

Altenau

# Idyllisches Mehrfamilienhaus mit ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca 1138 m<sup>2</sup> Grundstück mit Bachlauf

???????? ??????????: 24323010



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

???? ??????: 179.000 EUR • ??????????: ca. 210 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ?????? ????: 1.138 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24323010 - 38707 Altenau

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24323010 - 38707 Altenau

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323010	????? ???????	179.000 EUR
?????????????	ca. 210 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	??????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	9		
????????????	4	??????????	?????????
????? ???????????????	1958	????????????????	
?????? ???????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????, 3 x ????????	??????????????????????????	ca. 60 m <sup>2</sup>
		???????	?????????

???????? ??????????: 24323010 - 38707 Altenau

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	136.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		???????????????	
???????????????	19.05.2032	???????????????	E
???????????????????		???????????????????	
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	

???????? ??????????: 24323010 - 38707 Altenau

?? ?????????



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



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

???????? ??????????: 24323010 - 38707 Altenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24323010 - 38707 Altenau

?? ?????????



???????? ?????????: 24323010 - 38707 Altenau

?? ?????????





???????? ??????????: 24323010 - 38707 Altenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24323010 - 38707 Altenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24323010 - 38707 Altenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24323010 - 38707 Altenau

?? ?????????



???????? ??????????: 24323010 - 38707 Altenau

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (Mitte)  
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)

??????? ????????: 24323010 - 38707 Altenau

??? ?????? ???????????

In schöner und zentraler Lage - in der Bergstadt Altenau gelegen - liegt dieses kleine Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1958 mit 4 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> auf einem 1138 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück. Ein kleiner Bach mit einem natürlichen "Pool" fließt direkt am Grundstück entlang. Im Erdgeschoss (Hochparterre) befinden sich die ca. 72 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung mit einem neu renovierten Bad sowie eine ca. 50 m<sup>2</sup> 2-Zimmer-Wohnung die zur Zeit frei gehalten wird. Im Dachgeschoss finden Sie zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 32 m<sup>2</sup> und ca. 50 m<sup>2</sup>. Weitere Stellfläche befindet sich im Spitzboden. Das Dach ist mit einem Harzer Doppeldach gedeckt. Im Kellergeschoss befinden sich weitere Abstellräume, die Waschküche und der Heizung- und Raum für den Öltank. Die Öl-Zentralheizung wurde 2002 eingebaut. 3 Garagen im Kellergeschoss und 4 Stellplätze bieten ausreichend Stellfläche für Ihre Fahrzeuge. Das Objekt ist zur Zeit bis auf die kleine Wohnung im EG vermietet. Die im Moment günstige IST Miete beträgt zur Zeit 9.420,-- € pro Jahr und ist steigerungsfähig. Bei Vermietung der kleinen Wohnung ist eine Miete von ca. 13.620 € zu erzielen. Natürlich eignet sich das Haus auch zur Selbstnutzung oder als Ferienobjekt. Sichern Sie sich diese Immobilie im Oberharz und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Gerne stehen Ihnen "von Poll Finance" bei der Finanzierung zur Verfügung.

??????? ????????: 24323010 - 38707 Altenau

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ????????: 24323010 - 38707 Altenau

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 136.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



???????? ??????????: 24323010 - 38707 Altenau

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 ??????  
E-Mail: harz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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