

**Idar-Oberstein**

# **Ihr neuer Geschäftsstandort: Flexible Gewerbeeinheit in zentraler Lage**

**Objektnummer: 25451084**



**MIETPREIS: 800 EUR**

**Objektnummer: 25451084 - 55743 Idar-Oberstein**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25451084 - 55743 Idar-Oberstein**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25451084</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1910</b>

<b>Mietpreis</b>	<b>800 EUR</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>250 EUR</b>
<b>Einzelhandel</b>	<b>Verkaufsfläche</b>
<b>Provision</b>	<b>Mieterprovision beträgt das 1,5-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 182 m<sup>2</sup></b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

Objektnummer: 25451084 - 55743 Idar-Oberstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	28.09.2035	Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 25451084 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451084 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451084 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451084 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451084 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451084 - 55743 Idar-Oberstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25451084 - 55743 Idar-Oberstein

## 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: 25451084 - 55743 Idar-Oberstein**

## **Ein erster Eindruck**

**Sie haben die Idee!!! Wir die Fläche!!! Diese Gewerbefläche mit wenigen Stufen zum Eingang liegt im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses zentral in Idar. Die Fläche ist ca.182m<sup>2</sup> groß.**

**In den großen Schaufenster können Sie Ihre Produkte ideal vermarkten.**

**Die Fläche ist vielseitig nutzbar und eignet sich aufgrund ihres Zuschnitts und der Lage unter anderem als Ladenlokal, Kiosk, Büro oder Praxisfläche – die genaue Nutzung ist nach Absprache möglich. Die großen Fensterflächen zur Straße bieten gute Möglichkeiten für eine Außendarstellung oder Warenpräsentation.**

**Nutzen Sie diese Chance Ihre Pläne und Visionen verwirklichen zu können. Wir würden uns freuen, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen!!!**

**Objektnummer: 25451084 - 55743 Idar-Oberstein**

## **Ausstattung und Details**

**Highlights dieser Gewerbefläche:**

- + **bezugsbereit: Sie können gleich rein!!!**
- + **große Gewerbefläche im Erdgeschoss: ideal geeignet für Einzelhandel oder Dienstleister**
- + **gute Anbindung zum öffentlichen Verkehr (Bus und Bahn)**
- + **großes Parkhaus und viele Parkflächen in unmittelbarer Nähe**
- + **u.v.m.**

**Objektnummer: 25451084 - 55743 Idar-Oberstein**

## **Alles zum Standort**

**Diese Gewerbeinheit befindet sich in sehr zentraler Lage im Stadtteil Idar. Die Immobilie liegt an einer hoch frequentierten Straße mit idealer Sichtbarkeit und Erreichbarkeit – sowohl für den Einzelhandel als auch für Dienstleister.**

**Die Umgebung ist geprägt von einer durchmischten Bebauung aus Wohnhäusern, Büros, Gastronomiebetrieben, Post, Banken, Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Ärzte sind bequem zu Fuß erreichbar.**

**Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Idar-Oberstein liegt nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr. Mehrere Buslinien verbinden den Standort mit den umliegenden Stadtteilen und Gemeinden. Die Bundesstraße B41 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet Anschluss an das überregionale Straßennetz, darunter die Autobahn A62 in Richtung Kaiserslautern und Trier.**

**Nähere Infos über Idar-Oberstein können Sie z.B. unter [www.Idar-Oberstein.de](http://www.Idar-Oberstein.de) finden.**

**Entfernungen mit Auto (in ca.):**

**Baumholder: 20 km**

**Birkenfeld: 16 km**

**Kirn: 20 km**

**Morbach: 20 km**

**Objektnummer: 25451084 - 55743 Idar-Oberstein**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 101.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 33.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

**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: 25451084 - 55743 Idar-Oberstein**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Annabella Jones-Nußbaum**

---

**Hauptstraße 59, 55743 Idar-Oberstein**

**Tel.: +49 6781 - 56 38 202**

**E-Mail: [idar-oberstein@von-poll.com](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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