

Idar-Oberstein

Kapitalanlage: Wohn- und Geschäftshaus in der Fußgängerzone in Idar-Oberstein!!!

Objektnummer: 25451094



KAUFPREIS: 799.999 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 574 m²

Objektnummer: 25451094 - 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: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

Auf einen Blick

Objektnummer	25451094	Kaufpreis	799.999 EUR
Wohnfläche	ca. 134 m²	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Gewerbefläche	ca. 403 m²
Badezimmer	2	Vermietbare Fläche	ca. 687 m²
Baujahr	2000	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	59.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.09.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie



Objektnummer: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie



Objektnummer: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie



Objektnummer: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie



Objektnummer: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

Die Immobilie



Ihre Immobilienspezialistin

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

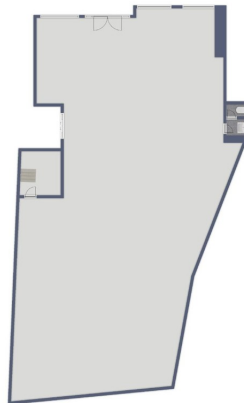
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06781 - 56 38 202

Partner-Shop Idar-Oberstein | Annabella Jones-Nußbaum, Geschäftstelleninhaberin
Hauptstraße 59 | 55743 Idar-Oberstein | idar-oberstein@von-poll.com | www.von-poll.com/idar-oberstein

Objektnummer: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

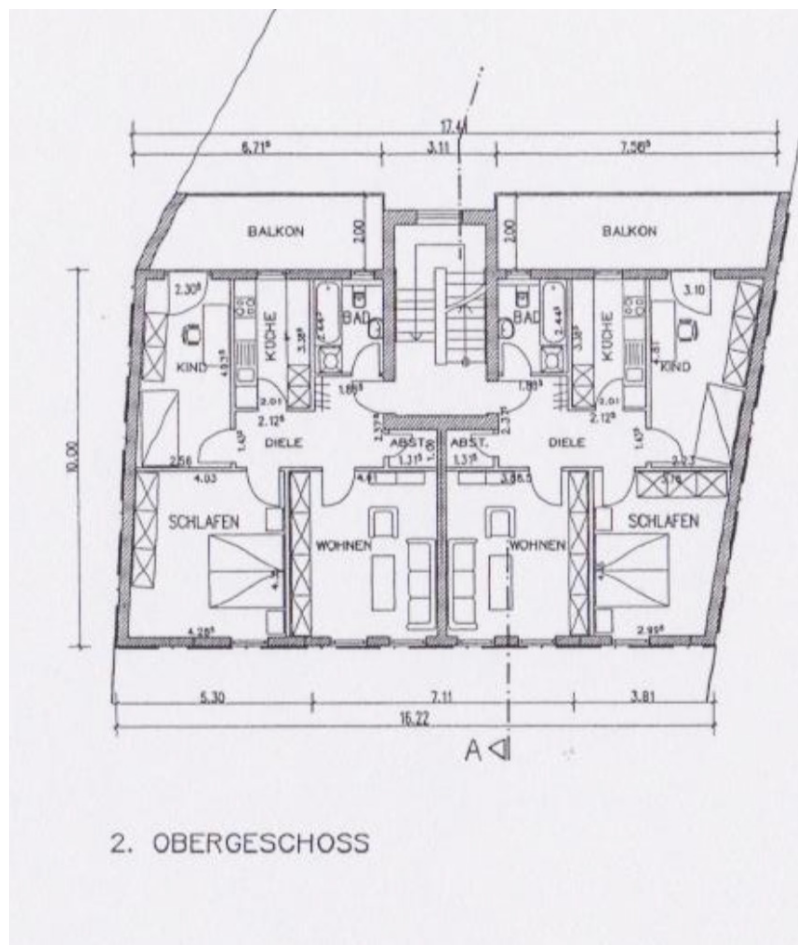
Grundrisse



Grundriss nicht maßstabsgetreu



Grundriss nicht maßstabsgetreu



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: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus steht in der Fußgängerzone im Stadtteil Oberstein von Idar-Oberstein zum Verkauf und bietet dank seiner Bauweise aus dem Jahr 2000 flexible Nutzungsmöglichkeiten für Investoren, Unternehmer oder zukünftige Selbstnutzer. Die Immobilie präsentiert sich als stabile Kapitalanlage mit bereits vorhandenen Mieteinnahmen aus den Wohneinheiten und der Gewerbeeinheit. Im 2. Obergeschoss befinden sich zwei vermietete 3-Zimmer-Küche-Bad (3-ZKB) Wohnungen mit ca. 66 m² und 68 m² Wohnfläche. Diese liefern eine monatliche Nettomiete von 766,44 € und sorgen für eine kontinuierliche Einnahmequelle. Der Geschäftsteil erstreckt sich über zwei Etagen: Das Erdgeschoss bietet eine großzügige Fläche von ca. 403 m², die ideal für Verkaufs- oder Ausstellungszwecke geeignet ist und durch eine breite Schaufensterfront von ca. 8,40 m ausgezeichnete Präsentationsmöglichkeiten bietet. Ergänzt wird dies durch eine ca. 150 m² große Lagerfläche im 1. Obergeschoss, die durch einen Lastenaufzug unkompliziert mit dem Erdgeschoss verbunden ist. Die gesamte Gewerbefläche ist aktuell an ein großes Unternehmen vermietet und trägt maßgeblich zur Attraktivität der Immobilie bei. Die monatliche Netto-Kaltmiete für die Gewerbeeinheit beträgt 1.600€ und die Nebenkosten netto 250€.

Durch den guten baulichen Zustand und die großzügigen, vielseitigen Flächen erfüllt das Objekt die Anforderungen an moderne Wohn- und Gewerbestandards und stellt eine interessante Investitionsmöglichkeit dar.

Vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin, um das volle Potenzial dieser Immobilie in Oberstein persönlich zu erleben!!! Wir freuen uns auf Sie!!!

Objektnummer: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

Ausstattung und Details

Highlights dieses Wohn-und Geschäftshauses:

- + **Baujahr 2000: moderner und solider Bauzustand, keine Renovierungsrückstände**
- + **stabile monatliche Mieteinnahmen**
- + **große Gewerbeeinheit im EG: ideal geeignet für Einzelhandel, Dienstleister und Kleinunternehmer**
- + **große Lagerfläche im 1. OG**
- + **Aufzug von EG zu 1.OG: Tragfähigkeit 1250 kg oder 13 Personen**
- + **gute Anbindung zum öffentlichen Verkehr (Bus und Bahn)**
- + **großes Parkhaus und viele Parkflächen in unmittelbarer Nähe**
- + **u.v.m.**

Aufteilung des Wohn- und Geschäftshauses:

EG : Gewerbefläche, kleine WC-Anlage und kleines Büro

1. OG: Lagerfläche, WC-Anlage und kleiner Aufenthaltsraum

2. OG: 2 gut vermietete Wohnungen

Objektnummer: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

Alles zum Standort

Dieses Wohn-und Geschäftshaus liegt in der Stadt Idar-Oberstein, im Ortsteil Oberstein, am Anfang der Fußgängerzone. Die Lage in Idar-Oberstein bringt eine hohe Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit mit sich, was gerade für Unternehmen im Einzelhandel, für Ausstellungsräume oder für Dienstleistungsangebote ein großer Pluspunkt ist. Die Nähe zu anderen Geschäften, Restaurants und Dienstleistungsanbietern sorgt für eine gutes Umfeld, das regelmäßige Kundenfrequenz und Laufkundschaft generiert.

Die verkehrsgünstige Anbindung ermöglicht eine einfache Erreichbarkeit, und Parkmöglichkeiten in der Umgebung machen den Standort auch für Kunden attraktiv, die aus benachbarten Stadtteilen oder Ortschaften kommen. Durch die Bundesstraßen B41 und B422 ist Idar-Oberstein hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.

Die Nähe zu größeren Städten wie Trier, Mainz und Kaiserslautern, die alle in weniger als einer Stunde erreichbar sind, ist ebenfalls ein Vorteil. Der Bahnhof Idar-Oberstein bietet zudem eine direkte Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz, was den Standort für Unternehmen mit Liefer- und Logistikbedarf besonders attraktiv macht.

Objektnummer: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.9.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 59.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- Eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- Eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 25451094 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com