

Holzhausen an der Haide

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

Número da propriedade: 24014137



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

PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • ÁREA: ca. 714 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 26 • ÁREA DO TERRENO: 1.783 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

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

Número da propriedade: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Numa vista geral

Número da propriedade	24014137
Área	ca. 714 m <sup>2</sup>
Quartos	26
Quartos	18
Casas de banho	13
Ano de construção	1905
Tipo de estacionamento	21 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	649.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 383 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Varanda

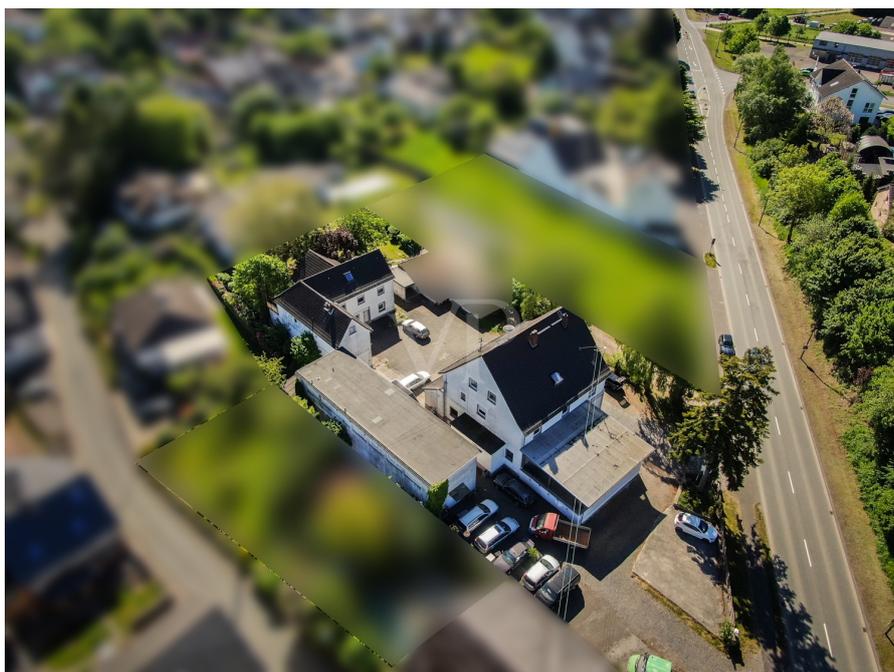
Número da propriedade: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Aquecimento	Gás
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## O imóvel



Número da propriedade: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## O imóvel



Número da propriedade: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## O imóvel



Número da propriedade: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## O imóvel



Número da propriedade: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## O imóvel



**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 da propriedade: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## O imóvel



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 da propriedade: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## O imóvel



**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  
AGENTENRANG  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
In den Top 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
PREISGEWINN  
2023  
**Top-Makler Koblenz**  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Número da propriedade: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Detalhes do equipamento

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 da propriedade: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide**

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Pessoa de contacto

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

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

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

---

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