Tanne

Haus mit 6 Wohnungen in Traumlage, inkl. Wald, Teich und Bachlauf

Objektnummer: 22363001

KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 650 m² • **ZIMMER:** 15 • **GRUNDSTÜCK:** 36.000 m²

Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

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

Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

Auf einen Blick

Objektnummer	22363001
Wohnfläche	ca. 650 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	15
Schlafzimmer	7
Badezimmer	6
Baujahr	1928

Kaufpreis	1.495.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1998
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 650 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.05.2025
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	121.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

Die Immobilie

Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

Die Immobilie

Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

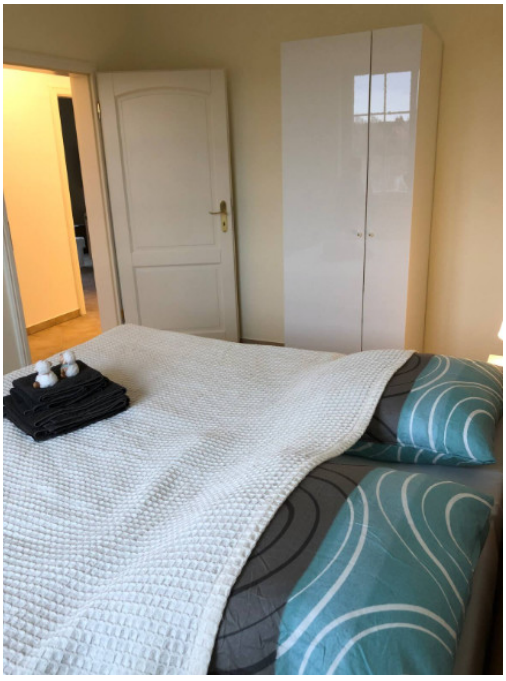
Die Immobilie

Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

Die Immobilie

Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

Die Immobilie



Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

Die Immobilie

Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

Die Immobilie

Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

Die Immobilie

Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

Die Immobilie

Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

Die Immobilie

Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

Die Immobilie

Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

Die Immobilie

Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

Die Immobilie

Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

Die Immobilie

Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

Die Immobilie

Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

Die Immobilie

Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

Ein erster Eindruck

Dieses liebevoll modernisierte Haus in traumhafter Berglage überzeugt mit viel Platz und einem großen Grundstück (10.303 m²) sowie zahlreichen Freizeit- und Erholungsflächen (26.461 m²)
Das Objekt umfasst insgesamt 6 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 525 m², davon werden 4 als Ferienwohnung genutzt.
Eine zusätzliche FeWo befindet sich im Rohbau (65 m²), und eine weitere Wohnung ist für den Eigentümer vorbehalten (125 m²).
Im Keller befindet sich die Öl-Heizung in Kombination mit einer Holzverbrenneranlage.
Derzeit werden auf dem großem Grundstück Weidetiere gehalten.
Ein Garagenkomplex rundet das Angebot ab.
Für Kapitalanleger und Investoren optimal geeignet.

(FeWo 1.) Diese top neu ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit Rundumbalkonen besticht durch seine Helligkeit, von der aus sie die Harzer Wälder im Blick haben.
Die Wohnküche lädt durch seine Gemütlichkeit zum Verweilen ein.
Ein Schlafzimmer mit Doppelbett und ein Schlafzimmer mit einem Hochbett (90x200 und 140x200 cm) stehen den Gästen zur Verfügung.
Ein Duschbad rundet die Wohnung ab. Diese Ferienwohnung ist für 4 Personen ausgelegt (75 m²).

(FeWo 2.) Diese sanierte 3-Zimmer-Ferienwohnung (ca.125 m²) mit Kamin und zwei Schlafzimmern auf 2 Ebenen (Maisonette) + Balkon.
Unten befindet sich das Wohnzimmer mit TV-/Couchecke und Essbereich .
Ausserdem verfügt die Wohnung über eine voll ausgestattete Küche.
Auf dieser Ebene befindet sich ein Schlafzimmer mit Doppelbett (180x200 cm) und ein Vollbad.
Im oberen Bereich gibt es ein offenes Schlafzimmer mit 2 Einzelbetten sowie ein WC mit Waschbecken.
Wenn man die Fewo für 6 Personen nutzen möchte, dienen eine Ausziehcouch (145x185) und 1 mobiles Gästebett als Schlafmöglichkeit.

(FeWo 3.) Die Wohnung ist ca. 75 m² groß und ebenerdig.
Über die Terrasse und ein Foyer gelangen Sie in die Wohnung, wo sich der offene Wohn-/Essbereich erstreckt.
Die Küche ist voll ausgestattet mit Essecke.
Das Wohnzimmer verfügt über eine Ausziehcouch (145 x 185 cm), Wohnlandschaft und

TV.
Es gibt ein Schlafzimmer mit Doppelbett (180x200cm) und ein Bad mit Wanne und separatem WC.
Somit haben 3 Personen genug Platz, um Ihren Urlaub zu genießen.

(FeWo 4) Die Wohnung hat eine Größe von 65 m² und wird zur Zeit von den Eigentümern eingerichtet.

Mit den jetzigen 3 Ferienwohnungen werden derzeit Mieteinnahmen von ca. 30.000,- €/p.a. erzielt. Zusammen mit der zusätzlichen Ferienwohnung können durch den Betrieb Einnahmen in Höhe von insgesamt 40.000,- Euro erzielt werden.

Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, den laufenden Betrieb komplett zu übernehmen und von Anfang an erfolgreich weiterzuführen.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses Objekt persönlich zu besichtigen und sich von den Vorzügen zu überzeugen. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen zu kontaktieren und einen Termin zu vereinbaren.

Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

Alles zum Standort

Das Haus Sanssouci befindet sich in Tanne, Stadt Oberharz am Brocken, knapp 10 km von Braunlage entfernt.
Das Haus liegt auf ca. 500 Metern Höhe am Hang, umgeben von Wäldern und am Fluss Warme Bode und ist über einen Privatweg anzufahren. Daher gibt es diese traumhafte Aussicht. Über eine Brücke gelangen sie schnell in den Ortskern.
Ein Bachlauf läuft über das Grundstück und eine Quelle ist natürlich auch noch vorhanden.

Mit seinen knapp 500 Einwohnern ist der Ort klein und beschaulich.
Es gibt den bekannten Brockenbauer Thielecke und sein Steakhaus, Hofladen, Schaubauernhof, Biergarten usw.
Außerdem die im Harz bekannte Eishexe, ein traumhaftes Eiscafe.

Im 3 km entfernten Benneckenstein finden sich die nächsten größeren Einkaufsmöglichkeiten.
Eine Bushaltestelle gibt es im Ort.
Aus Sorge (2 km) fährt die historische Brockenbahn, die Harzer Schmalspurbahn.

Objektnummer: 22363001 - 38875 Tanne

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.5.2025.
Endenergiebedarf beträgt 121.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
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: 22363001 - 38875 Tanne

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