Altenau

# Zweifamilienhaus mit Souterrainwohnung, ca. 235 m², mit Garage und kleinem Garten

*Objektnummer: 26323131*




KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 387 m²

Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau


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

Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26323131 |
| Wohnfläche | ca. 235 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 10 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1966 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 249.000 EUR |
| Haustyp | Zweifamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 15.10.2032 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 265 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 2017 |

Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Die Immobilie






Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Die Immobilie

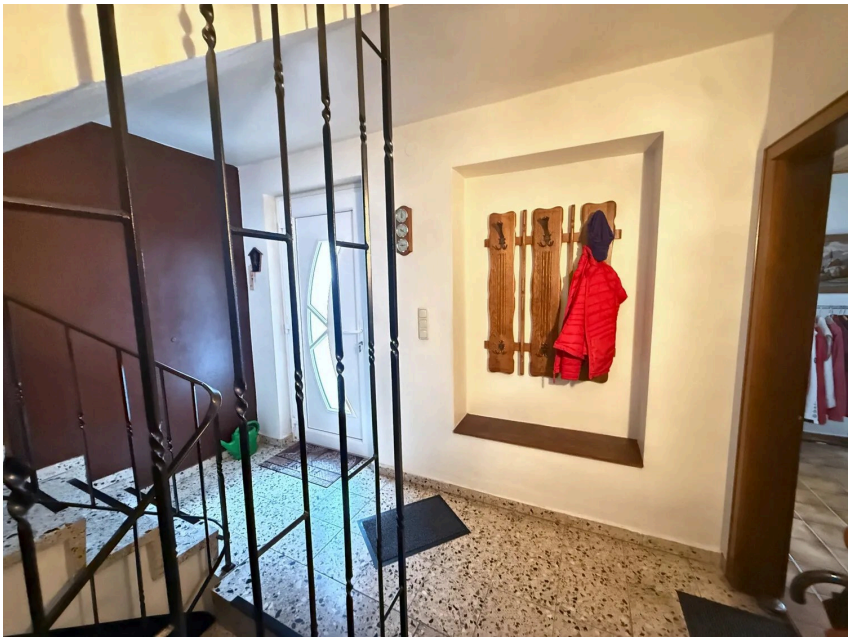




Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Die Immobilie



Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Ein erster Eindruck

Dieses sehr gepflegte Zweifamilienhaus in Hanglage bietet auf rund 235 m² Wohnfläche viel Raum. Es hat zwei Wohnungen und zusätzlich eine Souterrainwohnung. Jede der drei Wohnungen hat zwei Zimmer, eine Küche und ein Bad, und die Räume sind gut aufgeteilt. Im Erd- und im Obergeschoss kommt jeweils ein Gästezimmer hinzu, das Platz für Besuch oder ein Arbeitszimmer bietet. Das Haus wurde 1966 erbaut und steht auf einem Grundstück von ca. 387 m².

Die Souterrainwohnung ist durch die Hanglage hell und lichtdurchflutet und hat einen direkten Ausgang zur Terrasse. Ihre Einbauküche ist neu. Auch die Wohnung im Erdgeschoss hat eine neuwertige Einbauküche. Die Souterrainwohnung eignet sich zum Beispiel für erwachsene Kinder, für Gäste oder zur Vermietung.

Man merkt dem Haus an, dass es über die Jahre mit viel Sorgfalt gepflegt wurde. Die Gas-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2017, und rund zwei Drittel der Fenster sind Kunststofffenster. Das Dach ist als Harzer Doppeldach ausgeführt. 2025 wurde außerdem die Terrasse modernisiert. Zusammen mit den beiden Balkonen bietet sie schöne Plätze, um Zeit im Freien zu verbringen. Zum Parken gibt es eine Garage und zwei Stellplätze.

Mit drei separaten Wohnungen ist das Haus besonders vielseitig. Mehrere Generationen können hier unter einem Dach leben und haben trotzdem jeweils ihren eigenen Bereich. Sie können aber auch eine Wohnung selbst bewohnen und die beiden anderen vermieten oder das ganze Haus als Kapitalanlage nutzen.

Bei der Finanzierung Ihres neuen Zuhauses steht Ihnen Von Poll Finance gern mit individueller und kompetenter Beratung zur Seite.

Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Ausstattung und Details

- Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Souterrainwohnung
drei Wohnungen mit jeweils zwei Zimmern, Küche und Bad
zusätzlich je ein Gästezimmer im Erd- und im Obergeschoss
- gute Raumaufteilung
- neue Einbauküche im Untergeschoss, neuwertige Einbauküche im Erdgeschoss
- Souterrainwohnung mit Ausgang zur Terrasse, durch die Hanglage hell und lichtdurchflutet
- Gas-Zentralheizung aus 2017
- rund zwei Drittel der Fenster aus Kunststoff
- Harzer Doppeldach
- Balkon
- Terrasse, 2025 modernisiert
- eine Garage und zwei Stellplätze
- ca. 235 m² Wohnfläche, Grundstück ca. 387 m²
- sehr gepflegter Gesamtzustand
Mit seiner Größe und den drei Wohnungen bietet das Haus viel Spielraum für Familie, Vermietung und eigene Ideen.

Objektnummer: 26323131 - 38707 Altenau

# Alles zum Standort

Lage und Verkehrsanbindung

Das Haus liegt in Altenau im Oberharz. Der Ort gehört seit dem 1. Januar 2015 zur Stadt Clausthal-Zellerfeld und ist vor allem als heilklimatischer Kurort bekannt.

Für den täglichen Bedarf gibt es im Ort einen Supermarkt, ein Reformhaus mit Drogerie und Postfiliale, eine Sparkasse und eine Volksbank, eine Apotheke, Fleischereien und eine Bäckerei. Weiterführende Schulen, die TU Clausthal und ein größeres Angebot an Geschäften und Ärzten finden Sie in Clausthal-Zellerfeld, das etwa zehn Kilometer westlich liegt.

Mit dem Auto erreichen Sie Goslar über die B498, die durch das Okertal an der Okertalsperre vorbei nach Oker führt. Torfhaus gehört ebenfalls zu Altenau und liegt an der B4, über die Bad Harzburg und Braunlage erreichbar sind. Mit dem Bus geht es mit der Linie 861 direkt zum ZOB in Goslar, die Fahrt dauert etwa 36 Minuten, von dort bestehen Zugverbindungen Richtung Hannover. Außerdem fährt die Linie 840 von Altenau zum Schulzentrum in Clausthal-Zellerfeld, eine weitere Verbindung besteht nach St. Andreasberg.

Freizeitmöglichkeiten gibt es direkt vor der Tür. In der Kristall-Therme „Heißer Brocken“ können Sie in mehreren Innen- und Außenbecken in 33 bis 36 °C warmem Thermalsole-Wasser entspannen. An der von Wald umgebenen Okertalsperre kann man segeln, schwimmen, surfen oder Kanu fahren. Wanderwege führen über den Harzer Hexenstieg, ins Kellwassertal und nach Torfhaus in den Nationalpark Harz. Außerdem gibt es den Kräuterpark mit Freigelände und Gewürzgalerie.

Objektnummer: 26323131 - 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