

Holzhausen an der Haide

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

Objektnummer: 24014137



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

KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 714 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 26 • GRUNDSTÜCK: 1.783 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

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

Objektnummer: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Auf einen Blick

|              |                            |             |                                                                           |
|--------------|----------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24014137                   | Kaufpreis   | 649.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 714 m²                 | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 26                         |             |                                                                           |
| Schlafzimmer | 18                         |             |                                                                           |
| Badezimmer   | 13                         |             |                                                                           |
| Baujahr      | 1905                       | Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Stellplatz   | 21 x Freiplatz, 2 x Garage | Nutzfläche  | ca. 383 m²                                                                |
|              |                            | Ausstattung | Terrasse, Balkon                                                          |

Objektnummer: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befuerung   | Gas            |

Objektnummer: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Die Immobilie



An illustration showing a laptop, a smartphone, and a tablet, all displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen prominently features a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile).

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN



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](http://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](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Die Immobilie



**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

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
KREDFÜHRER  
2024  
FÜR DIE  
IMMOBILIEN-  
BREMSE  
FACH-  
FELD

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
wurden die  
VON POLL KOBLENZ  
KOBLENZ

**Capital**  
★★★★★  
Top Makler Koblenz  
★★★★★  
VON POLL KOBLENZ  
KOBLENZ

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

Objektnummer: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 383 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- davon ca. 155 m<sup>2</sup> Fläche Gastronomie und ca. 69 m<sup>2</sup> Terrasse

Aufgrund einer Nutzungsänderung und vorhandener Baugenehmigung, haben Sie die Möglichkeit die Gastronomieeinheit in 3 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 156 m<sup>2</sup> umzubauen, wodurch die Gesamtwohnfläche auf 870 m<sup>2</sup> steigen würde.

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

Objektnummer: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Ausstattung und Details

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, doppeltverglaste 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

Objektnummer: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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