkreis Goslar in Niedersachsen. Altenau ist ein staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort im Oberharz. Altenau erhielt im Jahre 1617 Stadtrechte. Von 1972 bis 2014 gehörte die Bergstadt Altenau der Samtgemeinde Oberharz an.

Der Ort liegt zentral im Oberharz. Clausthal-Zellerfeld im Westen ist etwa zehn Kilometer, Goslar im Norden etwa 15 km und Osterode am Harz im Südwesten etwa 25 km entfernt. Östlich der Bergstadt befindet sich in zwölf Kilometern Entfernung der Gipfel des Brockens, den man von vielen Stellen Altenaus aus sehen kann. Altenau wird von Süd nach Nord von der Oker durchflossen. Weitere Bäche münden im Stadtgebiet in die Oker und verleihen Altenau ein Stadtbild mit zahlreichen Tälern und Hügelkuppen. Die Umgebung ist stark bewaldet.
Altenau ist heute ein heilklimatischer Kurort. Die Stadt wird von alten Bergmannshäusern aus der Zeit, als Altenau freie Bergstadt war, geprägt. Typisch für die Region ist die Verwendung von Holz als Baumaterial. Im Ort befindet sich die relativ kleine Holzkirche St. Nikolai, die im 17. Jahrhundert erbaut wurde. Die Häuser sind von alters her gut den harten Wintern angepasst und haben einen für den Harz typischen architektonischen Stil. Westlich der Ortsmitte liegt die Schützenklippe, von der aus sich ein Panoramablick über den Ort bietet.

2004 wurde in Altenau der größte Kräuterpark Deutschlands eröffnet. Viele tausend Touristen besuchen jährlich den ganzjährig gepflegten botanischen Garten, der eine Vielzahl an Varietäten zeigt. Weitere Sehenswürdigkeiten erreicht man über Wanderwege zu Fuß. So gelangt man über den Harzer Hexenstieg zum Dammgraben mit dem Dammhaus sowie dem Polsterberger Hubhaus. Des Weiteren führen Wanderwege zum Kellwassertal an der Vorsperre zur Okertalsperre sowie nach Torfhaus in den Nationalpark Harz. Die Heimatstube in Altenau bietet einen Einblick in die Geschichte des Oberharzes. Die dortige Ausstellung widmet sich besonders der Darstellung der Lebensumstände im Oberharz, die stark durch den Bergbau und die von ihm abhängigen Berufszweige – Hüttenwesen, Waldarbeit, Köhlerei und Fuhrwesen – geprägt waren. Ein wichtiger Schwerpunkt der Sammlung stellt das Lebenswerk des Künstlers Karl Reinecke-Altenau dar.
Altenau liegt an der Bundesstraße 498, die von Goslar nach Osterode führt. Über eine etwa acht Kilometer lange und bis zu neun Prozent steile Landstraße, die „Steile Wand“, erhält man in Torfhaus Anschluss an die B 4.

Omnibusse der RBB fahren nach Clausthal-Zellerfeld und Sankt Andreasberg. Zudem ist Altenau Endpunkt einer Fernbuslinie von Berlin, der so genannten BEX-Buslinie.

Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26323003_1 - 38707 Altenau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com