

Holzminden

Restaurant mit Wohnungen in hervorragender Lage von Holzminden

Property ID: 25232002



PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • ROOMS: 7 • LAND AREA: 703 m²

Property ID: 25232002 - 37603 Holzminden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25232002 - 37603 Holzminden

At a glance

Property ID	25232002	Purchase Price	349.000 EUR
Rooms	7	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1949		
Type of parking	13 x Outdoor parking space		
		Total Space	ca. 367 m ²
		Modernisation / Refurbishment	2022
		Condition of property	Needs renovation
		Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 188 m ²
		Rentable space	ca. 39 m ²

Property ID: 25232002 - 37603 Holzminden

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	07.04.2035	Final Energy Demand	373.00 kWh/m²a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 25232002 - 37603 Holzminden

The property



Property ID: 25232002 - 37603 Holzminden

The property



Property ID: 25232002 - 37603 Holzminden

The property



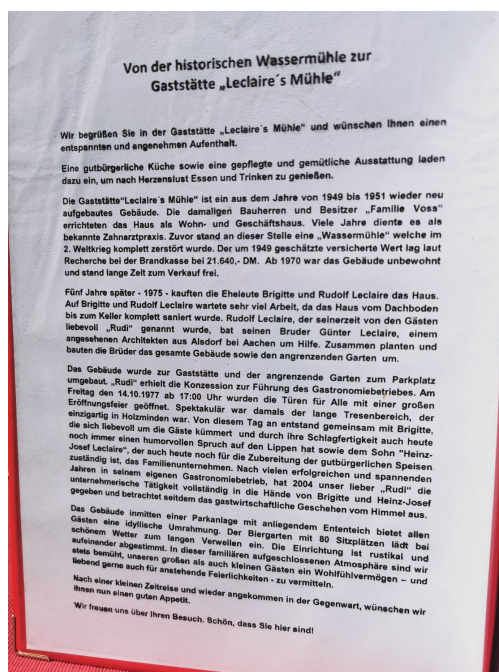
Property ID: 25232002 - 37603 Holzminden

The property



Property ID: 25232002 - 37603 Holzminden

The property

VON POLL
FINANCEImmobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.www.von-poll.com/finanzierenFinanzierung
berechnenVon der historischen Wassermühle zur
Gaststätte „Leclaire’s Mühle“

Wir begrüßen Sie in der Gaststätte „Leclaire’s Mühle“ und wünschen Ihnen einen entspannten und angenehmen Aufenthalt.

Eine gutbürgerliche Küche sowie eine gepflegte und gemütliche Ausstattung laden dazu ein, um nach Herzenslust Essen und Trinken zu genießen.

Die Gaststätte „Leclaire’s Mühle“ ist ein aus dem Jahre von 1949 bis 1951 wieder neu aufgebautes Gebäude. Die damaligen Bauherren und Besitzer „Familie Voss“ errichteten das Haus als Wohn- und Geschäftshaus. Viele Jahre diente es als bekannte Zahnarztpraxis. Zuvor stand an dieser Stelle eine „Wassermühle“ welche im 2. Weltkrieg komplett zerstört wurde. Der um 1949 geschätzte versicherte Wert lag laut Recherche bei der Brandkasse bei 21.640,- DM. Ab 1970 war das Gebäude unbewohnt und stand lange Zeit zum Verkauf frei.

Fünf Jahre später - 1975 - kauften die Eheleute Brigitte und Rudolf Leclaire das Haus. Auf Brigitte und Rudolf Leclaire wartete sehr viel Arbeit, da das Haus vom Dachboden bis zum Keller komplett saniert wurde. Rudolf Leclaire, der seinerzeit von den Gästen liebevoll „Rudi“ genannt wurde, bat seinen Bruder Günter Leclaire, einem angesehenen Architekten aus Aledorf bei Aachen um Hilfe. Zusammen planten und bauten die Brüder das gesamte Gebäude sowie den angrenzenden Garten um.

Das Gebäude wurde zur Gaststätte und der angrenzende Garten zum Parkplatz umgebaut. „Rudi“ erhielt die Konzession zur Führung des Gastronomiebetriebes. Am Freitag den 14.10.1977 ab 17:00 Uhr wurden die Türen für Alle mit einer großen Eröffnungsfester geöffnet. Spektakulär war damals der lange Treppenbereich, der die sich liebevoll um die Gäste kümmert und durch ihre Schlagfertigkeit auch heute noch immer einen humorvollen Spruch auf den Lippen hat sowie dem Sohn „Heinz-Josef Leclaire“, der auch heute noch für die Zubereitung der gutbürgerlichen Speisen zuständig ist, das Familienunternehmen. Nach vielen erfolgreichen und spannenden Jahren in seinem eigenen Gastronomiebetrieb, hat 2004 unser lieber „Rudi“ die unternehmerische Tätigkeit vollständig in die Hände von Brigitte und Heinz-Josef gegeben und bezieht seitdem das gastwirtschaftliche Geschehen vom Himmel aus.

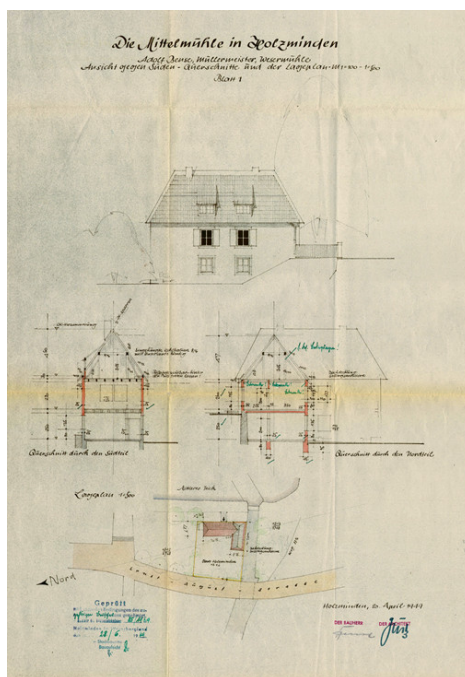
Das Gebäude inmitten einer Parkanlage mit anliegendem Ententeich bietet allen Gästen eine idyllische Umrahmung. Der Biergarten mit 80 Sitzplätzen lädt bei schönem Wetter zum langen Verweilen ein. Die Einrichtung ist rustikal und stets bemüht, unseren großen als auch kleinen Gästen die rustikal und lebend gerne auch für anstehende Feiernlichkeiten - zu vermitteln.

Nach einer kleinen Zeitreise und wieder angekommen in der Gegenwart, wünschen wir Ihnen nun einen guten Appetit.

Wir freuen uns über Ihren Besuch. Schön, dass Sie hier sind!

Property ID: 25232002 - 37603 Holzminden

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Jens Lorenz
Geschäftsstelleninhaber Holzminden

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

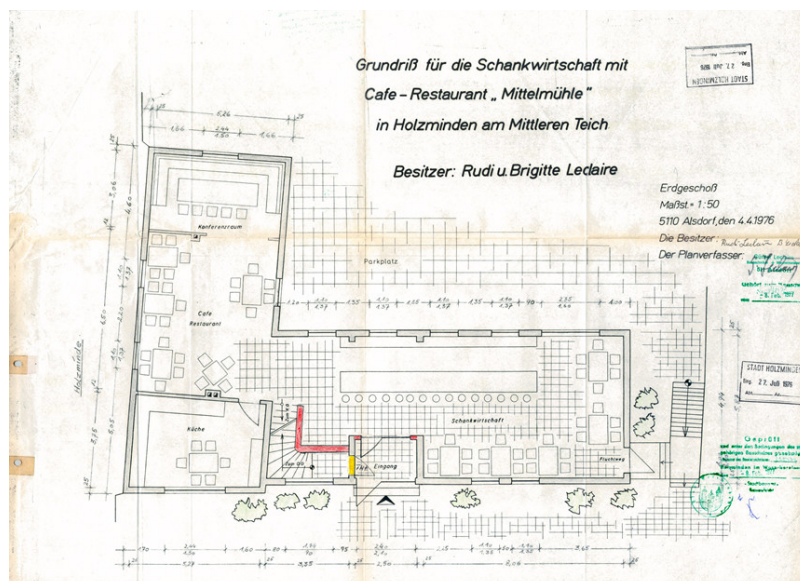
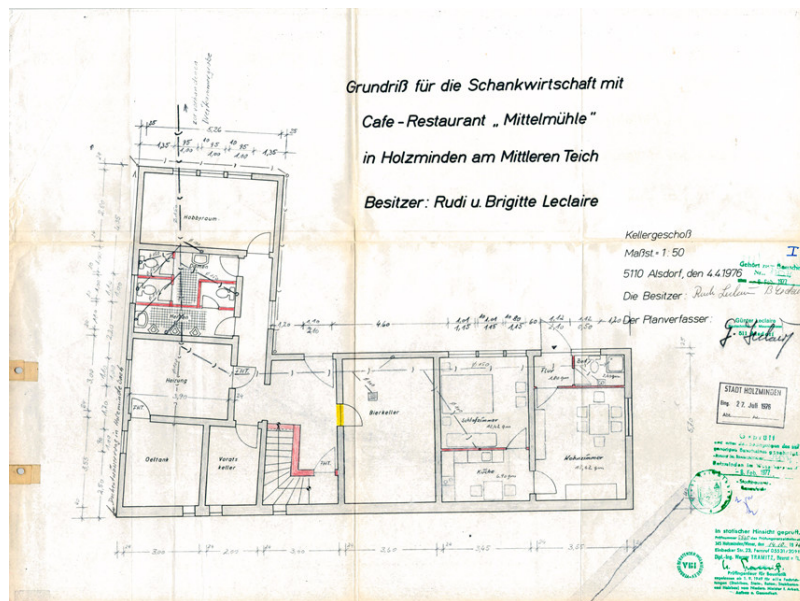
05531 - 70 63 01 0

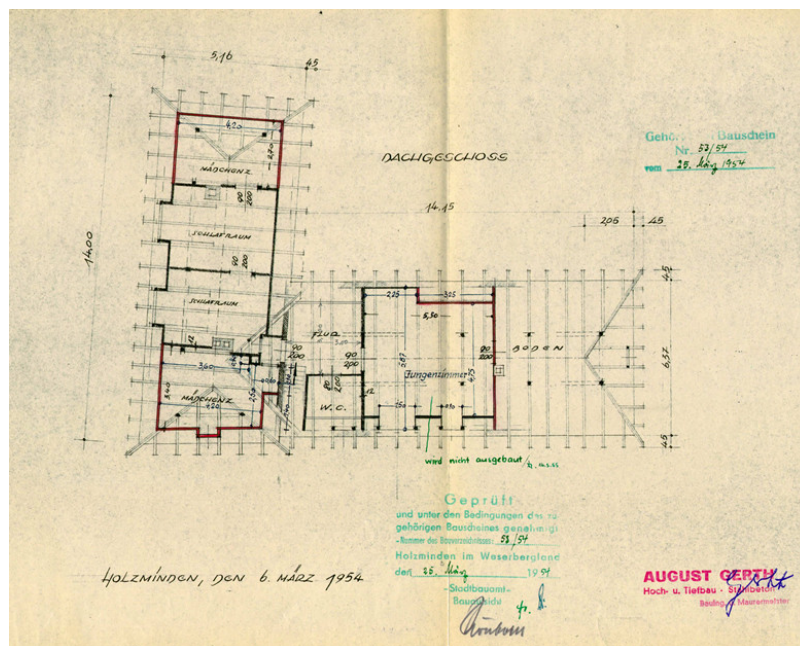
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Property ID: 25232002 - 37603 Holzminden

Floor plans





Property ID: 25232002 - 37603 Holzminden

A first impression

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!

Property ID: 25232002 - 37603 Holzminden

Details of amenities

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

Property ID: 25232002 - 37603 Holzminden

All about the location

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

Property ID: 25232002 - 37603 Holzminden

Other information

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.

Property ID: 25232002 - 37603 Holzminden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jens Lorenz

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden

Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0

E-Mail: holzminden@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com