Altenau

Schöne Eigentumswohnung (62 m²) mit Balkon im Zentrum von Altenau

Objektnummer: 26323117



KAUFPREIS: 75.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61.12 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26323117 - 38707 Altenau

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

Objektnummer: 26323117 - 38707 Altenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26323117
Wohnfläche	ca. 61.12 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	75.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26323117 - 38707 Altenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	145 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.11.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26323117 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323117 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323117 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323117 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323117 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323117 - 38707 Altenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26323117 - 38707 Altenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26323117 - 38707 Altenau

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26323117 - 38707 Altenau

Ein erster Eindruck

Diese Zweizimmerwohnung liegt im Obergeschoss einer kleinen, gepflegten Wohnanlage im Schultal von Altenau. Die Anlage besteht aus zwei Häusern mit insgesamt 15 Wohneinheiten. 1996 wurde sie umfassend saniert und in Wohnungseigentum aufgeteilt. Schon bei der Ankunft fällt die klare Linienführung der Fassade auf: Zurückhaltende Holzelemente, heller Putz und ein klassisches Satteldach ergeben ein stimmiges Gesamtbild. Das Haus liegt eingebettet in eine grüne Umgebung und strahlt eine angenehme Ruhe aus – ein Ort, an dem der Alltag spürbar langsamer wird.

Die Wohnung bietet rund 62 m² Wohnfläche und eine durchdachte Raumaufteilung. Vom Eingangsbereich mit pflegeleichtem Fliesenboden gelangen Sie in den zentralen Flur. Von dort sind alle Räume bequem erreichbar.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügig geschnittene Wohnbereich mit rund 28 m². Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und verbinden den Raum mit der umgebenden Natur. Von hier aus betreten Sie den überdachten Balkon. Mit seinem Blick ins Grüne ist er ein geschützter Platz für den ersten Kaffee am Morgen oder ruhige Stunden am Abend.

Die angrenzende Küche hat helle Einbauten, eine praktische Arbeitsfläche und großzügigen Stauraum.

Das Schlafzimmer ist rund 17 m² groß und dank zweier Fenster hell und zugleich ruhig. Ein großer Einbauschrank schafft zusätzlichen Stauraum und fügt sich harmonisch in den Raum ein.

Das Badezimmer ist zeitlos mit weißen, raumhohen Fliesen gestaltet. Eine großzügige Dusche, ein Waschtisch mit Spiegelschrank und praktische Einbauschränke bieten Komfort und ausreichend Platz für die Dinge des täglichen Bedarfs.

Im Kellergeschoss gehört ein eigener Abstellraum zur Wohnung. Außerdem können die Bewohner einen gepflegten Wasch- und Trockenraum mit mehreren Stellplätzen für Waschmaschinen und Trockner sowie einen Fahrradkeller gemeinsam nutzen. Ein der Wohnung zugeordneter PKW-Stellplatz rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist gepflegt. Einzelne Bereiche bieten Potenzial, sie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Beheizt wird sie über eine Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Eigentümergemeinschaft ist solide aufgestellt: In den vergangenen Jahren wurden unter anderem die Balkone saniert und abgedichtet und die Außenanlagen instand gesetzt. Alle diese Arbeiten wurden vollständig aus der

Rücklage bezahlt. Für die geplante Modernisierung der Heizungsanlage bildet die Gemeinschaft bereits eine eigene, zweckgebundene Rücklage.

Wer eine durchdachte Raumaufteilung, eine ruhige Wohnatmosphäre und den Blick ins Grüne schätzt, findet hier ein Zuhause mit viel Potenzial – zur Eigennutzung ebenso wie als Kapitalanlage.

Für Fragen rund um die Finanzierung steht Ihnen Frau Keller von VON POLL FINANCE gerne beratend zur Verfügung.

• Wohnfläche: ca. 62 m²
• Hausgeld: 403 € monatlich (inkl. Heizkosten und Rücklagenzuführung), davon ca. 213 € auf Mieter umlegbar
• Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft: ca. 78.000 € (Stand 31.12.2025)
• Energieausweis: Verbrauchsausweis, 145 kWh/(m²·a), Energieträger Erdgas, Effizienzklasse E, Baujahr Anlagentechnik 1985, gültig bis 12.11.2028

Objektnummer: 26323117 - 38707 Altenau

Ausstattung und Details

• Eingangsbereich mit pflegeleichtem Fliesenboden
• Küche mit hellen Einbauten, Arbeitsfläche und viel Stauraum
• Badezimmer mit raumhohen weißen Fliesen, großzügiger Dusche, Waschtisch mit Spiegelschrank und Einbauschränken
• Schlafzimmer mit zwei Fenstern und großem Einbauschrank
• Wohnbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zum Balkon
• Überdachter Balkon mit Blick ins Grüne
• Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung; Heiz- und Wasserkosten werden nach Verbrauch abgerechnet
• Rauchwarnmelder, jährlich gewartet
• Eigener Kellerabstellraum
• Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradkeller
• Der Wohnung zugeordneter PKW-Stellplatz
• Balkone der Anlage 2023–2025 saniert und abgedichtet, Außenanlagen 2025 instand gesetzt

Objektnummer: 26323117 - 38707 Altenau

Alles zum Standort

Altenau steht für naturnahes Wohnen und Erholung inmitten der beeindruckenden Harzer Berglandschaft. Der staatlich anerkannte Luftkurort vereint Ruhe, Naturverbundenheit und hohe Lebensqualität mit einer guten Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Eingebettet in ausgedehnte Wälder und umgeben von den Höhenzügen des Oberharzes, bietet Altenau ein einzigartiges Wohnumfeld für Naturliebhaber, Familien und Erholungssuchende. Die Nähe zum Nationalpark Harz, den Oberharzer Bergseen sowie den vielfältigen Wander- und Radwegen verleiht dem Standort einen besonderen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig prägen die traditionelle Harzer Architektur und die gewachsene Ortsstruktur den charmanten Charakter der Stadt.

Die Infrastruktur umfasst Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote, Ärzte sowie verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen. Besonders bekannt ist Altenau für die Kristall „Heiße Brocken“ Therme, die ganzjährig Erholung und Wellness auf höchstem Niveau bietet. Die umliegenden Harzorte sowie die Städte Goslar, Clausthal-Zellerfeld und Braunlage sind über die Bundesstraßen schnell erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die seltene Kombination aus naturnahem Wohnen, gesundem Mittelgebirgsklima und einem hohen Freizeitwert. Ob Wanderungen durch den Nationalpark, Radtouren, Wintersport oder entspannte Stunden in der Therme – Altenau bietet eine Lebensqualität, die weit über das klassische Wohnen hinausgeht.

Überblick der Entfernungen:

- Wander- und Radwege im Nationalpark Harz: unmittelbar erreichbar
- Kristall „Heiße Brocken“ Therme: wenige Minuten
- Oberharzer Bergseen: circa 5 Minuten mit dem Auto
- Clausthal-Zellerfeld: circa 15 Minuten mit dem Auto
- Braunlage und Wurmberg-Skigebiet: circa 20 Minuten mit dem Auto
- Goslar: circa 25 Minuten mit dem Auto
- Autobahn A7 (Seesen): circa 35 Minuten mit dem Auto
- Flughafen Hannover: circa 90 Minuten mit dem Auto

Objektnummer: 26323117 - 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: 26323117 - 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