

Tanne

Maison de 6 appartements dans un cadre idyllique, entourée de forêt, d'étang et de ruisseau.

CODE DU BIEN: 22363001



www.von-poll.com

**PRIX D'ACHAT: 1.495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 650 m² • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 36.000 m²**

CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22363001	Prix d'achat	1.495.000 EUR
Surface habitable	ca. 650 m²	Type de bien	Villa
Type de toiture	Toit en croupe	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	15	Modernisation / Rénovation	1998
Chambres à coucher	7	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	6	Technique de construction	massif
Année de construction	1928	Espace locatif	ca. 650 m²
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	121.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.05.2025	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1928

CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

La propriété



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

La propriété



CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

La propriété



CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

La propriété



CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

La propriété



CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

La propriété



CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

La propriété



CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

La propriété



CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

La propriété



CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

La propriété



CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

La propriété



CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

La propriété



CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

La propriété



CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

La propriété



CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

La propriété



CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (2.v.l.)
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

CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

Une première impression

Cette maison rénovée avec soin, nichée dans un cadre montagneux exceptionnel, offre de vastes espaces et un grand terrain (10 303 m²) ainsi que de nombreux espaces de loisirs (26 461 m²). La propriété comprend six appartements totalisant 525 m² de surface habitable, dont quatre sont aménagés en appartements de vacances. Un troisième appartement de vacances (65 m²) est actuellement en gros œuvre, et un quatrième est réservé au propriétaire (125 m²). Le chauffage est assuré par un système au fioul, complété par une chaudière à bois, situé au sous-sol. Actuellement, du bétail pâture sur la propriété. Un garage complète l'ensemble. Idéal pour les investisseurs. (Appartement de vacances 1.) Ce trois-pièces, récemment meublé avec des prestations haut de gamme et doté de balcons panoramiques, séduit par sa luminosité et offre une vue imprenable sur la forêt du Harz. Sa cuisine dînatoire conviviale invite à la détente. Une chambre avec un lit double et une chambre avec un lit superposé (90 x 200 cm et 140 x 200 cm) sont à disposition des hôtes. Une salle de douche complète l'appartement. Cet appartement de vacances est conçu pour 4 personnes (75 m²). (Appartement 2.) Cet appartement de vacances rénové de 3 pièces (environ 125 m²) dispose d'une cheminée et de deux chambres sur deux niveaux (maisonnette) + balcon. Au rez-de-chaussée se trouvent le salon avec coin TV/canapé et coin repas. L'appartement comprend également une cuisine entièrement équipée. À ce niveau se trouvent une chambre avec un lit double (180 x 200 cm) et une salle de bain complète. À l'étage se trouve une chambre ouverte avec 2 lits simples et un WC avec lavabo. Si l'appartement est utilisé pour 6 personnes, un canapé-lit (145 x 185 cm) et 1 lit d'appoint peuvent être utilisés comme couchages supplémentaires. (Appartement 3.) L'appartement fait environ 75 m² et se trouve au rez-de-chaussée. L'appartement est accessible par la terrasse et un hall d'entrée, menant à un espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger. La cuisine est entièrement équipée et dispose d'un coin repas. Le séjour comprend un canapé-lit (145 x 185 cm), un coin salon confortable et une télévision. La chambre est équipée d'un lit double (180 x 200 cm) et d'une salle de bains avec baignoire et WC séparés. Cet appartement offre un espace généreux pour accueillir confortablement trois personnes en vacances. (Appartement 4) D'une superficie de 65 m², il est actuellement meublé par les propriétaires. Les trois appartements de vacances existants génèrent actuellement un revenu locatif d'environ 30 000 € par an. En incluant cet appartement supplémentaire, le revenu annuel total pourrait atteindre 40 000 €. Ce bien vous offre l'opportunité de reprendre l'exploitation et de la développer avec succès dès le départ. Nous vous invitons cordialement à visiter ce bien et à découvrir ses atouts par vous-même. N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations et pour prendre rendez-vous.

CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

Plus d'informations

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 eine 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.

CODE DU BIEN: 22363001 - 38875 Tanne

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com