

Tanne

# Ampia proprietà in posizione idilliaca nelle montagne dell'Alto Harz

**Codice oggetto: 22363012\_4**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 388 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.139 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne

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

Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	22363012_4	Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Superficie netta	ca. 388 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	13	Superficie commerciale	ca. 466 m <sup>2</sup>
Camere da letto	9	Modernizzazione / Riqualificazione	1995
Bagni	5	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1909	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x Carport, 8 x superficie libera	Superficie lorda	ca. 78 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 466 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	166.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	11.12.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne

## La proprietà

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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



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

Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne

## La proprietà



Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne

## La proprietà



Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne

## La proprietà



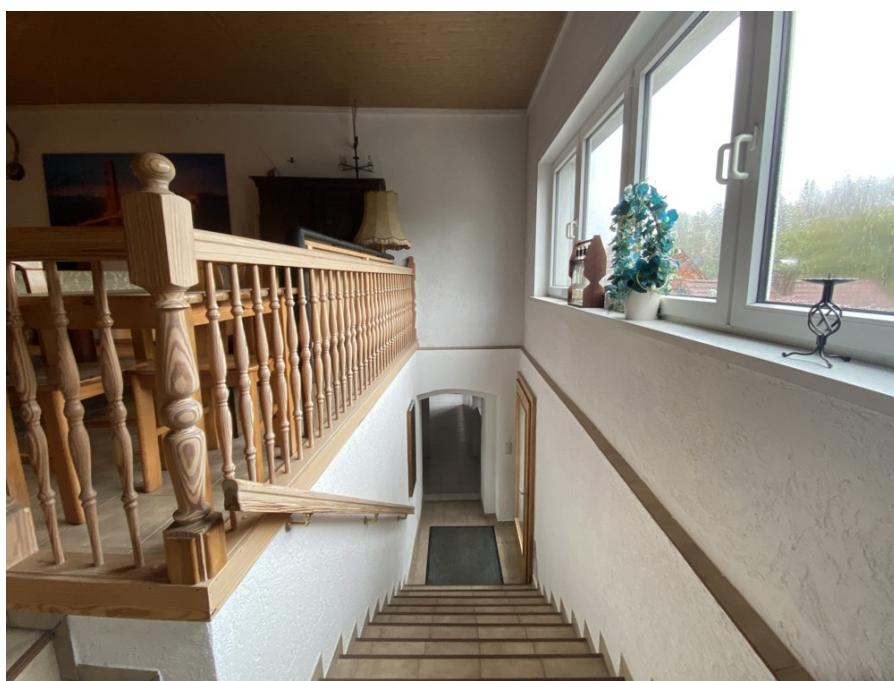
Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne

## La proprietà



Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne

## La proprietà



Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne

## La proprietà



Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne

## La proprietà



Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne

## La proprietà



Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne

## La proprietà



Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne

## La proprietà



Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne

## La proprietà



Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne

## La proprietà



Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne

## La proprietà



Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne

## La proprietà



Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne

## La proprietà



Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne

## La proprietà



Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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](mailto:wernigerode@von-poll.com)

**Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne**

## Una prima impressione

Verkauft wird ein 1909 erbautes und 1995 umfangreich modernisiertes Mehrfamilienhaus mit drei Etagen und teilweise Unterkellerung. Die Immobilie ist in zwei Hälften unterteilt, auf der rechten Seite befindet sich das Haupthaus und auf der linken Seite der Anbau (Seitenhaus) mit Garage und Technikbereich (48 m<sup>2</sup>) im EG. Mit insgesamt ca. 388 m<sup>2</sup> Wohnfläche und über 13 Zimmern bietet Ihnen die Immobilie für alle Lebenslagen die richtige Grundlage. Ob Sie Ihre neue Immobilie als Mehrfamilienhaus oder Pension in herrlicher Aussichtslage nutzen wollen, ist Ihnen überlassen. Ihren Ideen sind hier keine Grenzen gesetzt!

Im Obergeschoss und Dachgeschoss vom Haupthaus befinden sich mehrere Fremdenzimmer mit teilweise angeschlossenen Badezimmern und Küche. Ein großzügiges Billardzimmer verbindet das Haupthaus mit dem Seitenhaus die dazugehörigen Gemeinschaftszimmer mit Kamin befindet sich im OG vom Seitenhaus und ist der Anlaufpunkt für alle Bewohner des Hauses.

Im Erdgeschoss vom Haupthaus befindet sich eine Betreiberwohnung mit Küche und Essecke, sowie noch drei weitere Zimmer. Vom Arbeitszimmer/Jugendzimmer haben Sie direkten Blick ins Grüne.

Für Sie oder ihre Gäste stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Eine Garage im Seitenhaus bietet direkten Zugang zum Technikbereich. Der großzügige Garten (5139 m<sup>2</sup>) verfügt über zwei Terrassen mit Sitzmöglichkeiten und ein kleines Gartenhaus. Genießen Sie hier die Ruhe, die Sonne und den Harz !

Wenn Sie mehr über diese Immobilie wissen möchten, vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin!

**Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne**

## Tutto sulla posizione

Das ruhige Bergdorf Tanne hat ca. 500 Einwohner und liegt mit seinen etwa 500 m über dem Meeresspiegel eingebettet zwischen Nadelwäldern und romantisch beweideten Bergwiesen im Tal der Warmen Bode.

Bereits im Jahre 1353 als Bergbauort erwähnt und später als Hüttenort bekannt, erlebte Tanne bis heute eine wechselvolle Geschichte.

Tanne liegt im Naturpark Harz/Sachsen-Anhalt im Tal der Warmen Bode. Durch den Ort führt die Bundesstraße 242, von der die Landstraßen nach Benneckenstein in südliche Richtung sowie nach Königshütte in östliche Richtung abzweigen.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in etwa 5 Autominuten Entfernung in den umliegenden Gemeinden. Tanne selbst verfügt zudem über eine Vielzahl an charmanten gastronomischen Angeboten.

**Codice oggetto: 22363012\_4 - 38875 Tanne**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.12.2032.

Endenergiebedarf beträgt 166.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Codice oggetto: 22363012\_4 - 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](mailto:harz@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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