

Friedrichsbrunn

# Kleine, liebevoll eingerichtete und kernsanierte Pension mit modernen Ausstattungen.

Objektnummer: 24363003



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

KAUFPREIS: 535.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 2.400 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24363003 - 06502 Friedrichsbrunn

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

Objektnummer: 24363003 - 06502 Friedrichsbrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24363003
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1900
Stellplatz	10 x Freiplatz

Kaufpreis	535.000 EUR
Gastgewerbe	Pensionen
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 594 m <sup>2</sup>
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 244 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 24363003 - 06502 Friedrichsbrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ERDGAS_LEICHT	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	08.03.2034	Endenergie- verbrauch	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a

Objektnummer: 24363003 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24363003 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24363003 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24363003 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24363003 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24363003 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24363003 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24363003 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24363003 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24363003 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



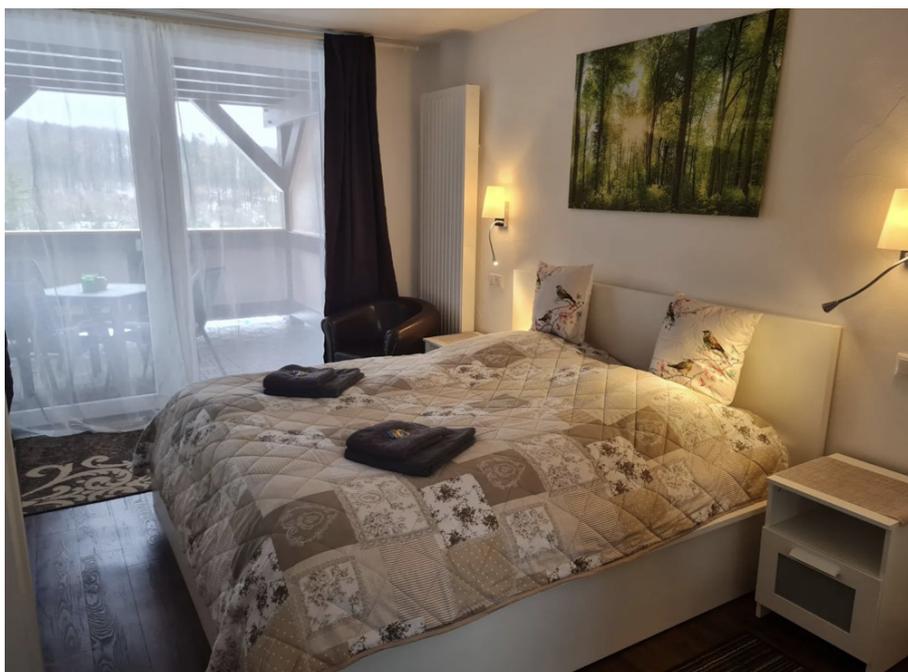
Objektnummer: 24363003 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24363003 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24363003 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 03943 - 539 78 49

Shop Wernigerode | Breite Straße 76 | 38855 Wernigerode | wernigerode@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com

Objektnummer: 24363003 - 06502 Friedrichsbrunn

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese gemütliche und komfortable Pension im Herzen von Friedrichsbrunn vorstellen zu dürfen. Die Pension zeichnet sich durch einen persönlichen und liebevollen Einrichtungsstil aus. Dadurch hat jedes der 6 Zimmer des Hinterhauses eine gemütliche Atmosphäre. Die Gäste können sich auf dem eigenen Balkon oder der Terrasse entspannen. Von hier aus hat man einen herrlichen Blick auf die malerische Umgebung. Der Gastraum, der auch als Frühstücksraum genutzt wird, bietet Platz für bis zu 20 Personen und verfügt über eine stilvolle Theke/Bar, an der erfrischende Getränke serviert werden. Hier können die Gäste den Tag mit einem leckeren Frühstück beginnen und sich auf einen energiegeladenen Start in ihre Aktivitäten freuen. Die Rezeption befindet sich im Vorderhaus, wo die Gäste herzlich empfangen werden und alle Informationen für einen angenehmen Aufenthalt erhalten. Neben den erstklassigen Zimmern bietet die Anlage auch eine große Grillkote, in der die Gäste ihre eigenen Mahlzeiten zubereiten und sich an lauen Sommerabenden entspannen können. Dieser Bereich ist ideal, um Zeit mit Freunden und Familie zu verbringen und gemeinsame Erinnerungen zu schaffen. Die Immobilie wurde im Jahr 2020 komplett renoviert und präsentiert sich daher in einem hervorragenden Zustand. Die Modernisierungen bieten den Gästen höchsten Komfort und eine angenehme Atmosphäre während ihres Aufenthalts. Beim Betreten der Zimmer erwarten Sie großzügige Räume, die alle mit einem großen Bett (1,80 x 2,00 m) für einen erholsamen Schlaf ausgestattet sind. Damit Sie sich wie zu Hause fühlen, finden Sie in jedem Zimmer einen Kühlschrank, einen Wasserkocher und eine Kapselkaffeemaschine (Tassimo). Selbstverständlich sind auch Fernseher, Dusche, WC und Fön vorhanden. Zustellbetten sind in vielen Zimmern möglich. Die Ferienwohnung befindet sich im Hauptgebäude im ersten Stock. Auch sie ist geschmackvoll und komplett eingerichtet. Die Küche ist komplett ausgestattet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne mit Duschtrennung, WC und Waschbecken ausgestattet. Die Ferienwohnung eignet sich auch hervorragend zur Selbstnutzung. Die gut ausgestatteten Räumlichkeiten bieten sowohl Gästen, die eine Unterkunft für einen kurzen Aufenthalt suchen, als auch Langzeitreisenden einen idealen Ort zum Wohlfühlen. Die Pension ist zentral gelegen und ein idealer Ausgangspunkt, um die Sehenswürdigkeiten von Friedrichsbrunn und die umliegende Natur zu erkunden. Für die Fahrzeuge der Gäste stehen insgesamt 10 Stellplätze zur Verfügung. So müssen sich unsere Gäste keine Gedanken über die Parkplatzsuche machen und können ihren Aufenthalt so stressfrei wie möglich genießen. Wir laden Sie herzlich ein, dieses einladende Haus selbst zu besuchen und sich von seinem Charme und Komfort zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und werden Sie Teil dieser attraktiven Unterkunft in bester Lage. Für Fragen oder zur Vereinbarung eines

Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie! Das nicht fest eingebaute Inventar ist nicht im Kaufpreis enthalten und wird separat verkauft.

Objektnummer: 24363003 - 06502 Friedrichsbrunn

## Ausstattung und Details

Die Pension mit 6 Zimmer mit Balkon oder Terrasse  
liebevoll eingerichtete Ferienwohnung im Hauptgebäude im 1.OG  
Gastraum / Frühstücksraum für 20 Personen mit Theke/ Bar  
Rezeption im Vorderhaus  
10 Stellplätze  
große Grillkote  
Kernsaniert 2020

**Objektnummer: 24363003 - 06502 Friedrichsbrunn**

## Alles zum Standort

Die Pension liegt im staatlich anerkannten Luftkurort Friedrichsbrunn 580 Meter ü. M.. Friedrichsbrunn liegt am Südwesthang des Rambergmassives, wo schon der Preußenkönig Friedrich der II im 18. Jahrhundert rastete. Friedrichsbrunn ist ausgezeichnet mit dem Label "Natur-Harz". Etwa 186 km markierte Wanderwege und im Winter gespurte Loipen laden zu aktiver Erholung ein. Durch Friedrichsbrunn führt die Landesstraße 239 (Güntersberge–Friedrichsbrunn–Bad Suderode), von der nordöstlich des Ortes die L240 nach Thale) abzweigt. Friedrichsbrunn liegt im Naturpark Harz/Sachsen-Anhalt etwa 7 km südlich der Stadt Thale auf 499 bis 575 m ü. NN

Objektnummer: 24363003 - 06502 Friedrichsbrunn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.3.2034. Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 112.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 22.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. 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.

Objektnummer: 24363003 - 06502 Friedrichsbrunn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz

E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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