

Holzminden

Restaurant mit Wohnungen in hervorragender Lage von Holzminden

Objektnummer: 25232002



KAUFPREIS: 349.000 EUR • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 703 m²

Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

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

Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Auf einen Blick

Objektnummer	25232002
Zimmer	7
Baujahr	1949
Stellplatz	13 x Freiplatz

Kaufpreis	349.000 EUR
Gastgewerbe	Gastronomie und Wohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 367 m ²
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 188 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 39 m ²

Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	07.04.2035	Endenergiebedarf	373.00 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Die Immobilie



Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Die Immobilie



Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Die Immobilie



Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Die Immobilie



Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Die Immobilie

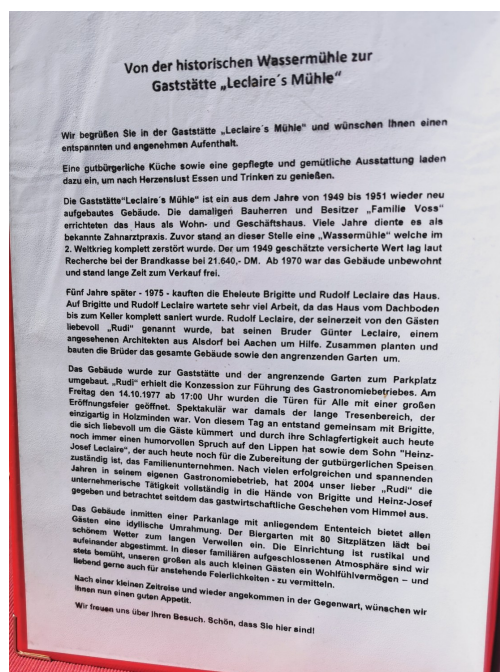
Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

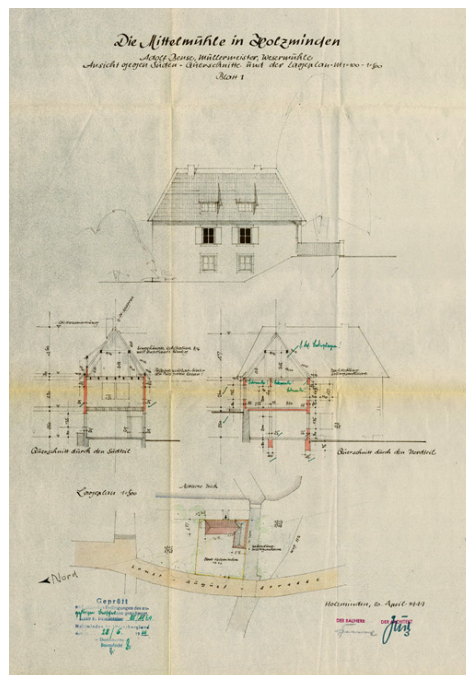


Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Jens Lorenz
Geschäftsstelleninhaber Holzminden

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

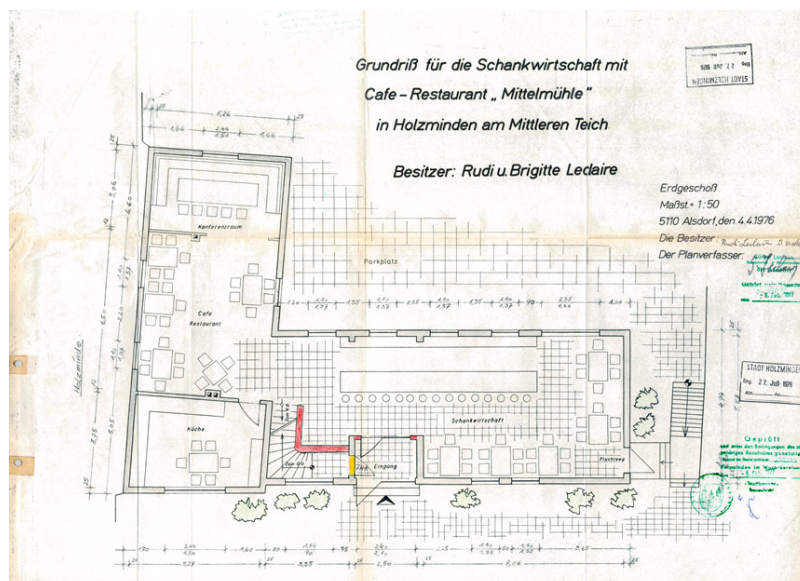
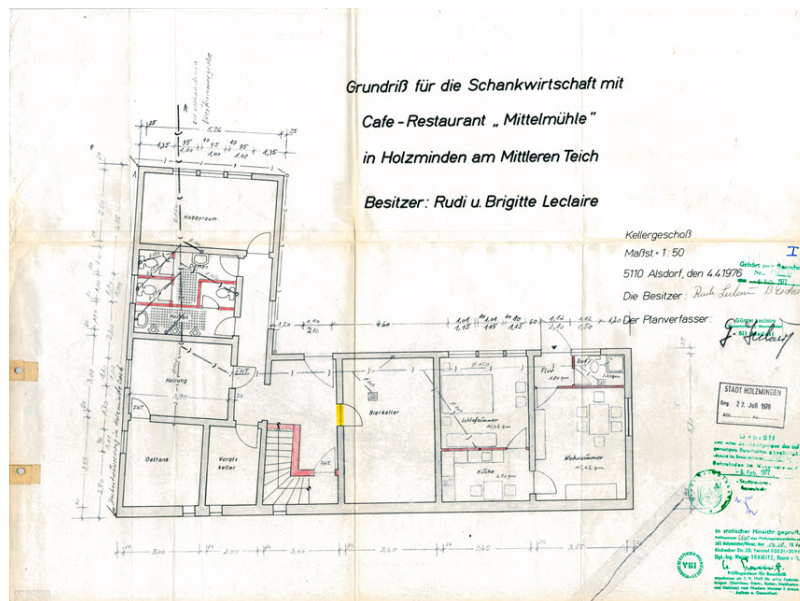
05531 - 70 63 01 0

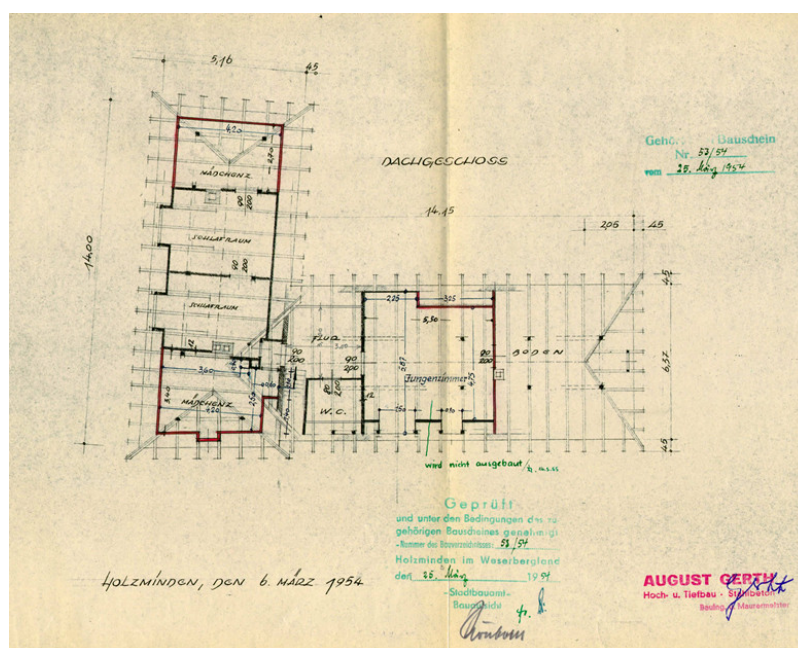
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Grundrisse





Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Ein erster Eindruck

Das klingt nach einer wirklich besonderen Gelegenheit!

Die "Mühle" in der idyllischen Teichanlage in Holzminden hat sicherlich viel Charme und Geschichte.

Die Leclair's Mühle befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück mit ca. 703 Quadratmetern und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Erdgeschoss ist als Restaurant gestaltet und verfügt über großzügige Gasträume, einen Tresen mit Barhockern sowie zahlreiche Tische, die für eine angenehme Atmosphäre sorgen. Hinter den Gasträumen befindet sich die Küche mit etwa 25 Quadratmetern.

Zusätzlich gibt es einen Clubraum von ca. 110 bis 120 Quadratmetern, der bei Bedarf auch abgetrennt werden kann, was vielfältige Veranstaltungs- oder Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Über dem Restaurant/Gastwirtschaft – im 1. Obergeschoss/Dachgeschoss – befindet sich eine Wohnung mit ca. 130 qm, in welcher derzeit die Betreiberin der Gastronomie wohnt. Die Wohnung besteht aus 5 Zimmern und einem Bad. Eine separate Küche ist in der Wohnung derzeit nicht vorhanden. 4 Zimmer haben eine Größe zwischen 10 qm und 15 qm. Das Wohnzimmer, in welchem auch ein Kamin eingemauert ist, hat eine Größe von ca. 60 qm.

Dieses ist mit vier großen Veluxfenstern versehen, die ein sonnendurchflutetes Zimmer erzeugen. Das Badezimmer mit Dusche und einem Fenster, welches 2017 renoviert wurde, hat eine Größe von ca. 5 qm.

Der Außenbereich lädt in den Sommermonaten zum Verweilen ein und bietet einen schönen Blick auf die Park- und Teichanlage. Als besonderes Highlight befindet sich das Mühlenrad direkt neben der Gastronomie, was eine charmante und einzigartige Atmosphäre schafft. Für den Außenbereich stehen 8 Tische für jeweils 6 Personen zur Verfügung, ideal für gesellige Runden im Freien.

Im Untergeschoss befindet sich außerdem eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang vom Parkplatz. Diese besteht aus zwei Zimmern, einem kleinen Duschbad und einer Küchenzeile in einem der Zimmer. Die Einliegerwohnung generiert jährlich etwa 5.200 € an Mieteinnahmen und ist derzeit an Monteure vermietet.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus mit großem Potenzial persönlich zu erleben und sich von seinen vielfältigen Möglichkeiten zu überzeugen.

Vor einer BESICHTIGUNG benötigen wir eine BANKBESTÄTIGUNG!! Ansonsten kann leider keine Besichtigung erfolgen.

VON POLL FINANCE

Profitieren Sie von unserer unabhängigen und kostenfreien Beratung mit einer Auswahl aus über 400 Banken und sichern Sie sich unser Hypothekenzertifikat zur Reservierung Ihrer Traumimmobilie.

Sprechen Sie uns an. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Ausstattung und Details

Einliegerwohnung
Clubräume auch trennbar
Außenbereich mit Sitzgelegenheiten
Theke mit Barhockern
Dienstwohnung im Obergeschoss
Parkplätze auf dem Firmengelände vorhanden

Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Alles zum Standort

Die Kreisstadt Holzminden mit Ihren ca. 20.000 Einwohnern ist die größte Stadt im Landkreis. Die Stadt liegt in den touristisch bedeutenden Regionen Solling und Weserbergland direkt an der Weser und zur Landesgrenze nach NRW.

Die wichtigsten und größten Unternehmen in Holzminden sind Symrise und Stiebel Eltron, sowie Wentus kurz vor Höxter gelegen.

Die Stadt selber ist über die Bundesstraße B64, B83 und B497 zu erreichen. Von den Autobahnen sind sie aus allen Richtungen innerhalb einer Stunde erreichbar. Holzminden verfügt über einen eigenen Bahnhof bzw. Busverkehr in die wichtigsten Ortschaften im Kreis.

Die infrastrukturellen Einrichtungen wie z. B. Schulen, Kindergärten, Krankenhaus, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte und Apotheken sind schnell zu erreichen. Das Wohnhaus liegt in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage in Stadtrandnähe.

Weitere Informationen erhalten Sie zudem auf folgende Seiten:

www.holzminden.de

www.stadtmarketing-holzminden.de

www.werbekreis-holzminden.de

Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 373.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25232002 - 37603 Holzminden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jens Lorenz

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden

Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0

E-Mail: holzminden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com