

Holzminden

## Ristorante con appartamenti in una posizione privilegiata a Holzminden

Codice oggetto: 25232002



PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 703 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25232002 - 37603 Holzminden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25232002 - 37603 Holzminden

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25232002               |
| Vani                | 7                      |
| Anno di costruzione | 1949                   |
| Garage/Posto auto   | 13 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 349.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie commerciale             | ca. 367 m <sup>2</sup>                                                    |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie commerciale             | ca. 188 m <sup>2</sup>                                                    |
| Superficie affittabile             | ca. 39 m <sup>2</sup>                                                     |

Codice oggetto: 25232002 - 37603 Holzminden

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Olio       | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 07.04.2035 | Consumo energetico                                    | 373.00 kWh/m²a                   |
|                                         |            | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2009                             |

Codice oggetto: 25232002 - 37603 Holzminden

## La proprietà



Codice oggetto: 25232002 - 37603 Holzminden

## La proprietà



Codice oggetto: 25232002 - 37603 Holzminden

## La proprietà



Codice oggetto: 25232002 - 37603 Holzminden

## La proprietà



Codice oggetto: 25232002 - 37603 Holzminden

## La proprietà



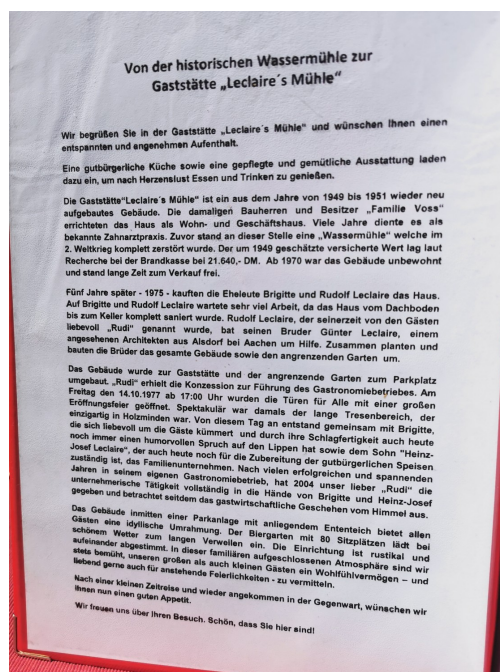
### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

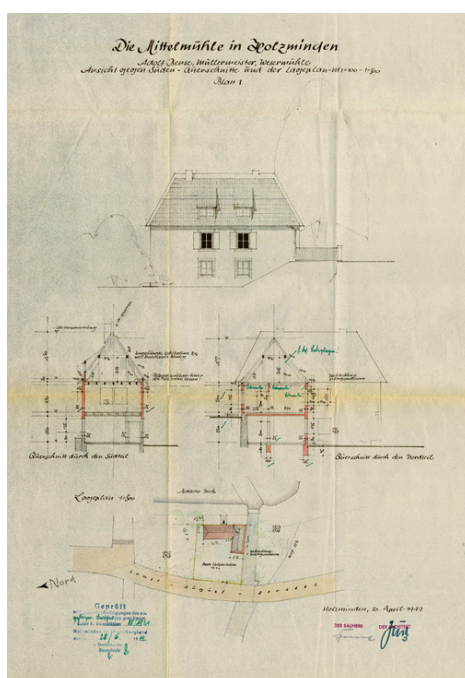


Finanzierung  
berechnen



Codice oggetto: 25232002 - 37603 Holzminden

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Jens Lorenz  
Geschäftsstelleninhaber Holzminden

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

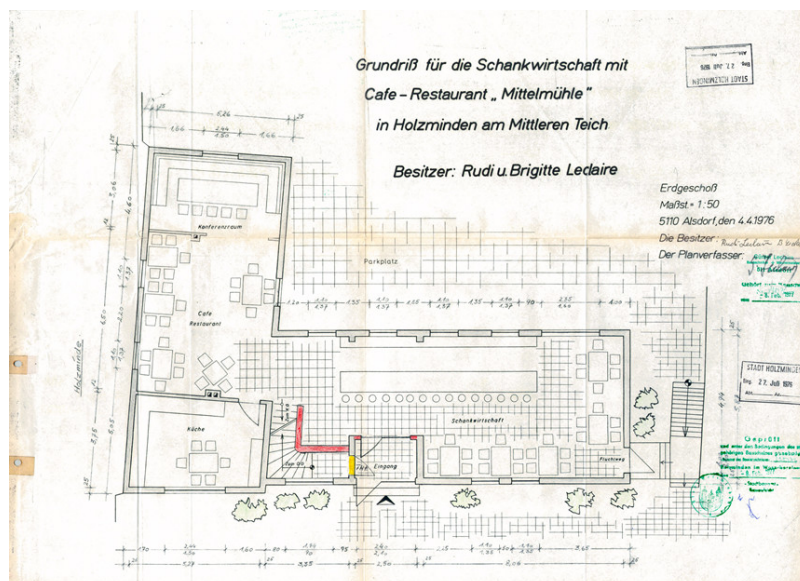
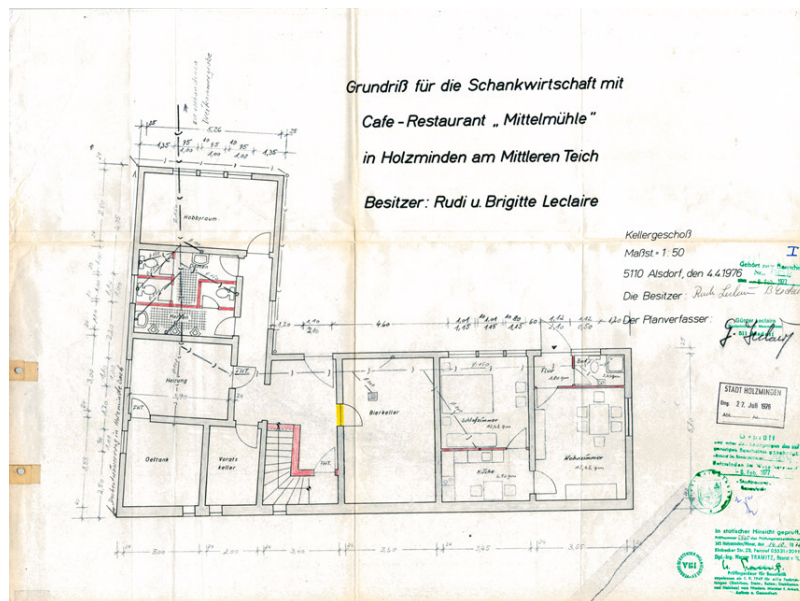
05531 - 70 63 01 0

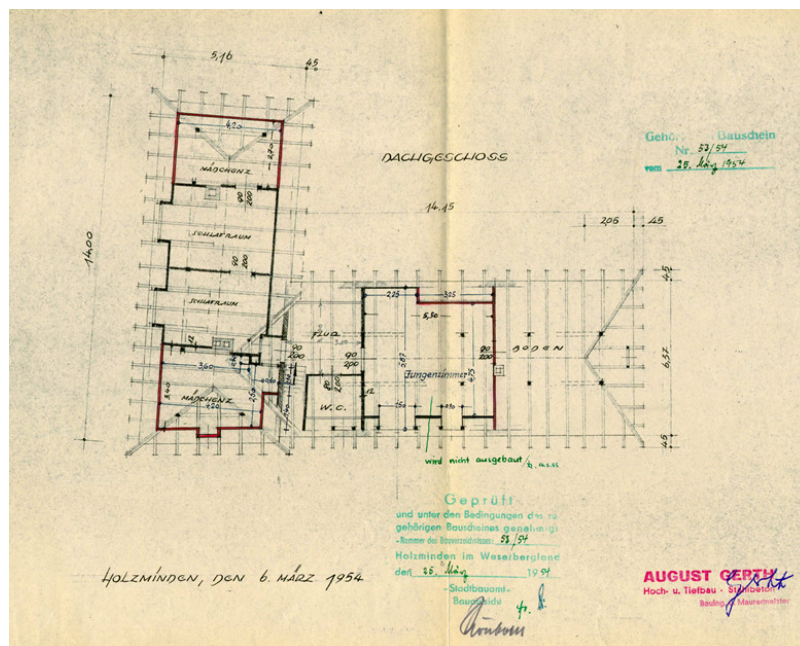
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Codice oggetto: 25232002 - 37603 Holzminden

## Planimetrie





Codice oggetto: 25232002 - 37603 Holzminden

## Una prima impressione

Sembra un'opportunità davvero speciale! Il "Mühle" (Mulino) nell'idilliaca zona dello stagno di Holzminden ha sicuramente molto fascino e storia. Il Mulino di Leclair si trova su un terreno in affitto di circa 703 metri quadrati e offre una varietà di possibilità. Il piano terra è destinato a ristorante e dispone di ampie sale da pranzo, un bar con sgabelli e numerosi tavoli che creano un'atmosfera piacevole. Dietro le sale da pranzo si trova la cucina, di circa 25 metri quadrati. C'è anche una sala club di circa 110-120 metri quadrati, che può essere divisa all'occorrenza, aprendo diverse possibilità per eventi o utilizzi. Sopra il ristorante/pub, al primo piano/mansarda, si trova un appartamento di circa 130 metri quadrati, dove attualmente vive il proprietario del ristorante.

L'appartamento è composto da cinque stanze e un bagno. Attualmente non c'è una cucina separata nell'appartamento. Quattro delle stanze hanno una superficie compresa tra 10 e 15 metri quadrati. Il soggiorno, che dispone anche di un camino a incasso, è di circa 60 metri quadrati. L'immobile vanta quattro ampie finestre Velux, che creano uno spazio soleggiato. Il bagno, ristrutturato nel 2017, è dotato di doccia e finestra e misura circa 5 metri quadrati. L'area esterna è perfetta per rilassarsi durante i mesi estivi e offre una splendida vista sul parco e sul laghetto. Un punto di forza è la ruota del mulino situata proprio accanto al ristorante, che crea un'atmosfera suggestiva e unica. Otto tavoli, ciascuno con sei posti a sedere, sono disponibili per pranzi e cene all'aperto, ideali per incontri conviviali. Il seminterrato comprende anche un appartamento separato con ingresso indipendente dal parcheggio. Questo appartamento è composto da due stanze, un piccolo bagno con doccia e un angolo cottura in una delle stanze. L'appartamento genera un reddito annuo di circa 5.200 euro ed è attualmente affittato ad artigiani.

Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita. Cogliete l'occasione per visitare personalmente questa casa dal grande potenziale e per constatarne le molteplici possibilità. Prima di una visita, richiediamo una conferma bancaria! In caso contrario, non sarà possibile organizzare una visita. VON POLL FINANCE: Approfittate della nostra consulenza indipendente e gratuita con una selezione di oltre 400 banche e assicuratevi il nostro certificato di mutuo per prenotare la casa dei vostri sogni. Contattateci. Non vediamo l'ora di sentirvi!

Codice oggetto: 25232002 - 37603 Holzminden

## Dettagli dei servizi

Einliegerwohnung  
Clubräume auch trennbar  
Außenbereich mit Sitzgelegenheiten  
Theke mit Barhockern  
Dienstwohnung im Obergeschoss  
Parkplätze auf dem Firmengelände vorhanden

**Codice oggetto: 25232002 - 37603 Holzminden**

## Tutto sulla posizione

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)

Codice oggetto: 25232002 - 37603 Holzminden

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25232002 - 37603 Holzminden

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jens Lorenz

---

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden

Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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