

Tanne

Casa con 6 appartamenti in una posizione da sogno, tra bosco, stagno e ruscello

Codice oggetto: 22363001



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 650 m² • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 36.000 m²

Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

A colpo d'occhio

Codice oggetto	22363001
Superficie netta	ca. 650 m ²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	15
Camere da letto	7
Bagni	6
Anno di costruzione	1928

Prezzo d'acquisto	1.495.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1998
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 650 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	121.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.05.2025	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1928

Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

La proprietà



www.von-poll.com



Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

La proprietà



Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

La proprietà



Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

La proprietà



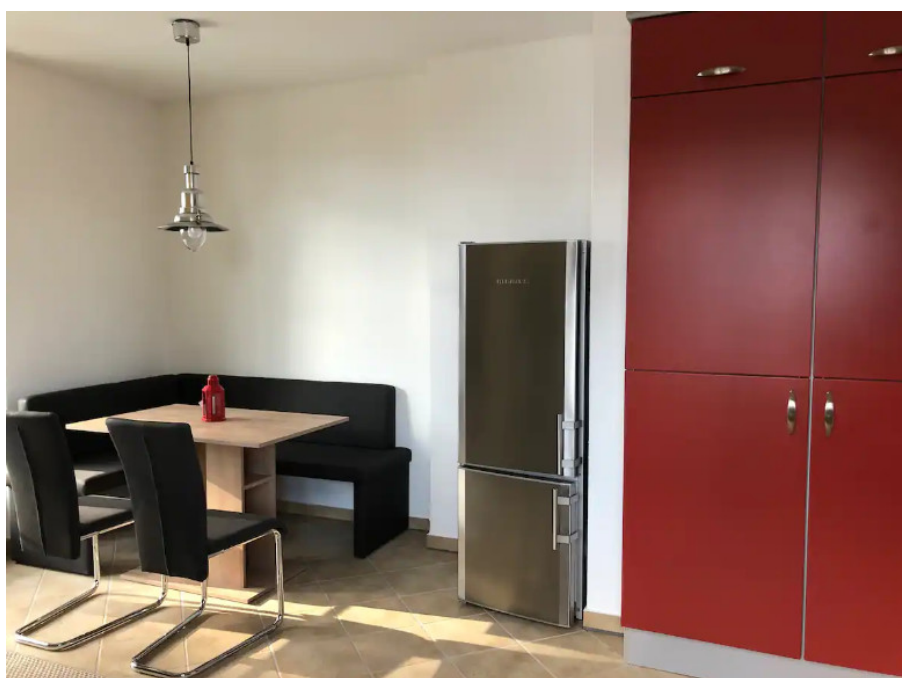
Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

La proprietà



Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

La proprietà



Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

La proprietà



Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

La proprietà



Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

La proprietà



Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

La proprietà



Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

La proprietà



Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

La proprietà



Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

La proprietà



Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

La proprietà



Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

La proprietà



Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

Una prima impressione

Questa casa ristrutturata con cura, situata in una splendida posizione montana, vanta ampi spazi e un ampio terreno (10.303 m²), oltre a numerose aree ricreative (26.461 m²). La proprietà comprende un totale di sei appartamenti con una superficie abitabile complessiva di 525 m², quattro dei quali sono adibiti ad appartamenti per le vacanze. Un ulteriore appartamento per le vacanze è attualmente in fase di costruzione grezza (65 m²) e un altro appartamento è riservato al proprietario (125 m²). L'impianto di riscaldamento a gasolio, combinato con una caldaia a legna, si trova nel seminterrato. Attualmente, il bestiame pascola sull'ampia proprietà. Un garage completa l'offerta. Ideale per investitori.

(Appartamento per le vacanze 1.) Questo trilocale di alta qualità, recentemente arredato e con balconi perimetrali, colpisce per la sua luminosità e offre una vista sulle foreste dell'Harz. L'accogliente cucina abitabile invita a soffermarsi. Una camera da letto con letto matrimoniale e una camera con letto a castello (90x200 e 140x200 cm) sono a disposizione degli ospiti. Un bagno con doccia completa l'appartamento. Questo appartamento per le vacanze è progettato per 4 persone (75 m²). (Appartamento 2.) Questo appartamento per le vacanze ristrutturato di 3 locali (circa 125 m²) con camino e due camere da letto su 2 livelli (maisonette) + balcone. Al piano inferiore si trova il soggiorno con zona TV/divano e zona pranzo. L'appartamento dispone anche di una cucina completamente attrezzata. A questo piano si trova una camera da letto con letto matrimoniale (180x200 cm) e un bagno completo. Al piano superiore si trova una camera da letto aperta con 2 letti singoli e un WC con lavabo. Se l'appartamento deve essere utilizzato per 6 persone, un divano letto (145x185) e 1 letto per gli ospiti portatile possono essere utilizzati come posti letto. (Appartamento 3.) L'appartamento è di circa 75 m² e si trova al piano terra. L'appartamento è accessibile tramite la terrazza e un ingresso, che conduce a una zona soggiorno/pranzo open space. La cucina è completamente attrezzata con angolo pranzo. Il soggiorno dispone di un divano letto (145 x 185 cm), una comoda zona salotto e una TV. La camera da letto è dotata di un letto matrimoniale (180 x 200 cm) e un bagno con vasca e WC separato. Questo offre ampio spazio per tre persone che desiderano godersi la vacanza. (Appartamento 4) L'appartamento misura 65 m² ed è attualmente in fase di arredo da parte dei proprietari. I tre appartamenti per le vacanze esistenti generano attualmente un reddito da locazione di circa 30.000 € all'anno. Includendo questo appartamento aggiuntivo, il reddito annuo totale potrebbe raggiungere i 40.000 €. Questa proprietà vi offre l'opportunità di rilevare l'intera attività e di proseguitarla con successo fin dall'inizio. Vi invitiamo cordialmente a visitare questa proprietà di persona e a sperimentarne in prima persona i vantaggi. Non esitate a contattarci per ulteriori informazioni e per fissare un appuntamento.

Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 22363001 - 38875 Tanne

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com