

Holzminden

# Restaurant mit Wohnungen in hervorragender Lage von Holzminden

Número da propriedade: 25232002



PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 703 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25232002 - 37603 Holzminden

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25232002 - 37603 Holzminden

## Numa vista geral

Número da propriedade	25232002
Quartos	7
Ano de construção	1949
Tipo de estacionamento	13 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	349.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área total	ca. 367 m <sup>2</sup>
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Área comercial	ca. 188 m <sup>2</sup>
Área arrendáve	ca. 39 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 25232002 - 37603 Holzminden

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	07.04.2035	Procura final de energia	373.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2009

Número da propriedade: 25232002 - 37603 Holzminden

## O imóvel



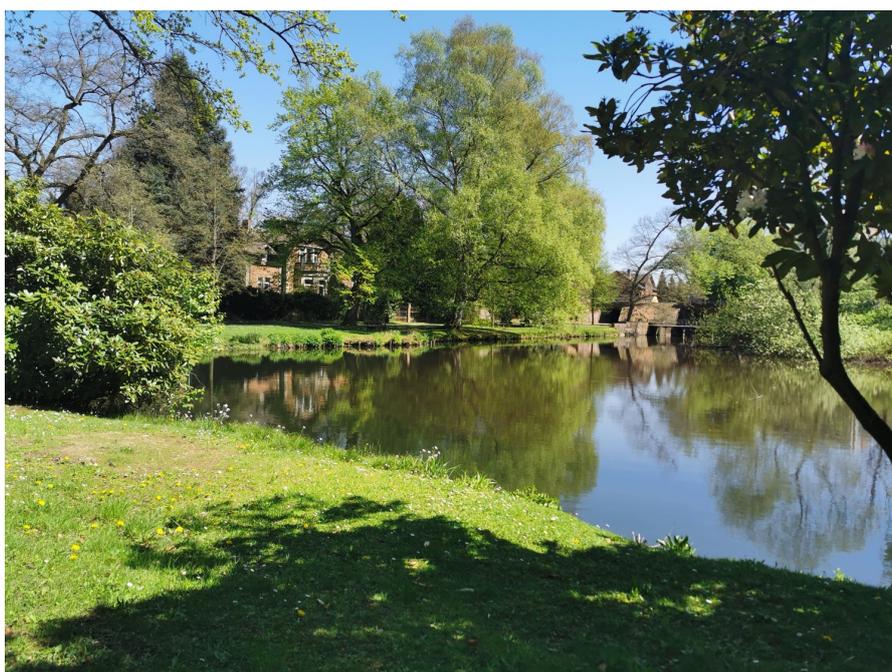
Número da propriedade: 25232002 - 37603 Holzminden

## O imóvel



Número da propriedade: 25232002 - 37603 Holzminden

## O imóvel



Número da propriedade: 25232002 - 37603 Holzminden

## O imóvel



Número da propriedade: 25232002 - 37603 Holzminden

## O imóvel



VON POLL  
FINANCE

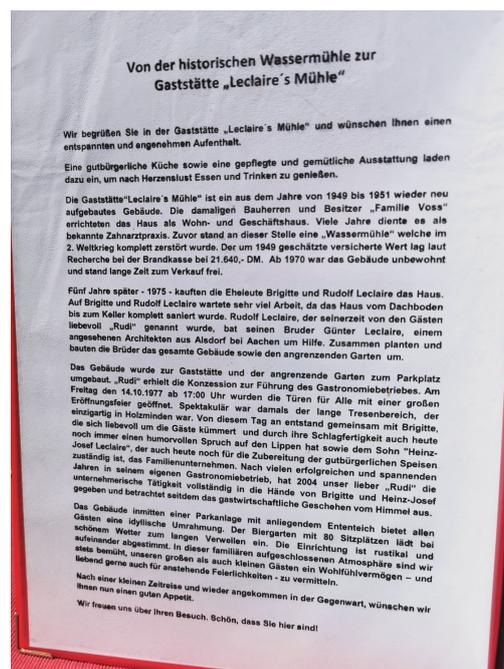
## Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslosung ermitteln.

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

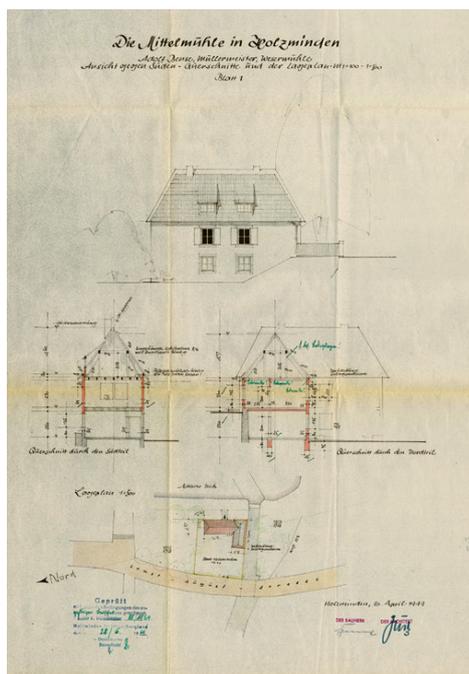


Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 25232002 - 37603 Holzminden

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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





**Número da propriedade: 25232002 - 37603 Holzminden**

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25232002 - 37603 Holzminden

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 25232002 - 37603 Holzminden**

## Tudo sobre a localização

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 Anwesen liegt in einer ruhigen und bevorzugten Lage in Stadtnähe.

Weitere Informationen erhalten Sie zudem auf folgende Seiten:

[www.holzminden.de](http://www.holzminden.de)

[www.stadtmarketing-holzminden.de](http://www.stadtmarketing-holzminden.de)

[www.werbekreis-holzminden.de](http://www.werbekreis-holzminden.de)

Número da propriedade: 25232002 - 37603 Holzminden

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 373.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

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.

Número da propriedade: 25232002 - 37603 Holzminden

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jens Lorenz

---

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden

Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0

E-Mail: holzminden@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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