Altenau

Hochwertige Ferien-/Eigentumswohnung mit ca. 57 m² und Balkon

Objektnummer: 26323071



KAUFPREIS: 99.950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1271 m²

Objektnummer: 26323071 - 38707 Altenau

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

Objektnummer: 26323071 - 38707 Altenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26323071
Wohnfläche	ca. 57 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	99.950 EUR
Wohnungstyp	Ferienwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 1 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26323071 - 38707 Altenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	134.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.04.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26323071 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323071 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323071 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323071 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323071 - 38707 Altenau

Die Immobilie

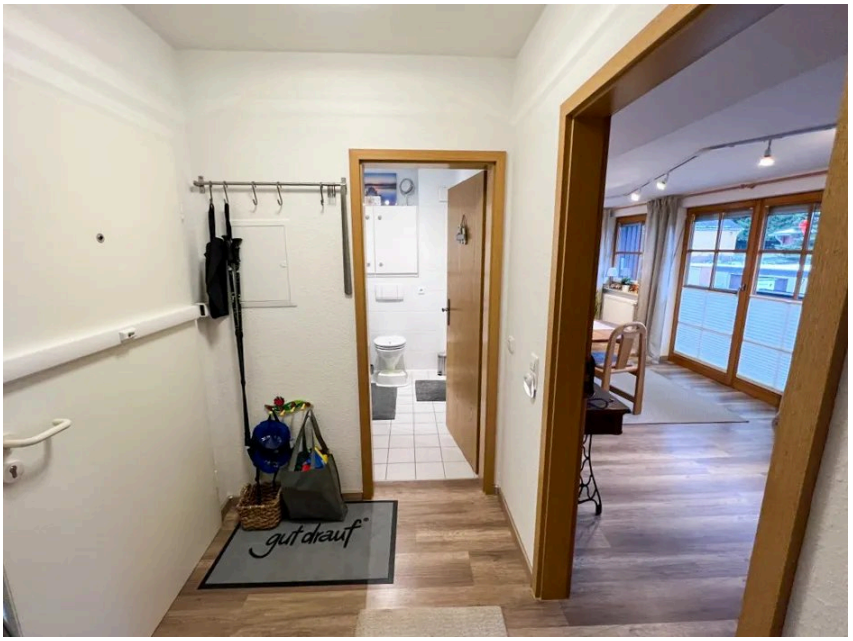




Objektnummer: 26323071 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323071 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323071 - 38707 Altenau

Ein erster Eindruck

Sonnige Dachwohnung mit Balkon – Erholung am „Heißen Brocken“

Inmitten des Stadtteils Altenau, einem Teil der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld, präsentiert sich diese hochwertige Ferienwohnung im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 57 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1271 m² bietet dieses Objekt viel Potenzial für verschiedene Wohnbedürfnisse – sei es als fester Wohnsitz, zur Vermietung oder als Ferienwohnung.
Die im Jahr 1997 erbaute Immobilie befindet sich in einem sanierten Zustand und wurde laufend modernisiert. Eine umfassende Sanierung erfolgte 2018: Das Badezimmer, die Elektrik, die Fußböden sowie die Außenjalousien wurden erneuert. Darüber hinaus wurde der zur Wohnung gehörende Spitzboden mit ca. 13 m² ausgebaut und ist nun über eine Zugangstreppe komfortabel erreichbar. Dieser zusätzliche Raum eignet sich besonders als Stauraum oder für individuelle Nutzungsmöglichkeiten.
Die Wohnung ist praktisch geschnitten und verfügt über insgesamt drei Zimmer – darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das großzügige Wohnzimmer bietet einen integrierten Küchenbereich mit einer modernen Einbauküche. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zu entspannten Nachmittagen und Abendstunden im Freien einlädt.
Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem WC und einem funktionalen Einbauschrank für zusätzlichen Stauraum ausgestattet. Die Ausstattung der Wohnung entspricht der Ausstattungsqualität „Normal“. Die Immobilie wird möbliert übergeben, wobei einzelne Kleinmöbel und einige Elektrogeräte vom Verkäufer entfernt werden. Der Geschirrspüler, der Herd sowie der Kühlschrank verbleiben in der Einbauküche und sind im Angebot enthalten.
Für eine effiziente Wärmeerzeugung sorgt die 2021 erneuerte Gas-Brennwert-Zentralheizung. Die Hausgemeinschaft hat in den vergangenen Jahren fortlaufend in die Immobilie investiert und verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um den aktuellen Zustand zu sichern. Zu den weiteren Gemeinschaftseinrichtungen gehört ein Waschraum zur gemeinschaftlichen Nutzung.
Der Wohnung ist ein Außenstellplatz zugeordnet, der bequemes Parken ermöglicht. Optional kann eine Wallbox für 500,- € ebenfalls übernommen werden, was insbesondere für Nutzer von Elektrofahrzeugen attraktiv ist. Die Wohnung verfügt über einen Miteigentumsanteil von 166/1000 am Gesamtobjekt, welcher im kommenden Jahr angepasst wird.
Die monatlichen Hausgeldkosten betragen 320,00 € und umfassen neben den üblichen Betriebskosten auch Wasser und Heizung; der Stromverbrauch wird separat abgerechnet. Die Nähe zur Therme „Heißer Brocken“, die fußläufig erreichbar ist, trägt zusätzlich zur Attraktivität des Standorts bei.

Gern stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Für Unterstützung bei der Finanzierung steht Ihnen „von Poll Finance“ mit der Finanzexpertin Frau Keller beratend zur Seite. Entdecken Sie diese Wohnung und erfahren Sie, wie sie Ihren individuellen Wohnanforderungen gerecht werden kann.

Objektnummer: 26323071 - 38707 Altenau

Alles zum Standort

Altenau, eingebettet im malerischen Harz und Teil der traditionsreichen Stadt Clausthal-Zellerfeld, besticht durch seine ruhige und sichere Atmosphäre, die besonders Familien ein behagliches und naturnahes Lebensumfeld bietet. Die Stadt verbindet eine solide Grundinfrastruktur mit einer hohen Lebensqualität, die von der idyllischen Umgebung und der überschaubaren Größe geprägt ist. Hier finden Familien einen Ort, an dem Geborgenheit und ein harmonisches Miteinander im Vordergrund stehen, während gleichzeitig die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Freizeitangeboten für eine ausgewogene Work-Life-Balance sorgt.

Die familienfreundliche Ausstrahlung Altenaus zeigt sich besonders in der unmittelbaren Umgebung, die mit liebevoll gestalteten Spielplätzen und weitläufigen Parks zum gemeinsamen Entdecken und Erholen einlädt. So sind der nahegelegene Spielplatz und der Kleine Oker Park in nur etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar und bieten Kindern sichere und abwechslungsreiche Spielmöglichkeiten. Für aktive Familien sorgen die nahegelegenen Sportanlagen und der Kurpark, nur wenige Gehminuten entfernt, für vielfältige Freizeitgestaltung inmitten der Natur. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen, wie etwa Altenau, Glockenbergweg, die in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar sind, erleichtert den Alltag und schafft flexible Mobilität für alle Familienmitglieder.

Für junge Familien ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen von besonderem Wert: Der Kindergarten Altenau liegt nur rund fünf Minuten zu Fuß entfernt und garantiert eine vertrauensvolle Betreuung in unmittelbarer Nähe zum Zuhause. Auch die medizinische Versorgung ist mit der Hirsch Apotheke und dem nahegelegenen Arztzentrum in wenigen Gehminuten gewährleistet, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Ergänzt wird das Angebot durch eine Auswahl an gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zu entspannten Stunden mit der ganzen Familie einladen – beispielsweise das Restaurant Sir Franz, das in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Altenau bietet somit für Familien eine einzigartige Kombination aus naturnahem Wohnen, umfassender Versorgung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in einer sicheren und harmonischen Umgebung. Hier finden Eltern und Kinder ein Zuhause, das Geborgenheit schenkt und Raum für gemeinsame Zukunftsträume lässt.

Objektnummer: 26323071 - 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: 26323071 - 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