

# Exposé



TS-Immo-Service  
Verkauf und Vermietung

## Wohn- und Gewerbeimmobilie in sehr guter Lage

Anschrift: Homburgstraße 12A, 37632 Eschershausen



Maklergebühr:  
3,57 % inkl.  
MwSt.

519.000  
EUR

### Wichtige Eckdaten

Baujahr Hauptgebäude: ca. 1960

Umbau/ Anbau 1976 u. 1993

Gewerbefläche: ca. 700 qm

Wohnfläche: ca. 145 qm

2.621 qm Grundstück

Ölheizung Bj. ca. 2000

Tankstelle verpachtet

Energieausweis: in Bearbeitung

Ihr Ansprechpartner:  
André Wolf  
Ostpreußenstraße 4  
37603 Holzminden

Tel.: 05531-9483977  
mobil: 0173-6491798  
Mail: [ts-immo-service@gmx.de](mailto:ts-immo-service@gmx.de)

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt erstellt. Da jedoch die Maße und die Beschreibung größtenteils auf Angaben des Eigentümers basieren, übernehme ich für die Richtigkeit keine Gewähr.

## Ausstattung/ Beschreibung:

Durch die Betriebsaufgabe der Eigentümer, welche leider keine Nachfolger für dieses Objekt haben, sucht dieses außergewöhnliche, massiv gebaute Wohn- und Gewerbeobjekt nun einen neuen Besitzer!

Drei Worte beschreiben diese Immobilie sehr gut: Lage, Lage und nochmal Lage!

Das **Erdgeschoss** wird/ wurde rein gewerblich genutzt.

Über ca. 700qm erstreckt sich diese Gewerbefläche, welche sich aus einigen Büros, WC's, einem Aufenthaltsraum (inkl. Küche), einem Besprechungsraum sowie Lagern zusammensetzt.

Komplementiert wird dieses durch eine Werkstatt inkl. Hebebühne, einer eigenen Waschhalle sowie dem **Highlight**: eine ca. 330qm große Ausstell-/ Verkaufsfläche (z.B. für Autos).

Das große, gedämmte Dach der Ausstell-/ Verkaufsfläche bietet genügend Platz für eine Solar-/ Photovoltaikanlage, um sich selber zu versorgen - die hierzu benötigten Paneele sind bereits vorhanden und warten auf die Anbringung!

Zudem gibt es ein geräumiges Foyer, welches vorher als Tankstellen-Shop genutzt wurde, welchen die Eigentümer früher selbst betrieben haben.

Die dazugehörige **Tankstelle** ist aktuell verpachtet und bringt Ihnen zusätzliche Einnahmen!

Das **Obergeschoss**, welches über eine separate massive Treppe erreicht wird, hält zwei schön eingerichtete Apartments für Sie bereit. Das **linke Apartment**, welches **2023/2024 komplett renoviert wurde**, umfasst ca. 40qm, welche sich auf ein Schlafzimmer, einem Bad mit WC u. Dusche sowie einem geräumigen Wohnzimmer mit angrenzender Küche aufteilen. Sämtliche Einrichtungsgegenstände verbleiben in der Wohnung.

Das angrenzende **rechte Apartment** wird aktuell durch die Eigentümer der Immobilie selber bewohnt. Dieses ca. 104qm große und schöne Apartment zeichnet sich durch ein großes Wohn- und Esszimmer aus, von dem aus man auf einen Balkon gelangt, welcher zum Verweilen einlädt. In den weiteren Räumlichkeiten finden Sie eine geräumige Küche, das Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Bad mit WC und Dusche vor.

Die Eigentümer haben viel Liebe in das Objekt gesteckt und es laufend renoviert.

Auf dem ca. 2.600 qm großen Grundstück befindet sich noch ein Carport mit angrenzendem Schuppen sowie eine Garage, welche an die Ausstell-/ Verkaufsfläche angebaut ist.

**Lage:**

Eschershausen ist eine kleine Stadt in Niedersachsen, die zur Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf gehört, sie liegt in dem schönen Weserbergland. Die Stadt ist bekannt für ihre ruhige, ländliche Atmosphäre und bietet eine hohe Lebensqualität.

Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen, die den täglichen Bedarf der Bewohner decken.

Die Umgebung von Eschershausen ist ideal für Naturliebhaber und Familien. Es gibt zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die schöne Landschaft führen und die Möglichkeit bieten, die Natur in vollen Zügen zu genießen.

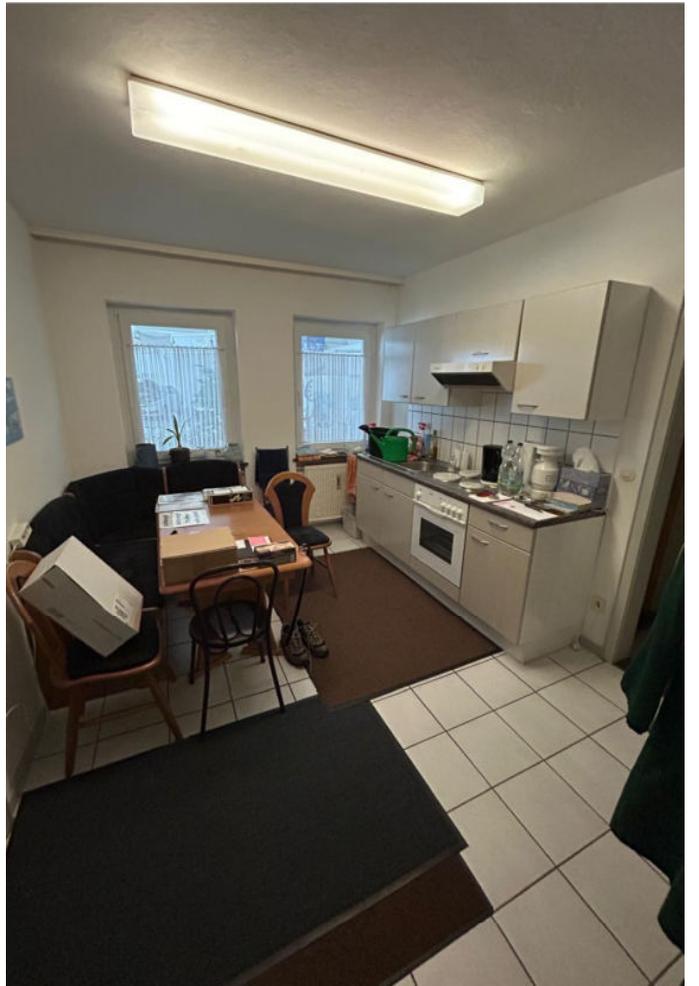
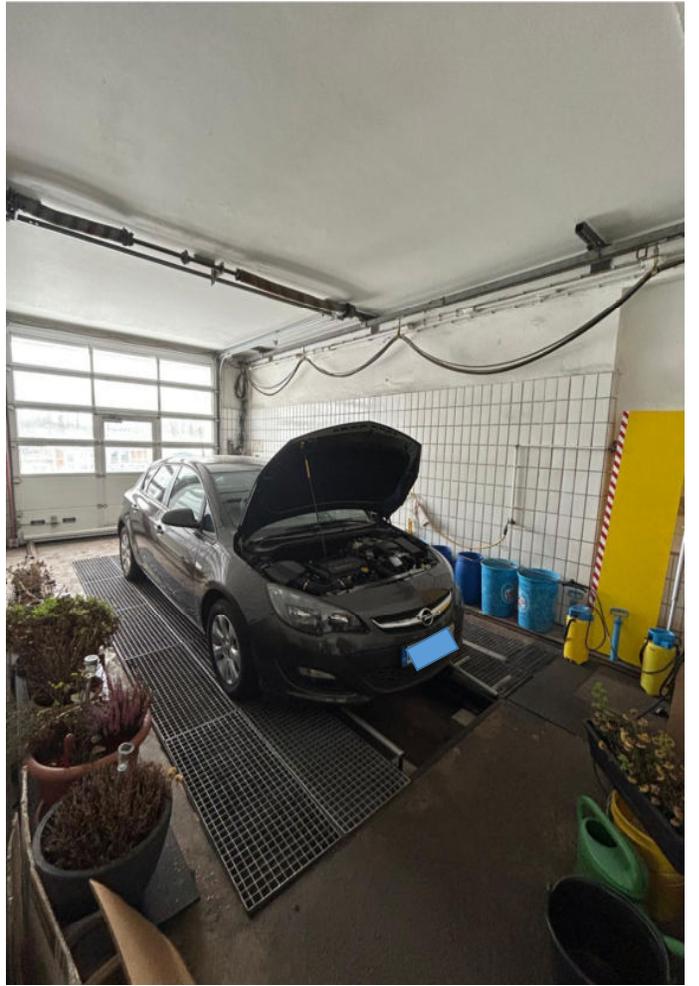
Eschershausen hat auch eine aktive Gemeinschaft mit verschiedenen Vereinen und Veranstaltungen, die das soziale Leben bereichern. Die Stadt ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, was es den Bewohnern ermöglicht, die umliegenden Städte und Regionen bequem zu erreichen.

Insgesamt ist Eschershausen ein einladender Ort, der sich hervorragend für Familien, Ruhesuchende und Naturfreunde eignet, die eine harmonische Verbindung von ländlichem Leben und moderner Infrastruktur suchen.

**Sonstiges:**

Die Maklercourtage für den Käufer beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist mit Unterschrift des Notarkaufvertrags verdient und fällig.











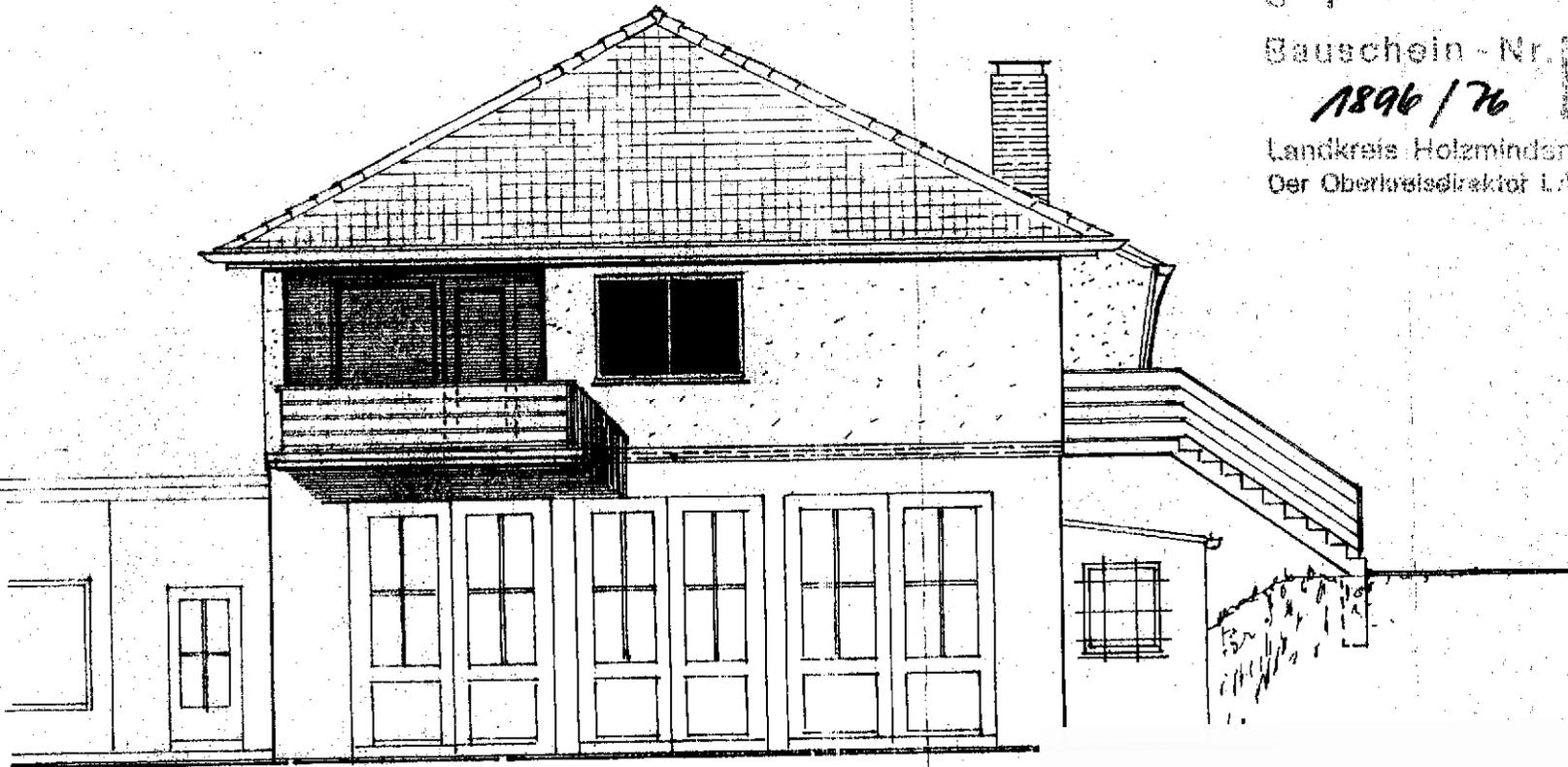
**Bauaufsicht**  
geprüft und genehmigt

Bauschein - Nr. Holzminden,

1896/76 vom 10. 11. 76.

Landkreis Holzminden, Abt. Bau u. Tiefbau  
Der Oberkreisdirektor L.A.

*li*



NW-ANSICHT

*neu*

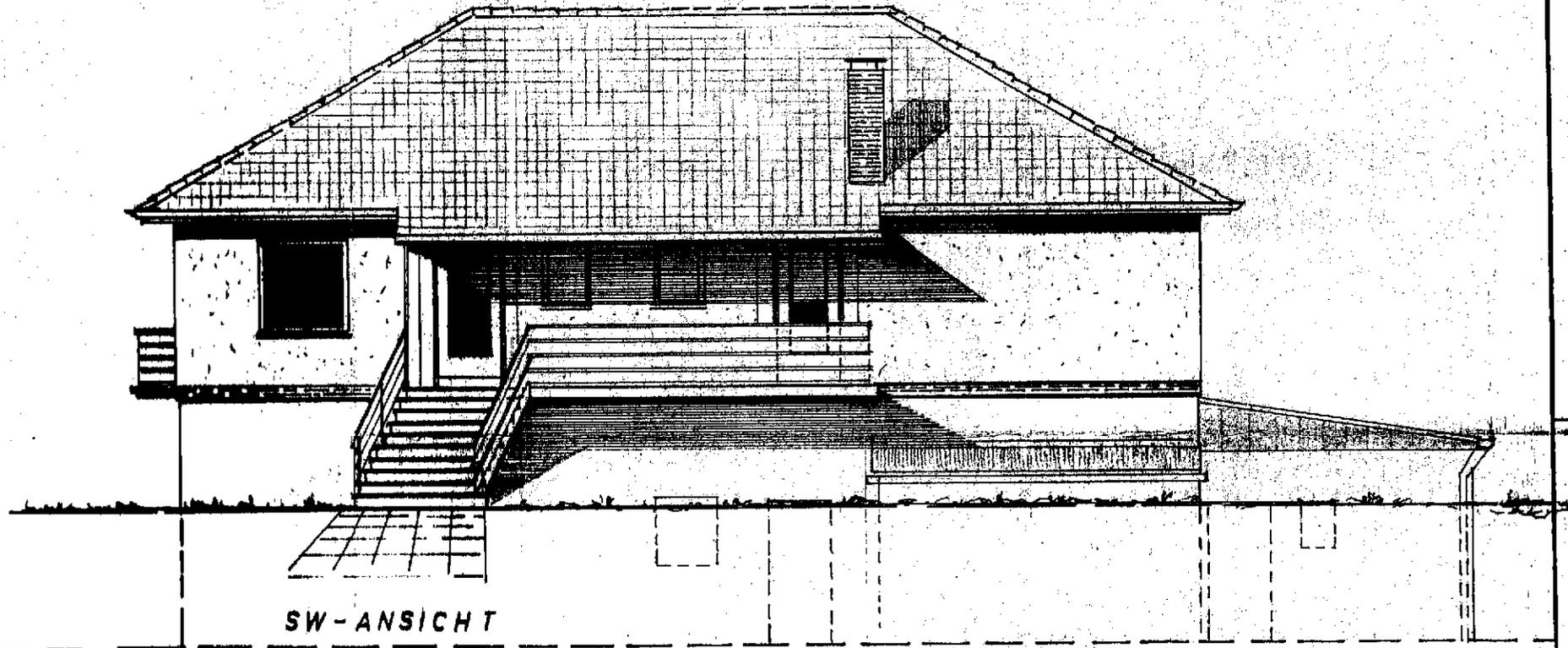
NEUBAU einer WOHNUNG durch AUFSTOCKUNG

M. 1:100 v. 7. 9. 76.



Alfred Eichholz  
Architekt BDB  
345 Holzminden  
Schlesierstraße 13

*li*



SW-ANSICHT

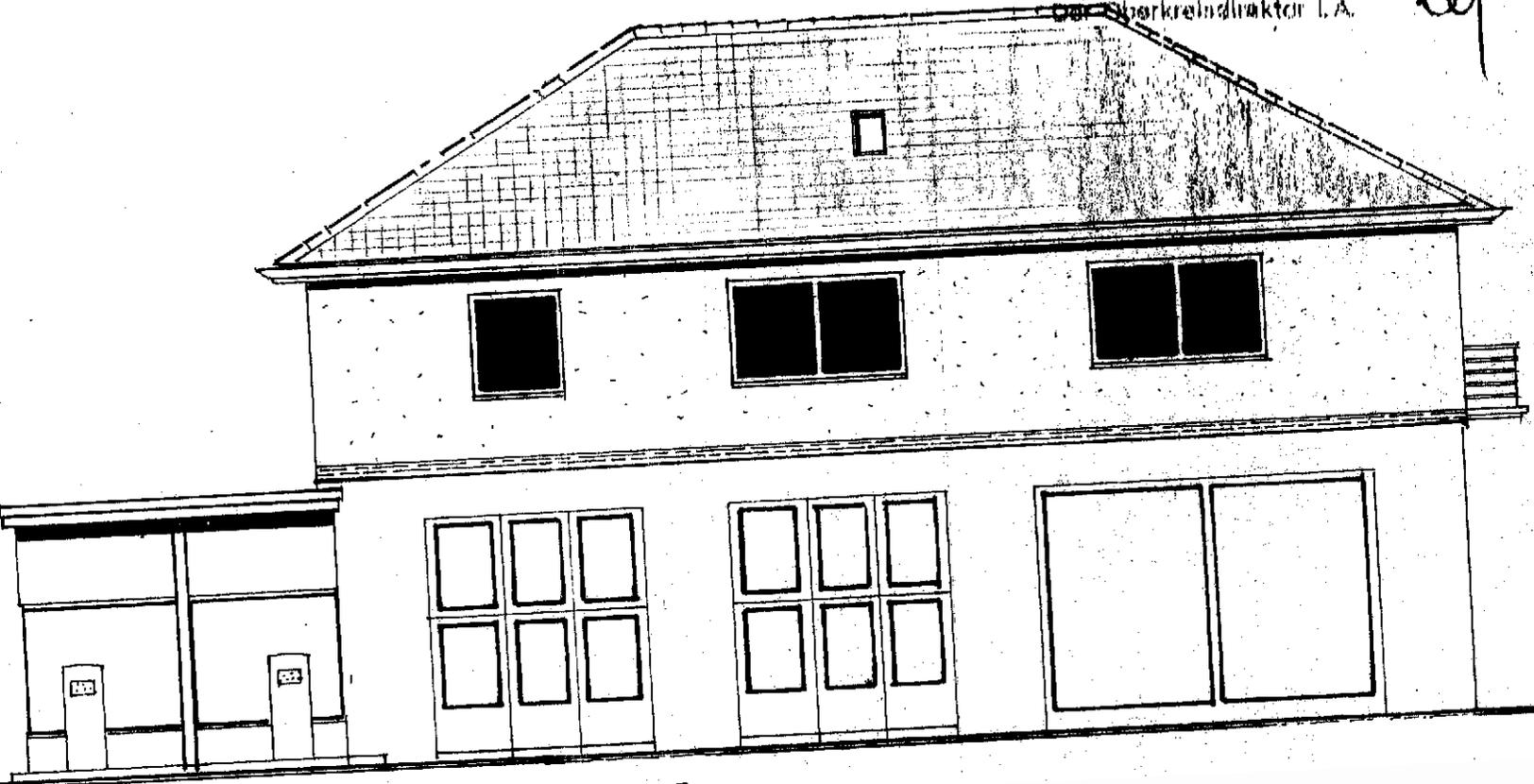
Bauaufsicht  
geprüft und genehmigt

Bauschein - Nr. Holzminden;

1896 / 76 den 10. 11. 76.

Landkreis Holzmittele, Abt. Holz u. Tischbau  
Starkwindstr. 1A.





NO-ANSICHT

NEUBAU einer WOHNUNG durch AUFSTOCKUNG

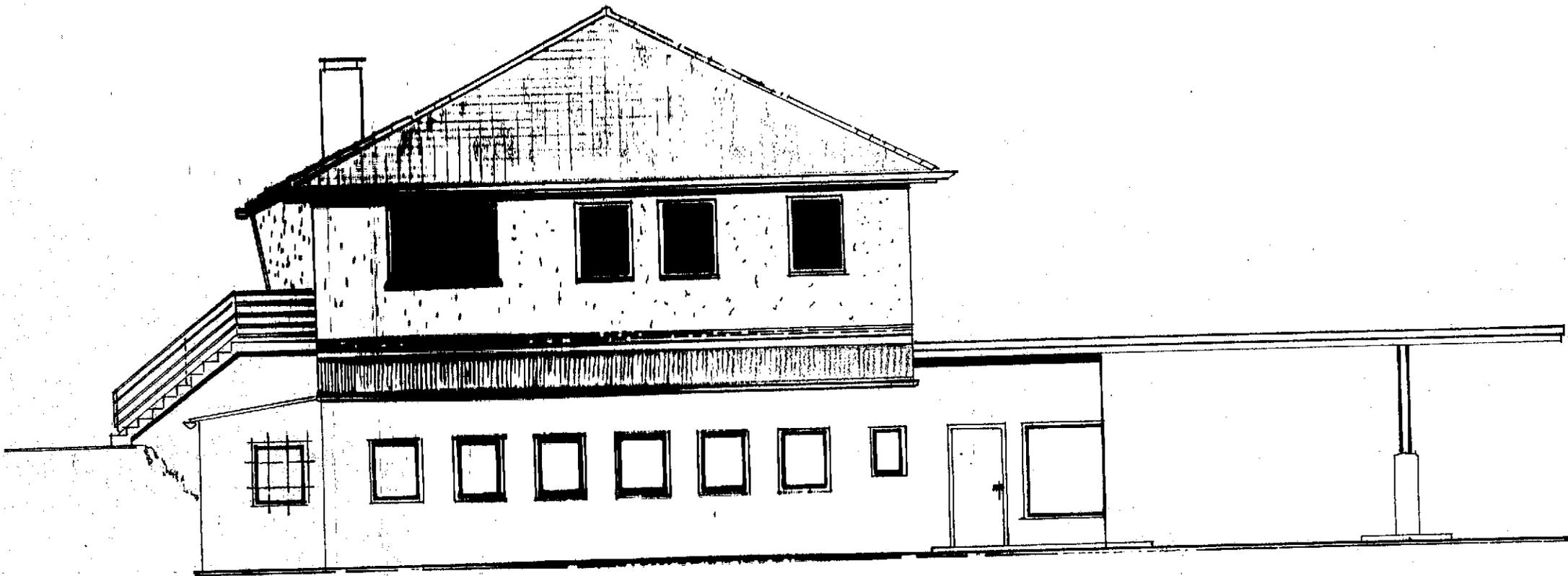
M. 1:10 M. 1:100.

v. 7. 9. 76.

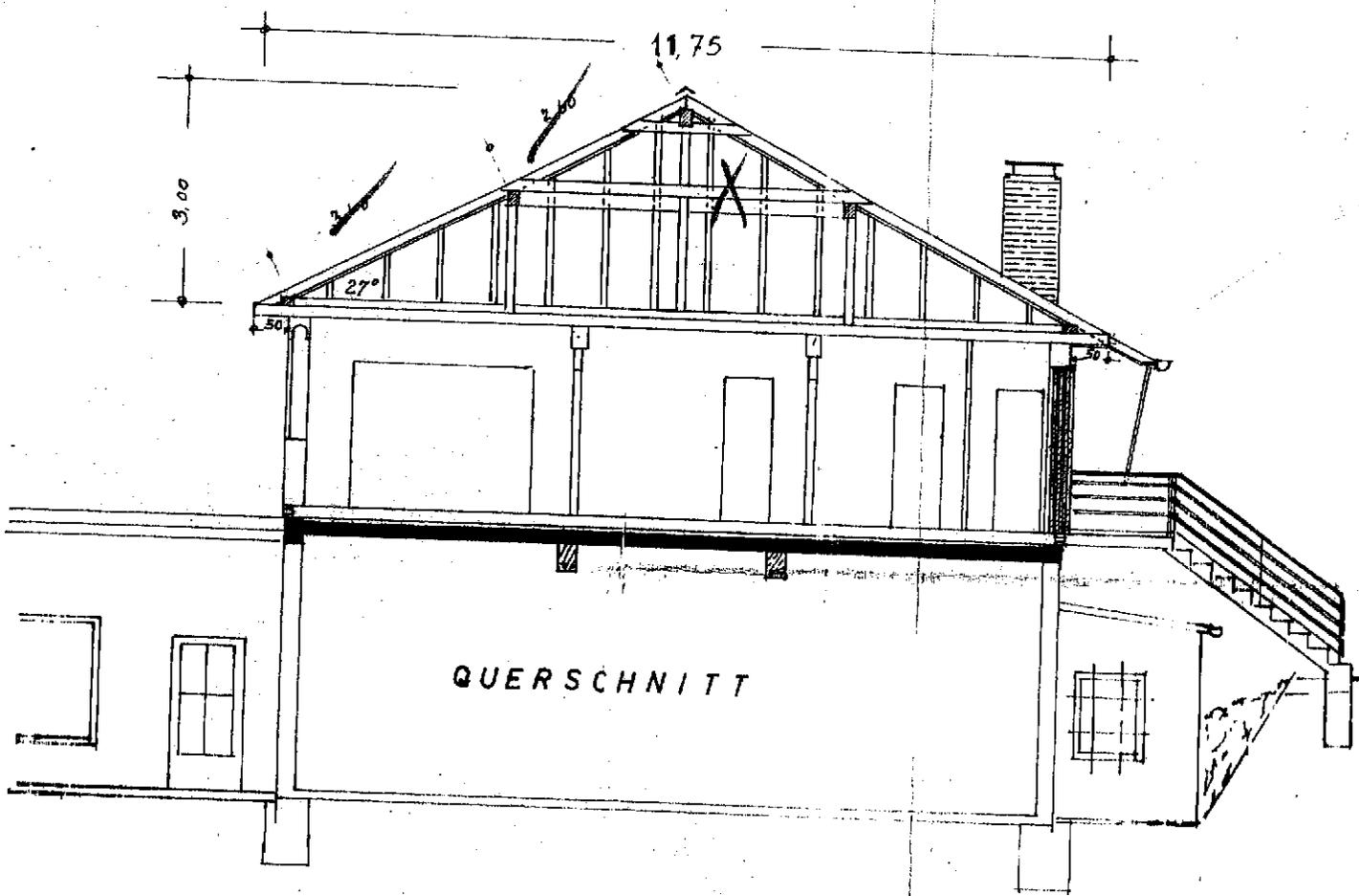


Alfred Eichholz  
Architekt BDB  
345 Holzminden  
Schlesierstraße 13

*Handwritten signature: Alfred Eichholz*



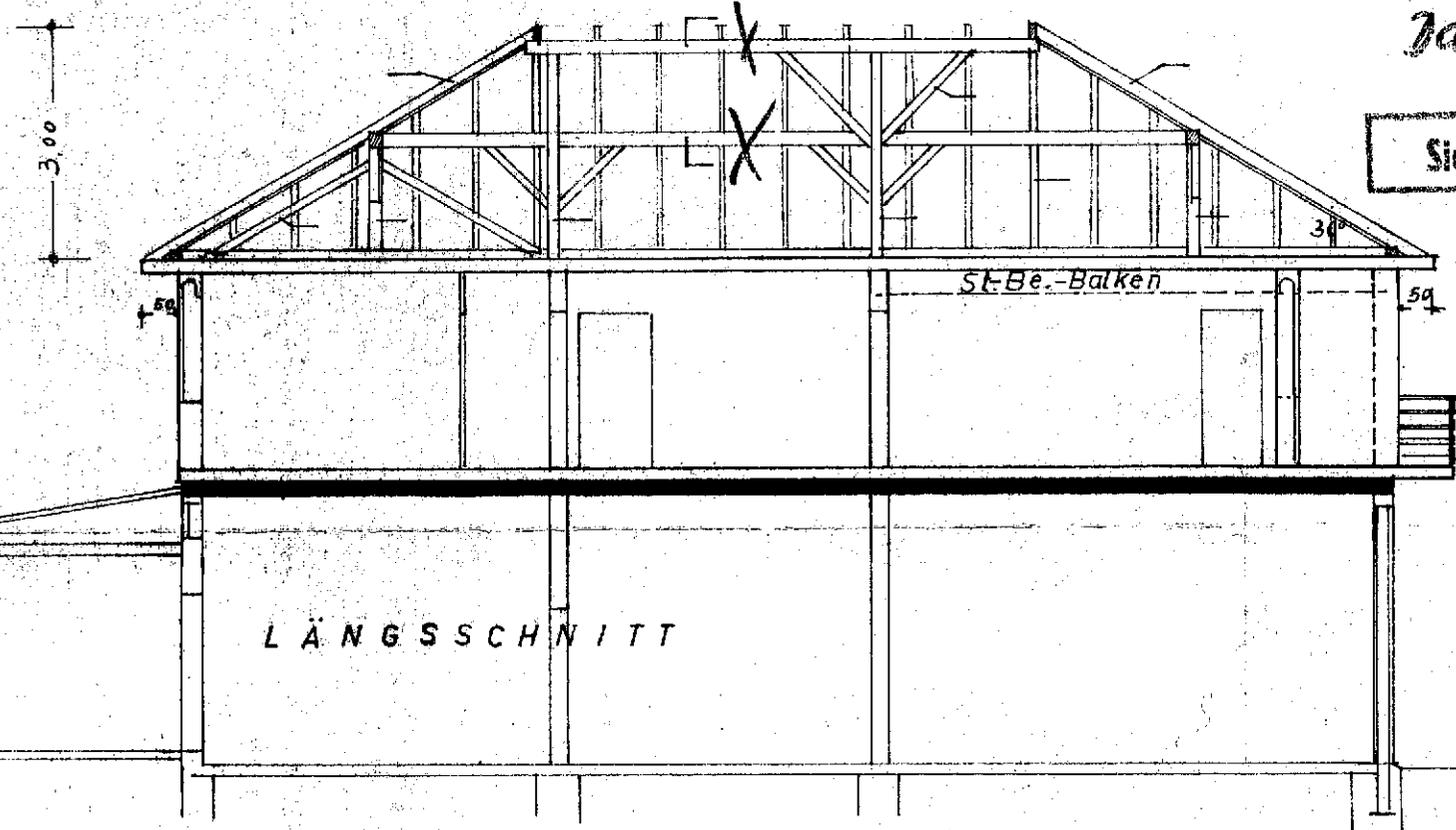
SO-ANSICHT



QUERSCHNITT

Bauaufsicht

5,20      6,60      5,20



*Balkenkonstruktion*

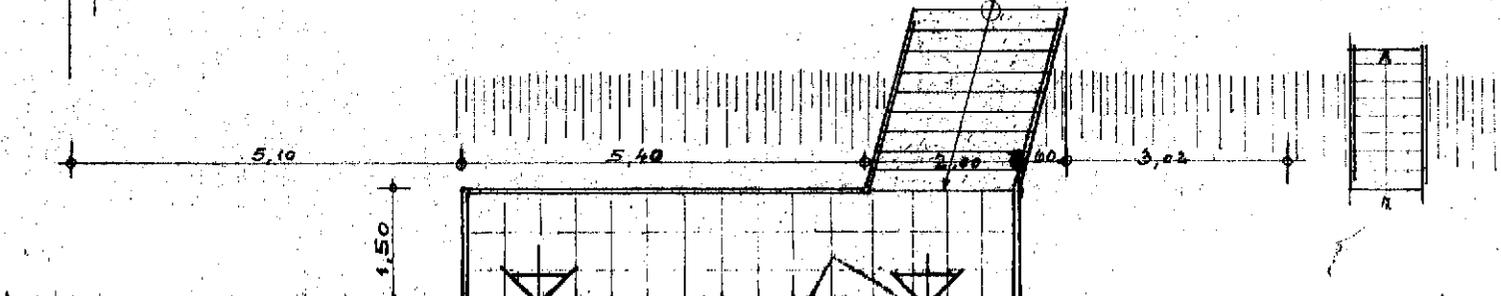
Siehe Statik bzw. Positionsplan

L Ä N G S S C H N I T T

5,56      1,01      0,99      0,76      1,12      0,76      0,42      1,01      1,49      1,26      1,54

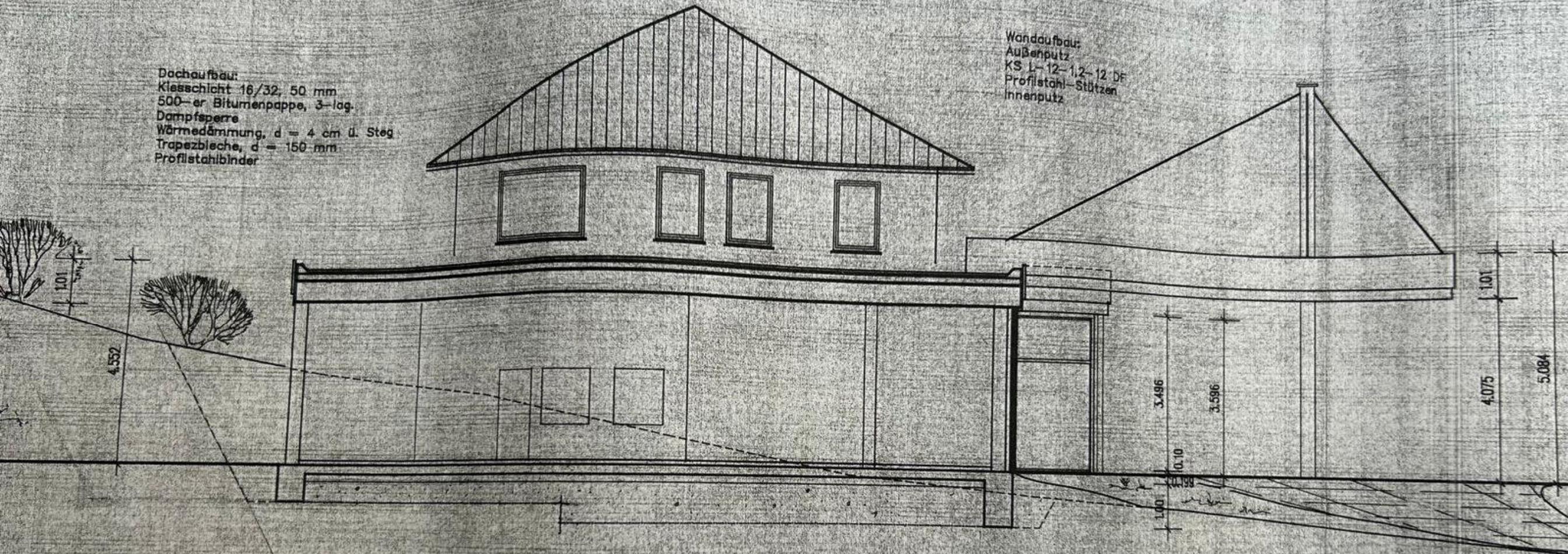
2,19      1,01      1,01      1,01      1,01      1,01      2,19      1,58

3,01      4,51      2,4      1,95      1,6      2,01      2,4      1,26      1,6      1,26      3,87      3,0



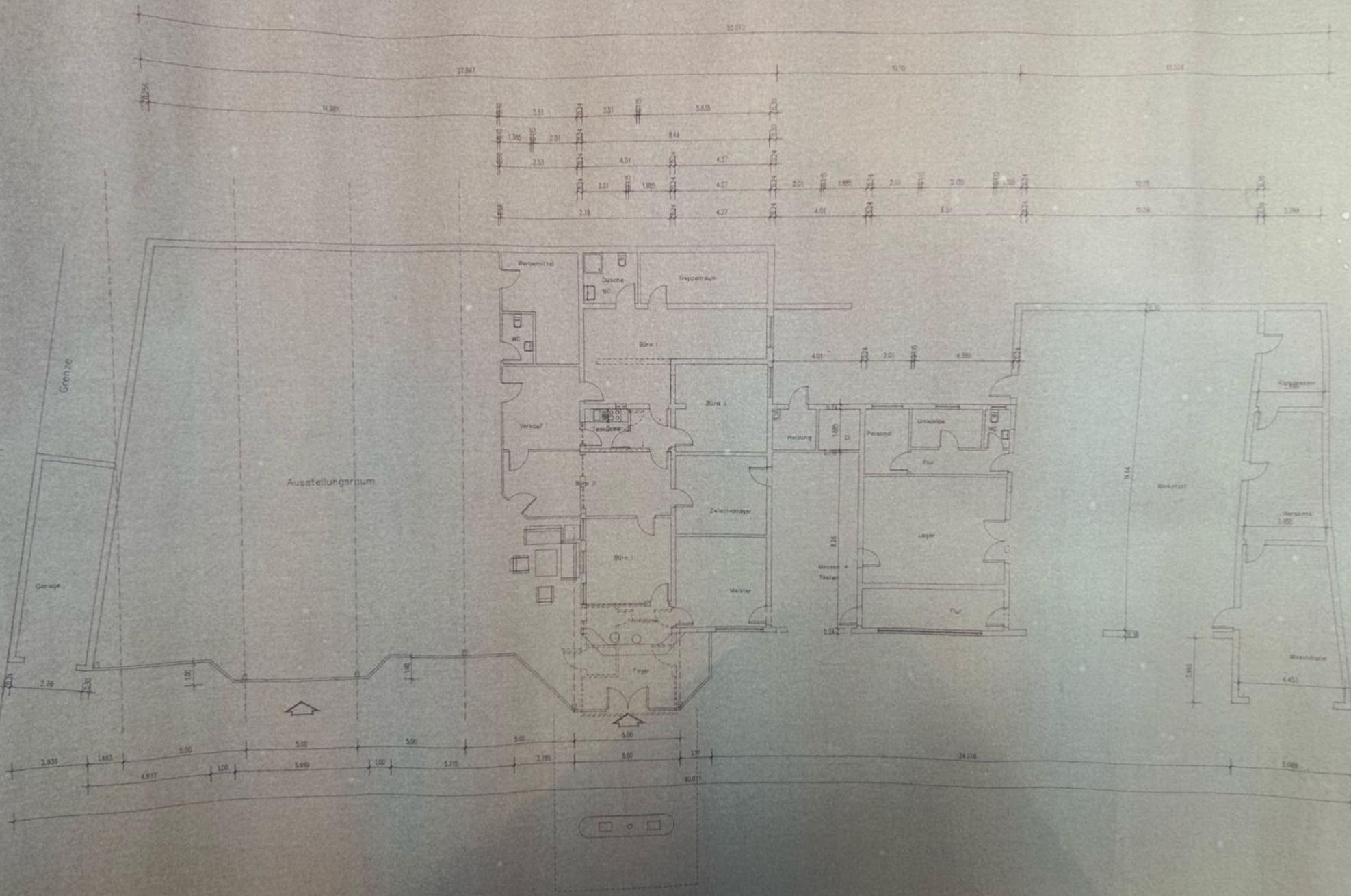
Dachaufbau:  
Kieschicht 16/32, 50 mm  
500-er Bitumenpappe, 3-lag.  
Dampfsperre  
Wärmedämmung, d = 4 cm ü. Steg  
Trapezbleche, d = 150 mm  
Profilstahlbinder

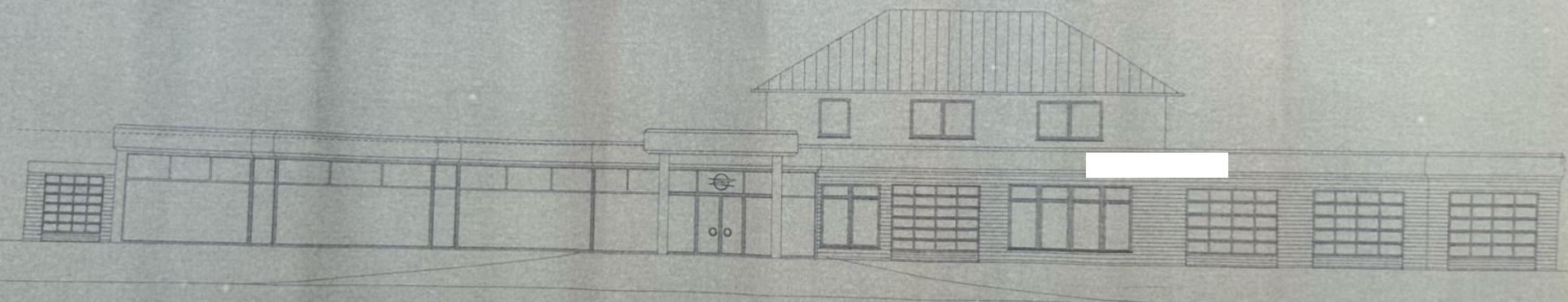
Wandaufbau:  
Außenputz  
KS L-12-1,2-12 DF  
Profilstahl-Stützen  
Innenputz



Fußbodenaufbau:  
Keramischer Plattenbelag  
Schwimmender Zementestrich, d = 50 mm  
Styropor-Dämmstoff PS 30, d = 40 mm  
Sohlplatte, B 25, d = 20 cm

Schnitt A-A





Ansicht Norden



# Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Eschershausen, Stadt  
Gemarkung: Eschershausen  
Flur: 6 Flurstück: 345 / 41

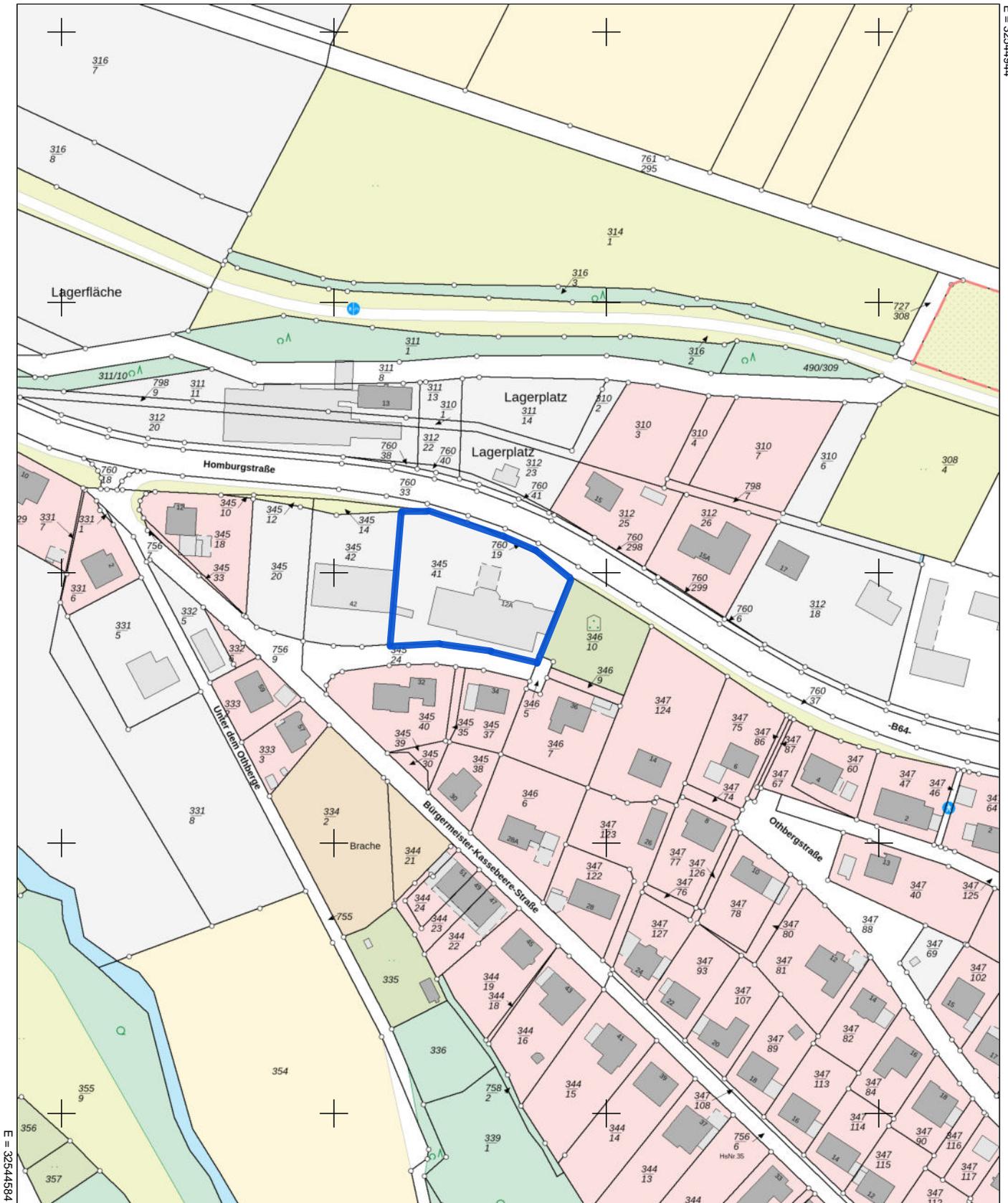
# Liegenschaftskarte 1:2000

Standardpräsentation

Erstellt am: 26.02.2025

N = 5753010

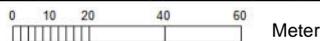
E = 32544944



E = 32544584

N = 5752566

Maßstab 1 : 2000



Meter

## Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Holzminden - Stand: 22.02.2025  
Böntalstr. 44  
37603 Holzminden

## Bereitgestellt durch:

  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Zeichen: 20250226\_97695

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.