Holzminden

Restaurant mit Wohnungen in hervorragender Lage von Holzminden

Objektnummer: 25232002



KAUFPREIS: 249.000 EUR • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 703 m^2

Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Auf einen Blick

Objektnummer	25232002
Zimmer	7
Baujahr	1949
Stellplatz	13 x Freiplatz

Kaufpreis	249.000 EUR
Gastgewerbe	Gastronomie und Wohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 367 m²
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 188 m²
Vermietbare Fläche	ca. 39 m²

Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.04.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	373 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Die Immobilie





Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Die Immobilie





Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Die Immobilie





Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Die Immobilie

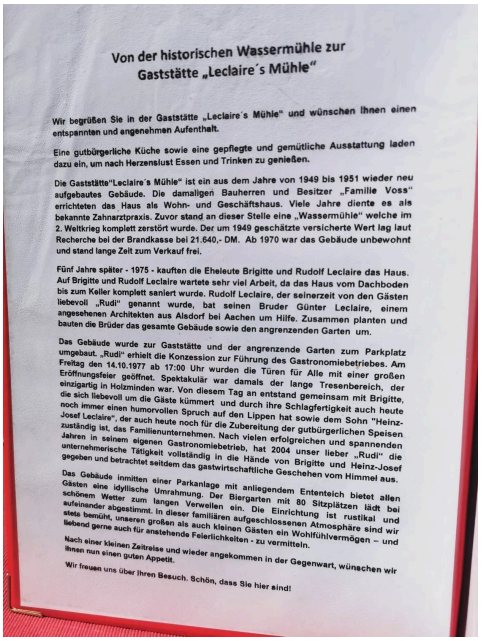




Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Die Immobilie





Von der historischen Wassermühle zur Gaststätte „Leclaire´s Mühle"

Wir begrüßen Sie in der Gaststätte „Leclaire´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"Leclaire´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 Leclaire das Haus. Auf Brigitte und Rudolf Leclaire wartete sehr viel Arbeit, da das Haus vom Dachboden bis zum Keller komplett saniert wurde. Rudolf Leclaire, der seinerzeit von den Gästen liebevoll „Rudi" genannt wurde, bat seinen Bruder Günter Leclaire, 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 Eröffnungsfeier geöffnet. Spektakulär war damals der lange Tresenbereich, 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 Leclaire", der auch heute noch für die Zubereitung der gutbürgerlichen Speisen zuständig ist, das Familienunternehmen. Nach vielen erfolgreichen und spannenden Jahren 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 gastwirtschaftliche Geschehen vom Himmel aus.

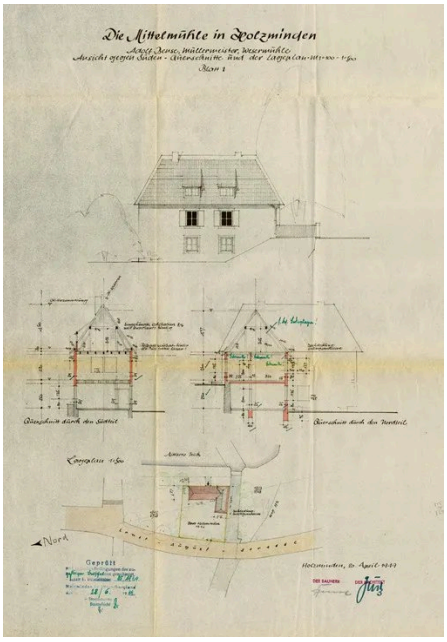
Das Gebäude inmitten einer Parkanlage mit anliegendem Ententeich bietet allen Gästen eine idyllische Umrahmung. Der Biergarten mit 80 Sitzplätzen lädt bei schönem Wetter zum langen Verweilen ein. Die Einrichtung ist rustikal und aufeinander abgestimmt. In dieser familiären aufgeschlossenen Atmosphäre sind wir stets bemüht, unseren großen als auch kleinen Gästen ein Wohlfühlvermögen – und liebend gerne auch für anstehende Feierlichkeiten - 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!

Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Die Immobilie



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:

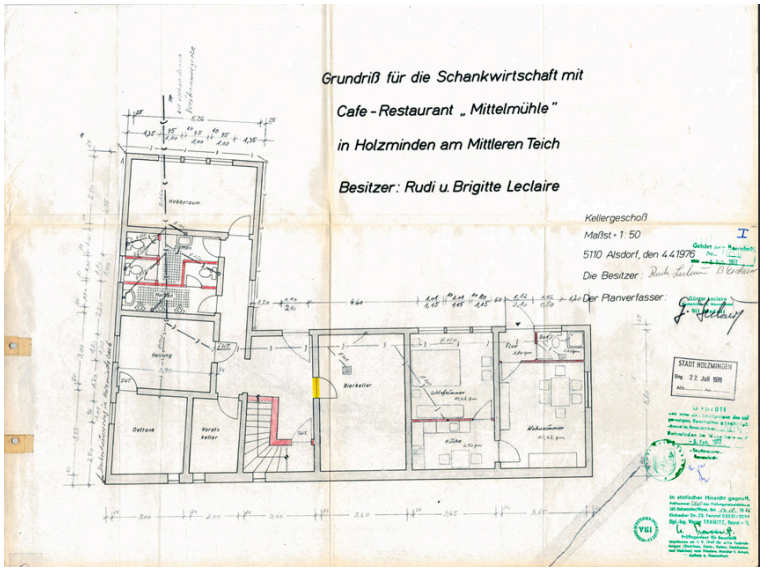
05531 - 70 63 01 0

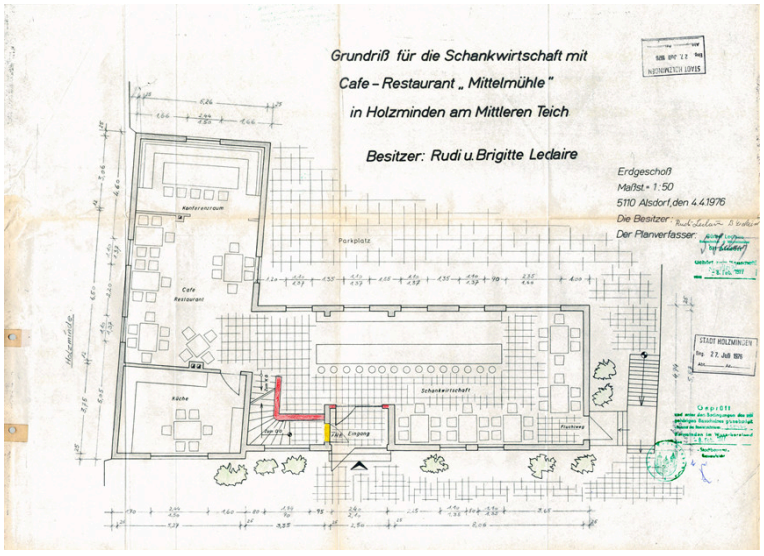
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

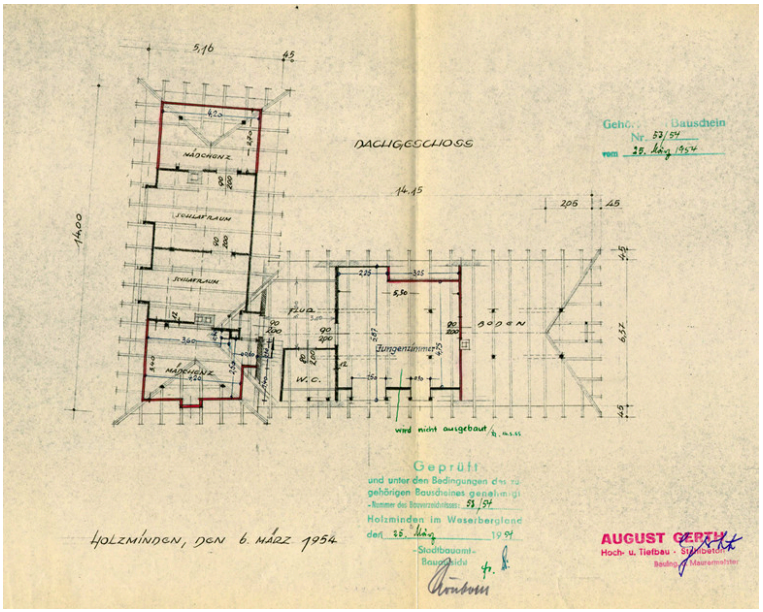
www.von-poll.com

Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Ein erster Eindruck

Das klingt nach einer wirklich besonderen Gelegenheit!

Die "Mühle" in der idyllischen Teichanlage in Holzminden hat sicherlich viel Charme und Geschichte.
Die Leclaire's Mühle befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück mit ca. 703 Quadratmetern und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Das Erdgeschoss ist als Restaurant gestaltet und verfügt über großzügige Gasträume, einen Tresen mit Barhockern sowie zahlreiche Tische, die für eine angenehme Atmosphäre sorgen. Hinter den Gasträumen befindet sich die Küche mit etwa 25 Quadratmetern.

Zusätzlich gibt es einen Clubraum von ca. 110 bis 120 Quadratmetern, der bei Bedarf auch abgetrennt werden kann, was vielfältige Veranstaltungs- oder Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Über dem Restaurant/Gastwirtschaft – im 1. Obergeschoss/Dachgeschoss – befindet sich eine Wohnung mit ca. 130 qm, in welcher derzeit die Betreiberin der Gastronomie wohnt. Die Wohnung besteht aus 5 Zimmern und einem Bad. Eine separate Küche ist in der Wohnung derzeit nicht vorhanden. 4 Zimmer haben eine Größe zwischen 10 qm und 15 qm. Das Wohnzimmer, in welchem auch ein Kamin eingemauert ist, hat eine Größe von ca. 60 qm.
Dieses ist mit vier großen Veluxfenstern versehen, die ein sonnendurchflutetes Zimmer erzeugen. Das Badezimmer mit Dusche und einem Fenster, welches 2017 renoviert wurde, hat eine Größe von ca. 5 qm.

Der Außenbereich lädt in den Sommermonaten zum Verweilen ein und bietet einen schönen Blick auf die Park- und Teichanlage. Als besonderes Highlight befindet sich das Mühlenrad direkt neben der Gastronomie, was eine charmante und einzigartige Atmosphäre schafft. Für den Außenbereich stehen 8 Tische für jeweils 6 Personen zur Verfügung, ideal für gesellige Runden im Freien.

Im Untergeschoss befindet sich außerdem eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang vom Parkplatz. Diese besteht aus zwei Zimmern, einem kleinen Duschbad und einer Küchenzeile in einem der Zimmer. Die Einliegerwohnung generiert jährlich etwa 5.200 € an Mieteinnahmen und ist derzeit an Monteure vermietet.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus mit großem Potenzial persönlich zu erleben und sich von seinen vielfältigen Möglichkeiten zu überzeugen.

Vor einer BESICHTIGUNG benötigen wir eine BANKBESTÄTIGUNG!! Ansonsten kann leider keine Besichtigung erfolgen.

VON POLL FINANCE

Profitieren Sie von unserer unabhängigen und kostenfreien Beratung mit einer Auswahl aus über 400 Banken und sichern Sie sich unser Hypothekenzertifikat zur Reservierung Ihrer Traumimmobilie.

Sprechen Sie uns an. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Alles zum Standort

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
www.stadtmarketing-holzminden.de
www.werbekreis-holzminden.de

Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25232002 - 37603 Holzminden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jens Lorenz

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden
Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0
E-Mail: holzminden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com