

Holzminden

# Étterem apartmanokkal kiváló helyen Holzmindenben

VP azonosító: 25232002



VÉTELÁR: 249.000 EUR • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 703 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25232002 - 37603 Holzminden**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25232002 - 37603 Holzminden

## Áttekintés

VP azonosító	25232002	Vételár	249.000 EUR
Szobák	7	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Építés éve	1949	Teljes terület	ca. 367 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	13 x Felszíni parkolóhely	Modernizálás / felújítás	2022
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Kereskedelmi terület	ca. 188 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 39 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25232002 - 37603 Holzminden

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiatanúsítvány	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	<b>07.04.2035</b>	Teljes energiaigény	<b>373.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>H</b>
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>2009</b>

VP azonosító: 25232002 - 37603 Holzminden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25232002 - 37603 Holzminden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25232002 - 37603 Holzminden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25232002 - 37603 Holzminden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25232002 - 37603 Holzminden

## Az ingatlan

VON POLL  
FINANCEImmobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)Finanzierung  
berechnenVon der historischen Wassermühle zur  
Gaststätte „Leclair's Mühle“

Wir begrüßen Sie in der Gaststätte „Leclair's Mühle“ und wünschen Ihnen einen entspannten und angenehmen Aufenthalt.

Eine gutbürgerliche Küche sowie eine gepflegte und gemütliche Ausstattung laden dazu ein, um nach Herzenslust Essen und Trinken zu genießen.

Die Gaststätte „Leclair's Mühle“ ist ein aus dem Jahre von 1949 bis 1951 wieder neu aufgebautes Gebäude. Die damaligen Bauherren und Besitzer „Familie Voss“ errichteten das Haus als Wohn- und Geschäftshaus. Viele Jahre diente es als bekannte Zahnarztpraxis. Zuvor stand an dieser Stelle eine „Wassermühle“ welche im 2. Weltkrieg komplett zerstört wurde. Der um 1949 geschätzte versicherte Wert lag laut Recherche bei der Brandkasse bei 21.640,- DM. Ab 1970 war das Gebäude unbewohnt und stand lange Zeit zum Verkauf frei.

Fünf Jahre später - 1975 - kauften die Eheleute Brigitte und Rudolf Leclair das Haus. Auf Brigitte und Rudolf Leclair wartete sehr viel Arbeit, da das Haus vom Dachboden bis zum Keller komplett saniert wurde. Rudolf Leclair, der seinerzeit von den Gästen liebevoll „Rudi“ genannt wurde, bat seinen Bruder Günter Leclair, einem angesehenen Architekten aus Alsdorf bei Aachen um Hilfe. Zusammen planten und bauten die Brüder das gesamte Gebäude sowie den angrenzenden Garten um.

Das Gebäude wurde zur Gaststätte und der angrenzende Garten zum Parkplatz umgebaut. „Rudi“ erhielt die Konzession zur Führung des Gastronomiebetriebes. Am Freitag den 14.10.1977 ab 17:00 Uhr wurden die Türen für Alle mit einer großen Eröffnungsfest geöffnet. Spektakulär war damals der lange Treppenbereich, der einzigartig in Holzminden war. Von diesem Tag an entstand gemeinsam mit Brigitte, die sich liebevoll um die Gäste kümmert und durch ihre Schlagfertigkeit auch heute noch immer einen humorvollen Spruch auf den Lippen hat sowie dem Sohn „Heinz-Josef Leclair“, der auch heute noch für die Zubereitung der gutbürgerlichen Speisen in seinem eigenen Gastronomiebetrieb, hat 2004 unser lieber „Rudi“ die unternehmerische Tätigkeit vollständig in die Hände von Brigitte und Heinz-Josef gegeben und betrachtet seitdem das geschäftliche Geschehen vom Himmel aus.

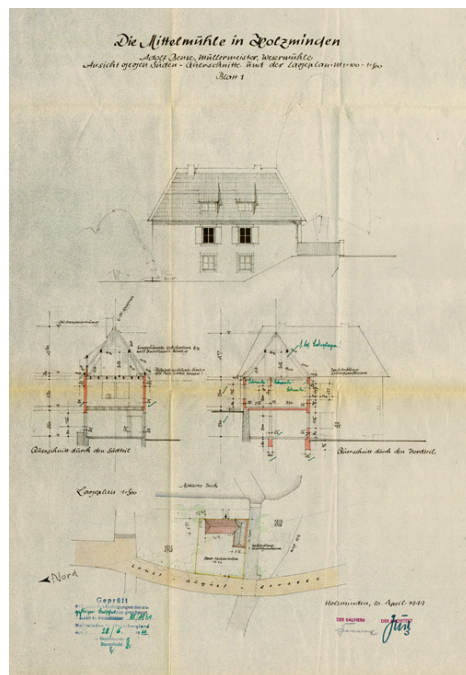
Das Gebäude inmitten einer Parkanlage mit anliegendem Ententeich bietet allen Gästen eine idyllische Umrahmung. Der Biergarten mit 80 Sitzplätzen lädt bei schönem Wetter zum langen Verweilen ein. Die Einrichtung ist rustikal und stets bewohnt, unseren großen als auch kleinen Gästen ein Wohlfühlvermögen – und liebend gerne auch für anstehende Feriallichkeiten – zu vermitteln.

Nach einer kleinen Zeitreise und wieder angekommen in der Gegenwart, wünschen wir Ihnen nun einen guten Appetit.

Wir freuen uns über Ihren Besuch. Schön, dass Sie hier sind!

VP azonosító: 25232002 - 37603 Holzminden

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

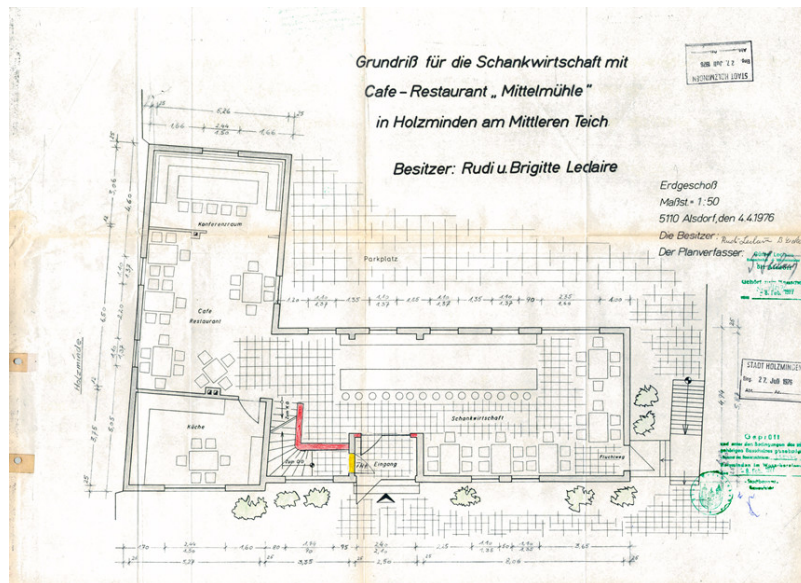
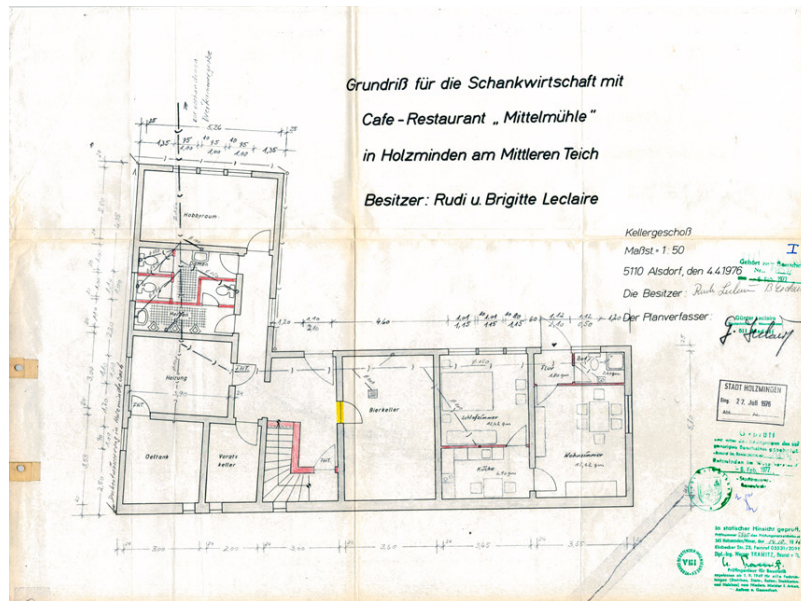
05531 - 70 63 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP azonosító: 25232002 - 37603 Holzminden

# Alaprajzok





**VP azonosító: 25232002 - 37603 Holzminden**

## Az első benyomás

Ez egy igazán különleges lehetőségnek hangzik! A holzmindeni idilli tóparti környezetben található "Mühle" (Malom) kétségtelenül rengeteg bájjal és történelemmel rendelkezik. A Leclair malma egy körülbelül 703 négyzetméteres bérelt telken található, és számos lehetőséget kínál. A földszint étteremként van kialakítva, tágas étkezőkkel, bárszékekkel és számos asztallal, amelyek kellemes hangulatot teremtenek. Az étkezők mögött található a körülbelül 25 négyzetméteres konyha. Van egy körülbelül 110-120 négyzetméteres klubhelyiség is, amely szükség esetén leválasztható, így számos rendezvény- vagy felhasználási lehetőséget kínál. Az étterem/kocsma felett – az első emeleten/padláson – található egy körülbelül 130 négyzetméteres lakás, ahol jelenleg az étterem tulajdonosa lakik. A lakás öt szobából és egy fürdőszobából áll. Jelenleg nincs külön konyha a lakásban. Négy szoba mérete 10-15 négyzetméter között van. A nappali, amelyben beépített kandalló is található, körülbelül 60 négyzetméteres. Négy nagy Velux ablakkal büszkélkedhet, amelyek napsütötte teret teremtenek. A 2017-ben felújított fürdőszobában zuhanyzó és ablak is található, és körülbelül 5 négyzetméteres. A kültéri rész tökéletes a nyári hónapokban való pihenésre, és gyönyörű kilátást nyújt a parkra és a tóra. Különös fénypont a közvetlenül az étterem mellett található malomkerék, amely bájos és egyedi hangulatot teremt. Nyolc asztal, egyenként hat fő befogadására alkalmas, kültéri étkezéshez, ideális baráti összejövetelekhez. Az alagsorban egy különálló apartman is található, amely saját bejárattal rendelkezik a parkolóból. Ez az apartman két szobából, egy kis zuhanyzós fürdőszobából és az egyik szobában konyhasarokból áll. A lakás évi körülbelül 5200 eurós bérleti bevételt generál, és jelenleg vállalkozóknak van kiadva. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk időpontot a megtekintésre. Ragadja meg a lehetőséget, hogy személyesen is megtapasztalja ezt a nagy potenciállal rendelkező házat, és győződjön meg a benne rejlő számos lehetőségről. Megtekintés előtt banki visszaigazolásra van szükségünk! Ellenkező esetben a megtekintést nem tudjuk megszervezni. VON POLL FINANCE: Vegye igénybe független és ingyenes konzultációnkat több mint 400 bankkal, és biztosítsa jelzáloghiteltanúsítványunkat álmai ingatlanának lefoglalásához. Lépjen kapcsolatba velünk! Várjuk jelentkezését!

**VP azonosító: 25232002 - 37603 Holzminden**

## **Részletes felszereltség**

**Einliegerwohnung**

**Clubräume auch trennbar**

**Außenbereich mit Sitzgelegenheiten**

**Theke mit Barhockern**

**Dienstwohnung im Obergeschoss**

**Parkplätze auf dem Firmengelände vorhanden**

**VP azonosító: 25232002 - 37603 Holzminden**

## **Minden a helyszínrol**

**Die Kreisstadt Holzminden mit Ihren ca. 20.000 Einwohnern ist die größte Stadt im Landkreis. Die Stadt liegt in den touristisch bedeutenden Regionen Solling und Weserbergland direkt an der Weser und zur Landesgrenze nach NRW.**

**Die wichtigsten und größten Unternehmen in Holzminden sind Symrise und Stiebel Eltron, sowie Wentus kurz vor Höxter gelegen.**

**Die Stadt selber ist über die Bundesstraße B64, B83 und B497 zu erreichen. Von den Autobahnen sind sie aus allen Richtungen innerhalb einer Stunde erreichbar. Holzminden verfügt über einen eigenen Bahnhof bzw. Busverkehr in die wichtigsten Ortschaften im Kreis.**

**Die infrastrukturellen Einrichtungen wie z. B. Schulen, Kindergärten, Krankenhaus, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte und Apotheken sind schnell zu erreichen. Das Anwesen liegt in einer ruhigen und bevorzugten Lage in Stadtnähe.**

**Weitere Informationen erhalten Sie zudem auf folgende Seiten:**

**[www.holzminden.de](http://www.holzminden.de)**

**[www.stadtmarketing-holzminden.de](http://www.stadtmarketing-holzminden.de)**

**[www.werbekreis-holzminden.de](http://www.werbekreis-holzminden.de)**

**VP azonosító: 25232002 - 37603 Holzminden**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 373.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**VP azonosító: 25232002 - 37603 Holzminden**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Jens Lorenz**

---

**Dürrestraße 1, 37603 Holzminden**  
**Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0**  
**E-Mail: [holzminden@von-poll.com](mailto:holzminden@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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