

Holzhausen an der Haide

# Investoren aufgepasst! Faktor 12,8! 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 m <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

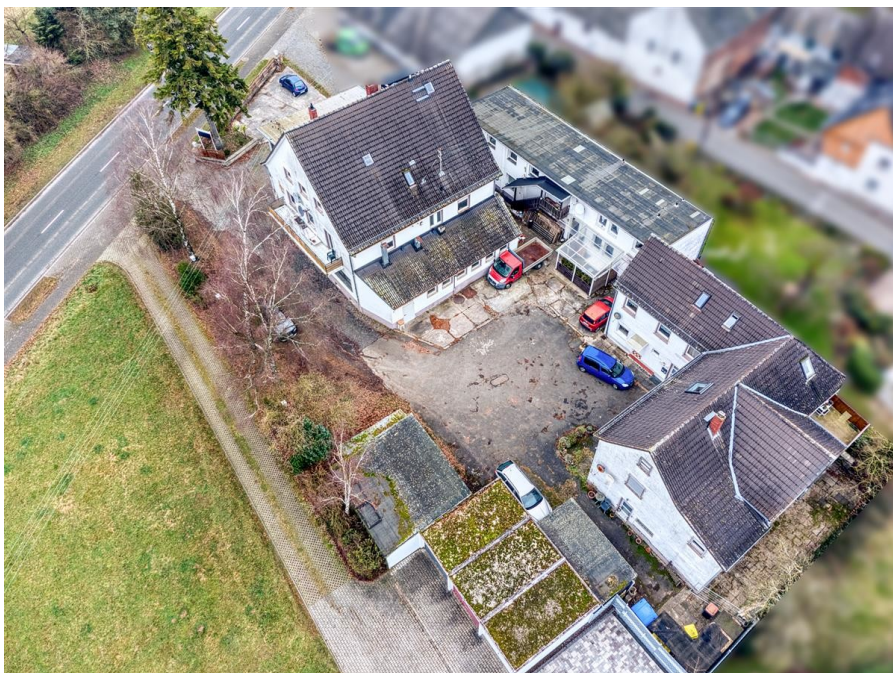
Objektnummer: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## 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



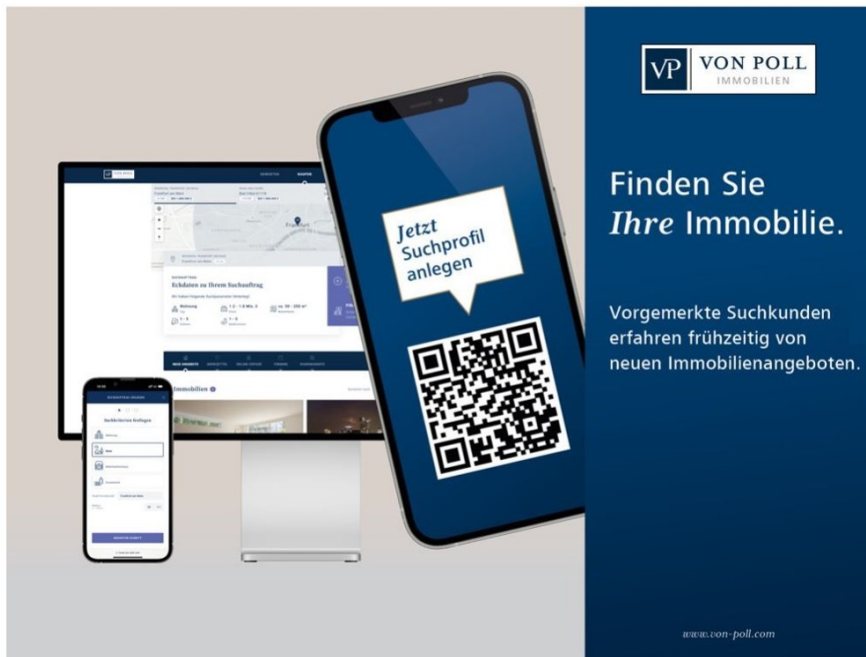
Objektnummer: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP 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)



Objektnummer: 24014137 - 56357 Holzhausen an der Haide

## Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



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)

**FOCUS**  
**TOP**  
WIRTSCHAFTS  
ZEITUNG  
2024  
BESTE IMMOBILIEN  
MÄKLER  
IM FOKUS

**VP**  
Beste Immo-Branchen  
2022  
★★★★★  
Top 100  
Immobilienmakler  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
REALTY AGENCIES  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
ImmoScout24  
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)

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 Alle Wohneinheiten sind vermietet, die Restaurantfläche steht leer. Aktuell belaufen sich die jährlichen Einnahmen auf 50.388,00 €. 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, 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

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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