

Holzhausen an der Haide

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

Número de propiedad: 24014137



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

PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 714 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 26 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.783 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## De un vistazo

Número de propiedad	24014137	Precio de compra	649.000 EUR
Superficie habitable	ca. 714 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	26	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	18	Espacio utilizable	ca. 383 m <sup>2</sup>
Baños	13	Características	Terraza, Balcón
Año de construcción	1905		
Tipo de aparcamiento	21 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## La propiedad



Número de propiedad: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## La propiedad



Número de propiedad: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## La propiedad



Número de propiedad: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## La propiedad



Número de propiedad: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## La propiedad



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

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
AKKREDITIERER  
**2024**  
VON DER WELT  
DES WIRTSCHAFTS  
FACT-FINDS

**VP**  
Bank Immobilienstars  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
ausgezeichnete  
VON POLL AGGREGATION  
KOBLENZ

**Capital**  
REALESTATE  
TOP-MAKLER  
KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

Número de propiedad: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Una primera impresión

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.)

Número de propiedad: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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