

Altenau

# Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, ideal auch zur Ferienvermietung, schöne Lage in Altenau

Property ID: 25323827



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

**PURCHASE PRICE: 298.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 928 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25323827                              |
| Living Space         | ca. 220 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 11                                    |
| Bedrooms             | 8                                     |
| Bathrooms            | 5                                     |
| Year of construction | 1994                                  |
| Type of parking      | 4 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 298.500 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony         |

Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 160.20 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 17.12.2034      | Energy efficiency class                              | E                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1994                      |



Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property



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



Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property





Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property



Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property





Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property



Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property





Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property



Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property





Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property



Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property





Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property





Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property



Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property





Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property





Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property



Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## A first impression

Zweifamilienhaus auf dem Glockenberg mit Blick auf Harzer Berge

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1994 auf dem Glockenberg in Altenau. Die Immobilie besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück von ca. 928 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 11 Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus ist in drei Wohneinheiten aufgeteilt und eignet sich ideal als Ferienimmobilie. Zwei der Einheiten werden bereits erfolgreich als Ferienwohnungen vermietet, die dritte Einheit ist aktuell vermietet, wird jedoch zeitnah freigestellt, was flexible Nutzungsoptionen eröffnet. Aufgrund der hervorragenden Lage mit schönem Ausblick auf Altenau und die umliegenden Harzer Berge ist diese Immobilie besonders attraktiv für Naturliebhaber und Freizeitsportler. Fußläufig sind die Brockentherme sowie Ski- und Rodelhang erreichbar.

Im Souterrain befindet sich eine Wohneinheit, bestehend aus einem Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, einem Schlafzimmer und einem zweiten Schlafzimmer, beide mit eigenem Badezimmer, sowie einem Kinderzimmer ebenfalls mit eigenem Badezimmer. Die Küche ist mit Einbaugeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten.

Das Erdgeschoss beherbergt eine weitere Wohneinheit mit zwei gemütlichen Schlafzimmern, einem Kinderzimmer und einem modernen Badezimmer, das mit Badewanne und Dusche ausgestattet ist. Im Dachgeschoss liegt eine dritte Wohneinheit, die mit einem Wohn- und Essbereich punktet, der direkten Zugang zu einem Balkon bietet und somit ein idealer Ort zum Entspannen ist.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie drei Außenstellplätze, die ausreichend Raum für Fahrzeuge bieten. Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen und Genießen der frischen Luft und der herrlichen Umgebung ein.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einem gutem Standard mit Zentralheizung, die für angenehme Wärme in den kalten Monaten sorgt. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung und Funktionalität macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt.

Die besondere Lage auf dem Glockenberg in Altenau bietet eine gelungene Mischung aus naturnahem Wohnen und praktischer Anbindung an zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Das Zweifamilienhaus eignet sich hervorragend für große Familien, Mehrgenerationenhaus oder als Investition in den Ferienimmobilienmarkt.



Die bisherige Auslastung der Ferienwohnung ist sehr gut und kann gerne weitergeführt werden.

Die Wohnung im EG und OG werden voll möbliert übergeben. Zusätzlich gibt es eine neuwertige Schneefräse und Rasenmäher zum Kauf dazu.

Eine zeitnahe Besichtigung wird empfohlen, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Gern steht Ihnen von Poll Finance mit Frau Keller für Ihre Finanzierung zur Seite.

Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## All about the location

Altenau ist ein charmantes Bergstädtchen im Oberharz, Niedersachsen, das sich durch seine malerische Lage inmitten der Harzer Berglandschaft auszeichnet. Mit rund 1.600 Einwohnern (Stand: 2024) gehört Altenau zu den kleineren Orten im Harz, bietet jedoch eine reiche Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Der Ort war lange durch den Bergbau geprägt und hat sich heute zu einem beliebten Ziel für Erholungssuchende und Naturliebhaber entwickelt. Seit der Eingemeindung gehört Altenau zur Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld.

### Tourismus

Altenau ist besonders bekannt für sein entspannendes Flair und die Nähe zur Natur. Ein Highlight ist die Therme "Heißer Brocken", die mit ihren Sauna- und Wellness-Angeboten Besucher aus nah und fern anzieht. Zudem ist Altenau ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren, insbesondere durch den Nationalpark Harz, der eine einzigartige Flora und Fauna bietet.

Auch der KräuterPark Altenau lockt zahlreiche Besucher an. Mit über 1.000 Kräuterarten gilt er als der größte Kräutergarten Deutschlands und vermittelt viel Wissenswertes über die Heil- und Würzkräuter der Welt. Im Winter bietet die Umgebung gute Möglichkeiten zum Skilanglauf und Winterwandern.

### Versorgung und Infrastruktur

Trotz seiner beschaulichen Größe ist Altenau gut ausgestattet. Es gibt mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter kleine Supermärkte und Bäckereien. Lokale Restaurants und Cafés sorgen für kulinarische Vielfalt und bieten traditionelle Harzer Spezialitäten an.

### Natur und Umgebung

Altenau liegt eingebettet in die dichten Wälder und Berge des Harzes, was den Ort zu einem Paradies für Naturliebhaber macht. Der nahegelegene Okerstausee lädt zum Angeln, Segeln oder einfach zum Entspannen ein. Wanderer und Mountainbiker schätzen besonders den direkten Zugang zu beliebten Routen, wie dem Harzer Hexenstieg.

Der Ort ist zudem durch die Reinheit seiner Luft bekannt – ein Grund, warum Altenau lange als heilklimatischer Kurort galt. Besucher können hier nicht nur abschalten, sondern auch ihre Gesundheit fördern, sei es durch Outdoor-Aktivitäten oder den

Aufenthalt in den Wäldern des Harzes, die als „grüne Lunge“ der Region bekannt sind.

#### Fazit

Altenau im Harz vereint Ruhe, Erholung und Natur auf einzigartige Weise. Mit seinen touristischen Attraktionen, der überschaubaren und dennoch ausreichenden Infrastruktur sowie den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bietet der Ort ideale Voraussetzungen für einen Urlaub oder ein entspanntes Leben inmitten der Natur.



Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 160.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25323827 - 38707 Altenau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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