

Holzhausen an der Haide

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

CODE DU BIEN: 24014137



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

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 714 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 26 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.783 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## En un coup d'œil

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24014137                       |
| Surface habitable      | ca. 714 m²                     |
| Pièces                 | 26                             |
| Chambres à coucher     | 18                             |
| Salles de bains        | 13                             |
| Année de construction  | 1905                           |
| Place de stationnement | 21 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 649.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 383 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, Balcon                                                          |

CODE DU BIEN: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

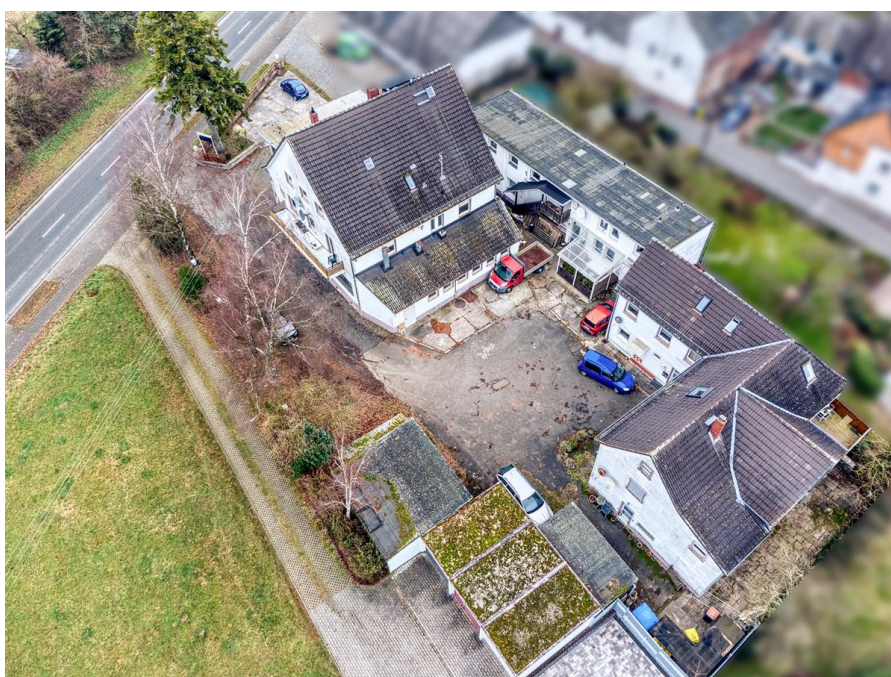
## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage centralisé                                                                                      |
| Source d'alimentation     | Gaz                                                                                                       |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |



CODE DU BIEN: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## La propriété





CODE DU BIEN: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## La propriété





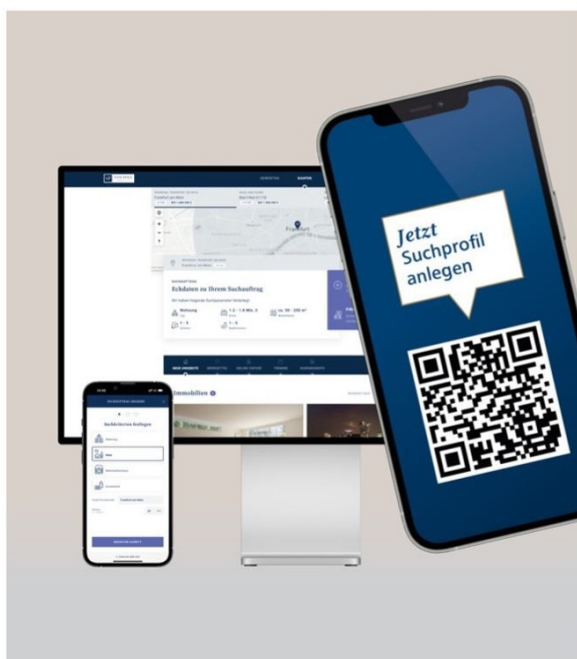
CODE DU BIEN: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## La propriété



CODE DU BIEN: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**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)





VON POLL  
IMMOBILIEN®

CODE DU BIEN: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## La propriété

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)



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

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

CODE DU BIEN: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Une première impression

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.)

CODE DU BIEN: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Détails des commodités

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



CODE DU BIEN: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5 Coblenz  
E-Mail: [koblentz@von-poll.com](mailto:koblentz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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