Altenau

Interessantes Dreifamilienhaus in der Oberstraße mit 200 m² Wohnfläche und 714 m² Grundstück

Objektnummer: 26323067



KAUFPREIS: 109.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 730 m²

Objektnummer: 26323067 - 38707 Altenau

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

Objektnummer: 26323067 - 38707 Altenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26323067
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Badezimmer	4
Baujahr	1877
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	109.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26323067 - 38707 Altenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26323067 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323067 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323067 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323067 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323067 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323067 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323067 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323067 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323067 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323067 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323067 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323067 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323067 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323067 - 38707 Altenau

Ein erster Eindruck

Dieses denkmalgeschützte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1877 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück mit etwa 730 m² Fläche und bietet eine Wohnfläche von ca. 200 m². Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und vereint historischen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2016, als die zentrale Gasheizung erneuert wurde.
Das Objekt umfasst insgesamt drei eigenständige Wohneinheiten, die sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung geeignet sind. Insgesamt stehen zehn Zimmer sowie vier Badezimmer zur Verfügung, wodurch sich zahlreiche Wohn- und Nutzungskonzepte realisieren lassen. Eine der Einheiten ist bereits als Ferienwohnung ausgestattet, was die Flexibilität dieser Immobilie zusätzlich unterstreicht.
Die Fassadengestaltung entspricht dem regionaltypischen Baustil und zeichnet sich durch Holzverschalungen sowie erhaltene historische Holzfenster aus. Eine sanft angelegte Steintreppe führt zum Hauseingang und betont den charakteristischen Stil des Gebäudes. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine großzügige Terrasse mit keramischen Bodenfliesen, die durch einen Holzsichtschutzzaun eingefasst ist. Das Grundstück verfügt darüber hinaus über einen weitläufigen, asphaltierten Hofbereich, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.
Im Inneren überzeugen die Wohneinheiten durch eine angenehme Raumaufteilung und vielseitig nutzbare Zimmer. Unterschiedliche Bodenbeläge wie Laminat und Teppich verleihen den Räumen einen wohnlichen Charakter. Große Fensterflächen sorgen in weiten Teilen des Hauses für helle und freundliche Wohnverhältnisse.
Die Bäder sind funktional ausgestattet und verfügen über zeitlose Fliesenbeläge, Duschen sowie moderne Wasch- und WC-Elemente. Besonders im Dachgeschoss schaffen sichtbare Holzbalken eine gemütliche und individuelle Wohnatmosphäre.
Die Haustechnik wurde zuletzt 2016 durch den Einbau einer neuen Gaszentralheizung modernisiert. Ergänzend hierzu sorgt ein Kaminofen aus dem Jahr 2015 für zusätzliche Behaglichkeit. Die Elektrik sowie die Leitungsinstallationen stammen aus dem Jahr 1989. Das originale Harzer Doppeldach trägt wesentlich zum unverwechselbaren Erscheinungsbild dieser besonderen Immobilie bei.
Die einzelnen Wohneinheiten verfügen jeweils über eigene Küchen mit Ober- und Unterschränken, Cerankochfeld, Spüle sowie großzügigen Arbeitsflächen. Die Wohn- und Essbereiche bieten ausreichend Platz für gesellige Zusammenkünfte und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Schlafräume zeichnen sich durch unterschiedliche Grundrisse und flexible Nutzungsmöglichkeiten aus.
Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz stellen einen besonderen Vorteil dar und sind in der Oberstraße keineswegs selbstverständlich.
Die außergewöhnliche Kombination aus historischem Charme, großzügigem Raumangebot und vielfältigem Entwicklungspotenzial macht dieses Haus zu einer attraktiven Option für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder Investoren.

Terrasse und Hof laden zum Verweilen im Freien ein und ergänzen das stimmige Gesamtbild dieser besonderen Immobilie.
Besichtigungen sind nach vorheriger Absprache möglich, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen und dem Potenzial dieses Hauses überzeugen können.

Für Fragen zur Finanzierung steht Ihnen Frau Keller von unserer Finanzabteilung „von Poll Finance“ gerne beratend zur Verfügung.

Objektnummer: 26323067 - 38707 Altenau

Ausstattung und Details

- 3 Wohneinheiten
- eine Wohnung als Ferienwohnung eingerichtet
- Denkmalgeschützt
- großes Grundstück
- Kaminofen 2015
- Gasheizung 2018
- Harzer Doppeldach
- Einstellplätze

Das Objekt gliedert sich in drei eigenständige Wohnbereiche, die sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung geeignet sind. Mit insgesamt 10 Zimmern bietet das Haus großzügigen Raum für verschiedenste Wohn- und Nutzungskonzepte.

Wohneinheiten:

•3 separate Wohneinheiten
•10 Zimmer gesamt
•Wohnfläche ca. 200 m²
•1 Einheit als Ferienwohnung eingerichtet
•Einstellplätze auf dem Grundstück

Haustechnik & Ausstattung:

•Gasheizung, erneuert 2016
•Kaminofen, eingebaut 2015
•Harzer Doppeldach (original)
•Historische Holzfenster
•Elektrik und Rohre aus 1989

Objektnummer: 26323067 - 38707 Altenau

Alles zum Standort

Mitten im Oberharz – und doch gut angebunden
Altenau liegt auf ca. 450 m über NN im Herzen des Oberharzes und ist staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Goslar. Das Städtchen an der Oker verbindet intakte Natur mit gewachsener Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Arztpraxen sowie gastronomische Angebote sind im Ort vorhanden.

Die Lage ist ideal für naturaffine Käufer: Wander- und Radwege starten direkt vor der Haustür; im Winter laden nahegelegene Loipen und Pisten zum Wintersport ein. Gleichzeitig ist der Harz ein touristisch nachgefragtes Ziel – ein klarer Vorteil für den Betrieb der Ferienwohnung.

Über die B498 und die A395 ist das Objekt gut mit Goslar, Braunschweig und dem weiteren Umland verbunden.

Objektnummer: 26323067 - 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: 26323067 - 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