Altenau

Drei Wohneinheiten, (250 m² Wohnfläche) und zusätzlichen Platz für Beruf/Hobby, 3.100 m² Grundstück

Objektnummer: 26323005_1



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 3100 m²

Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

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

Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26323005_1
Wohnfläche	ca. 270 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Badezimmer	3
Baujahr	1964
Stellplatz	5 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	239.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	381 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

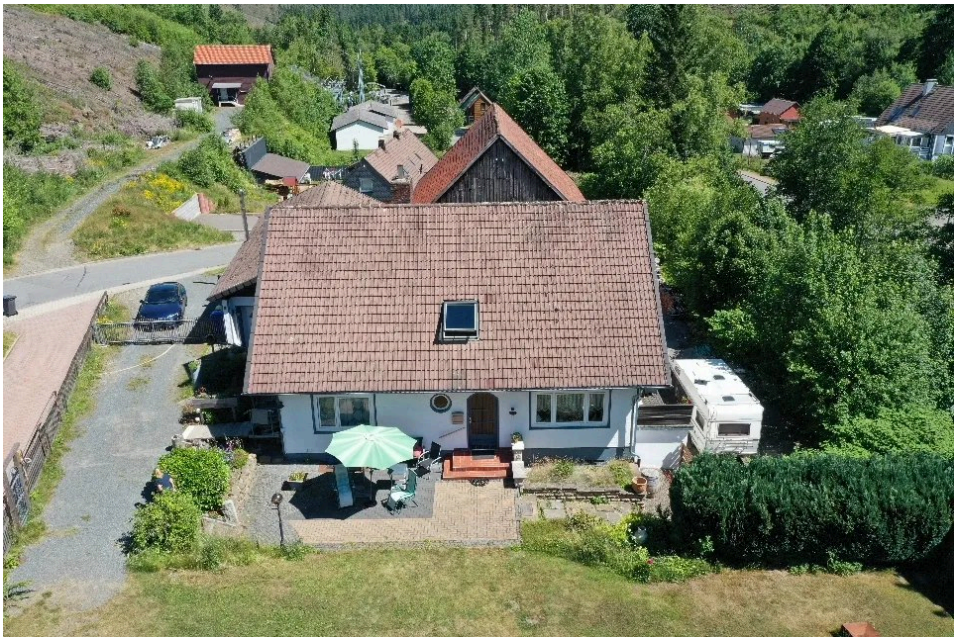
Die Immobilie





Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

Ein erster Eindruck

Weitläufiges Zweifamilienhaus mit großem Garten und vielseitigem Lebensraum

Auf großzügigem Grundstück von rund 3.100 m² präsentiert sich dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Ferienwohnung und umfangreichen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde 1964 errichtet und bietet mit ca. 270 m² Wohnfläche in drei getrennten Wohneinheiten viel Platz und Flexibilität – ein ansprechendes Angebot für Familien, Mehrgenerationen-Wohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.
Ohne Probleme könnte die Wohnung im Haupthaus auch zu einer großen Wohneinheit zusammen gelegt werden. Eine entsprechende Treppe ist vorhanden.
Das Haus verteilt sich auf insgesamt 11 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer pro Wohneinheit sowie zusätzliche Arbeits- und Aufenthaltsräume. Drei Tageslichtbäder stehen zur Verfügung, eines davon wurde im Jahr 2015 erneuert und entspricht modernen Anforderungen hinsichtlich Komfort und Ausstattung. Die beiden Hauptwohnungen befinden sich in einem guten, gepflegten Zustand, die separate Ferienwohnung bedarf aktueller Renovierungsmaßnahmen und bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen.
Die zentrale Wohneinheit zeichnet sich durch ihren großzügigen Wohn- und Essbereich aus, welcher vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Küchen sind praktisch geschnitten und verfügen jeweils über ausreichend Stauraum. Freundliche Fensterfronten gewähren einen angenehmen Lichteinfall in sämtliche Räume. Weitere Highlights sind drei separate Büroräume, die für Home-Office oder individuelle Arbeitsbereiche bestens genutzt werden können. Die Ausstattungsqualität des Hauses entspricht dem Standard "Normal".
Auch die Nebengebäude und Außenanlagen überzeugen: Eine ca. 180 m² große Halle ermöglicht die flexible Nutzung beispielsweise als Werkstatt, Hobbyraum oder Lagerfläche. Es stehen zwei großzügige Garagen sowie eine kleinere Garage zur Verfügung. Sie bieten reichlich Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, Fahrräder oder Gartengeräte. Die beiden vorhandenen Zufahrten erleichtern die Erreichbarkeit und erhöhen den Komfort – ideal auch bei getrennter Nutzung der Wohnbereiche oder für Besucher.
Der weitläufige Garten eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, zum Spielen oder zum Erholen. Die weitläufigen Flächen eignen sich zudem für Tierhaltung oder gärtnerische Ambitionen. Die Lage des Anwesens verbindet Privatsphäre mit guten Verkehrsanbindungen; alle wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar.
Die Beheizung des gesamten Gebäudes erfolgt über eine effiziente Gaszentralheizung, die 2005 erneuert wurde. Dadurch ist ein modernes, wirtschaftliches Heizsystem bereits vorhanden. Insgesamt vermittelt das Objekt ein gepflegtes Wohnumfeld mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer soliden Bausubstanz.

Dieses Haus vereint großzügige Raumaufteilung mit praktischen Nebenflächen auf einem weitreichenden Grundstück. Die Kombination aus Wohnfläche, Halle, Garagen und Büros sowie die flexible Raumaufteilung machen diese Immobilie sowohl für größere Familien, Mehrgenerationenwohnen als auch für Gewerbetreibende interessant.
Gerne stehen wir für weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für einen Besichtigungstermin.

Gern steht Ihnen von Poll Finance mit Frau Keller für Ihre Finanzierung zur Seite.

Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

Ausstattung und Details

- Großes Grundstück
- 270 qm Wohnfläche in 3 Wohneinheiten
- Halle mit 180 qm
- 2 große Garagen, eine kleinen Garage
- 3 Büros
- großer Garten
- 2 Zufahrten
- Gasheizung 2005
- 2 Wohnung guter Zustand, Ferienwohnung Renovierung nötig
- ein Bad 2015

Objektnummer: 26323005_1 - 38707 Altenau

Alles zum Standort

Altenau ist ein charmantes Bergstädtchen im Oberharz, Niedersachsen, das sich durch seine malerische Lage inmitten der Harzer Berglandschaft auszeichnet. Mit rund 1.600 Einwohnern (Stand: 2024) gehört Altenau zu den kleineren Orten im Harz, bietet jedoch eine reiche Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Der Ort war lange durch den Bergbau geprägt und hat sich heute zu einem beliebten Ziel für Erholungssuchende und Naturliebhaber entwickelt. Seit der Eingemeindung gehört Altenau zur Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld.

Tourismus
Altenau ist besonders bekannt für sein entspannendes Flair und die Nähe zur Natur. Ein Highlight ist die Therme "Heißer Brocken", die mit ihren Sauna- und Wellness-Angeboten Besucher aus nah und fern anzieht. Zudem ist Altenau ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren, insbesondere durch den Nationalpark Harz, der eine einzigartige Flora und Fauna bietet.

Auch der KräuterPark Altenau lockt zahlreiche Besucher an. Mit über 1.000 Kräuterarten gilt er als der größte Kräutergarten Deutschlands und vermittelt viel Wissenswertes über die Heil- und Würzkräuter der Welt. Im Winter bietet die Umgebung gute Möglichkeiten zum Skilanglauf und Winterwandern.

Versorgung und Infrastruktur
Trotz seiner beschaulichen Größe ist Altenau gut ausgestattet. Es gibt mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter kleine Supermärkte und Bäckereien. Lokale Restaurants und Cafés sorgen für kulinarische Vielfalt und bieten traditionelle Harzer Spezialitäten an.

Natur und Umgebung
Altenau liegt eingebettet in die dichten Wälder und Berge des Harzes, was den Ort zu einem Paradies für Naturliebhaber macht. Der nahegelegene Okerstausee lädt zum Angeln, Segeln oder einfach zum Entspannen ein. Wanderer und Mountainbiker schätzen besonders den direkten Zugang zu beliebten Routen, wie dem Harzer Hexenstieg.

Der Ort ist zudem durch die Reinheit seiner Luft bekannt – ein Grund, warum Altenau lange als heilklimatischer Kurort galt. Besucher können hier nicht nur abschalten, sondern auch ihre Gesundheit fördern, sei es durch Outdoor-Aktivitäten oder den Aufenthalt in den Wäldern des Harzes, die als „grüne Lunge“ der Region bekannt sind.

Fazit
Altenau im Harz vereint Ruhe, Erholung und Natur auf einzigartige Weise. Mit seinen

touristischen Attraktionen, der überschaubaren und dennoch ausreichenden Infrastruktur sowie den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bietet der Ort ideale Voraussetzungen für einen Urlaub oder ein entspanntes Leben inmitten der Natur.

Objektnummer: 26323005_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: 26323005_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