

Holzhausen an der Haide

Investoren aufgepasst! Faktor 11,5! Vollvermieteter Wohn- und Gastronomiekomplex mit viel Potenzial

????????? ??????????: 24014137



www.von-poll.com

???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 714 m² • ??????????: 26 • ??????? ??: 1.783 m²

??????? ????????: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ???????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

?? ??? ??????

????????? ??????????	24014137	????? ???????	649.000 EUR
????????????	ca. 714 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	26		
???????????? ???	18		
?????????		?????????	???????
?????????	13	?????????????	
????? ?????????????	1905	????????????????????	ca. 383 m ²
?????? ?????????????	21 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	???????	?????????, ??????????

??????? ???????: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

????????????? ???????????

??????????	?????????? ??????????
??????????	
????? ???????????	??????

??????? ????????: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

?? ????????



??????? ????????: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

?? ????????



??????? ????????: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

?? ????????



???????? ??????????: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

?? ?????????



???????? ?????????: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

?? ??????????



Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL
FINANCE®



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

0261 - 97 36 907 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



www.vp-finance.de

???????? ??????????: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

?? ?????????



VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | www.von-poll.com

FOCUS
TOP
NATIONALER
AKKREDITIERER
2024
VON POLL IMMOBILIEN
FAKT - FELD

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
In den 100
neuesten Top 100
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
PREISGEWINN
★★★★★
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

??????? ???????: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

??? ?????? ???????????

Die angebotene Gastronomie- und Wohngebäudeanlage befindet sich zentral gelegen in Holzhausen an der Haide.

Der Komplex wurde 1905 errichtet und ehemals als Molkerei betrieben. Heute besteht er aus 5 Gebäudeteilen mit insgesamt 13 Wohnungen, 21 ausgewiesenen Parkplätzen sowie 2 Garagen.

Dazu gehören:

- Restaurantgebäude mit Gasstätte im Erdgeschoss und 3 Wohnungen
- Nebengebäude mit Lager im Erdgeschoss und 6 Wohneinheiten im Untergeschoss und Obergeschoss
- Hinteres Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten

Der Komplex ist vollvermietet.

Aktuell belaufen sich die jährlichen Einnahmen auf 56.388,00 €.

Flächen:

- ca. 714 m² Wohnfläche
- ca. 383 m² Nutzfläche
- davon ca. 155 m² Fläche Gastronomie und ca. 69 m² Terrasse

Aufgrund einer Nutzungsänderung und vorhandener Baugenehmigung, haben Sie die Möglichkeit die Gastronomieeinheit in 3 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 156 m² umzubauen, wodurch die Gesamtwohnfläche auf 870 m² steigen würde.

(Die Energieausweise lagen zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor und werden nachgereicht.)

??????? ???????: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

???????????????? ???? ??????????

Erneuerungen/Modernisierungen:

- 1974 Errichtung von 2 Stahlbeton-Fertiggaren
- 1978 Umbau der Molkerei zum Restaurant- und Nebengebäude
- 1993 Sanierung und Ausbau der Wohneinheiten im Restaurant- und Nebengebäude (u.a. Elektrik, Böden, Zwischendecken im Nebengebäude)
- 1993 Kücheneinrichtung Restaurant
- 1996 Errichtung der Gaststätten-Terrasse
- 1998 Wärmeisolierung und Neueindeckung aller Dächer mit Frankfurter Pfannen
- 1998 neue, doppelverglaste Fenster aus Kunststoff in allen Gebäudeteilen
- 1999 Sanierung des hinteren Wohngebäudes
- 1993 neue Rolläden, teils elektrisch
- 2000 neue Gas-Heizungsanlage inkl. neuer Rohrleitungen im Nebengebäude des Restaurants und hinterem Wohngebäude
- 2003 Ausbau Dachgeschoss hinteres Wohngebäude inkl. neuer Wärmedämmung
- 2008 Fassadenanstrich aller Gebäude
- 2018 Erneuerung Heizung im Restaurantgebäude und im hinteren Gebäude
- 2019 Erneuerung der Hauseingangstüren
- 2020 Neue Dachgeschossfenster

??????? ????????: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

??? ??? ??? ???????????

Holzhausen an der Haide ist eine kleine Gemeinde im Rhein-Lahn-Kreis in Rheinland-Pfalz und gehört der Verbandsgemeinde Naststätten an.

Sie liegt an der Kreuzung der Bundesstraße 260 und der Bundesstraße 274 zwischen Wiesbaden und Koblenz.

???????? ??????????: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com