

Altenau

# Schöne Eigentumswohnung mit ca. 80 qm Wohnfläche und Balkon

Objektnummer: 25323105



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 89.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25323105 - 38707 Altenau

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

Objektnummer: 25323105 - 38707 Altenau

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25323105              |
| Wohnfläche   | ca. 80 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1974                  |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 89.500 EUR                                                                |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 41 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 25323105 - 38707 Altenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 98.30 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 05.11.2027     | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befuerung                  | Elektro        | Baujahr laut Energieausweis | 1974           |

Objektnummer: 25323105 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25323105 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323105 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323105 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323105 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323105 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323105 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323105 - 38707 Altenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323105 - 38707 Altenau

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (2. von Rechts)  
und sein freundliches Team

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

05323 - 96 23 43 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/harz](http://www.von-poll.com/harz)

Objektnummer: 25323105 - 38707 Altenau

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem einzigartigen Wohnangebot in ruhiger und dennoch zentraler Lage. Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Jahr 1974 befindet sich in einem überschaubaren Mehrfamilienhaus mit nur sechs Parteien und überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung sowie zahlreiche Ausstattungsmerkmale.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die durch ihre praktische Konzeption überzeugt. Beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus sämtliche Räume bequem zu erreichen sind. Mittelpunkt der Wohnung ist das freundlich gestaltete und geräumige Wohn-Esszimmer, das durch seine großen Fenster einen weitreichenden Ausblick ins Grüne bietet. Der Essbereich schließt direkt an die Küche an, die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. Hier finden Sie Platz für alle notwendigen Küchengeräte und ausreichend Arbeitsfläche, um gemeinsam mit Familie oder Freunden zu kochen.

Das Schlafzimmer präsentiert sich durch seinen Zuschnitt besonders vielseitig und bietet viel Raum für einen großen Kleiderschrank sowie weitere Möbel. Das angrenzende Badezimmer ist mit einer praktischen Duschwanne ausgestattet und verfügt über moderne Armaturen. Die Ausstattung entspricht einem zeitgemäßen Standard mit normaler Ausstattungsqualität und präsentiert sich durch die letzte Modernisierung im Jahr 2019 – insbesondere durch die Erneuerung der Heizungsanlage (Zentralheizung) – in einem sehr gepflegten Zustand.

Nebenräume, wie ein separater Abstellraum, bieten zusätzliche Nutzfläche. Der Spitzboden mit etwa 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche, der aufgrund fehlender Genehmigung jedoch nicht zur Wohnnutzung geeignet ist, sich aber hervorragend als Lagerfläche eignet.

Es gehören des weiteren gemeinschaftliche Müll- und Fahrradabstellräume sowie ein gepflegtes Treppenhaus, das regelmäßig gereinigt wird dazu.

Ein Tiefgaragen-Stellplatz kann für 5000,- € zusätzlich erworben werden.

Das monatliche Hausgeld beträgt zur Zeit 190,- Euro und beinhaltet sämtliche umlagefähigen Kosten, wie Hausverwaltung, Straßenreinigung, Heizkosten-Vorauszahlung, Rücklagenbildung und Allgemeinstrom.

Die Wohnanlage zeichnet sich durch ein ruhiges und angenehmes Miteinander aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Diese Wohnung ist besonders geeignet für Singles, Paare und Berufspendler, die Wert auf eine attraktive Lage, eine praktikable Raumaufteilung und einen gepflegten Zustand legen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Wohnangebots und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Bei der Finanzierung steht Ihnen gerne unsere Frau Keller, von Poll Finance, zur Verfügung

Objektnummer: 25323105 - 38707 Altenau

## Alles zum Standort

Die ehemals freie Bergstadt Altenau ist Bestandteil der Ortschaft Bergstadt Altenau-Schulenberg im Oberharz in der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld im Landkreis Goslar in Niedersachsen. Altenau ist ein staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort im Oberharz. Altenau erhielt im Jahre 1617 Stadtrechte. Von 1972 bis 2014 gehörte die Bergstadt Altenau der Samtgemeinde Oberharz an.

Der Ort liegt zentral im Oberharz. Clausthal-Zellerfeld im Westen ist etwa zehn Kilometer, Goslar im Norden etwa 15 km und Osterode am Harz im Südwesten etwa 25 km entfernt. Östlich der Bergstadt befindet sich in zwölf Kilometern Entfernung der Gipfel des Brockens, den man von vielen Stellen Altenaus aus sehen kann. Altenau wird von Süd nach Nord von der Oker durchflossen. Weitere Bäche münden im Stadtgebiet in die Oker und verleihen Altenau ein Stadtbild mit zahlreichen Tälern und Hügelkuppen. Die Umgebung ist stark bewaldet.

Altenau ist heute ein heilklimatischer Kurort. Die Stadt wird von alten Bergmannshäusern aus der Zeit, als Altenau freie Bergstadt war, geprägt. Typisch für die Region ist die Verwendung von Holz als Baumaterial. Im Ort befindet sich die relativ kleine Holzkirche St. Nikolai, die im 17. Jahrhundert erbaut wurde. Die Häuser sind von alters her gut den harten Wintern angepasst und haben einen für den Harz typischen architektonischen Stil. Westlich der Ortsmitte liegt die Schützenklippe, von der aus sich ein Panoramablick über den Ort bietet.

2004 wurde in Altenau der größte Kräuterpark Deutschlands eröffnet. Viele tausend Touristen besuchen jährlich den ganzjährig gepflegten botanischen Garten, der eine Vielzahl an Varietäten zeigt. Weitere Sehenswürdigkeiten erreicht man über Wanderwege zu Fuß. So gelangt man über den Harzer Hexenstieg zum Dammgraben mit dem Dammhaus sowie dem Polsterberger Hubhaus. Des Weiteren führen Wanderwege zum Kellwassertal an der Vorsperre zur Okertalsperre sowie nach Torfhaus in den Nationalpark Harz. Die Heimatstube in Altenau bietet einen Einblick in die Geschichte des Oberharzes. Die dortige Ausstellung widmet sich besonders der Darstellung der Lebensumstände im Oberharz, die stark durch den Bergbau und die von ihm abhängigen Berufszweige – Hüttenwesen, Waldarbeit, Köhlerei und Fuhrwesen – geprägt waren. Ein wichtiger Schwerpunkt der Sammlung stellt das Lebenswerk des Künstlers Karl Reinecke-Altenau dar.

Altenau liegt an der Bundesstraße 498, die von Goslar nach Osterode führt. Über eine etwa acht Kilometer lange und bis zu neun Prozent steile Landstraße, die „Steile Wand“, erhält man in Torfhaus Anschluss an die B 4.

Omnibusse der RBB fahren nach Clausthal-Zellerfeld und Sankt Andreasberg. Zudem ist Altenau Endpunkt einer Fernbuslinie von Berlin, der so genannten BEX-Buslinie.

Bis 1976 war der Bahnhof Altenau Endpunkt der Innerstetalbahn, deren anderes Streckenende sich in Langelsheim befand. Im Jahr 1977 befuhr ein letzter Zug die Strecke. Aus Kostengründen wurde diese Strecke stillgelegt. Die Gleise wurden vollständig entfernt, die Trasse dient jetzt als Radweg und Langlauf-Loipe.

Objektnummer: 25323105 - 38707 Altenau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2027.

Endenergiebedarf beträgt 98.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 25323105 - 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](mailto:harz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)