

Idstein

# Neue Büroräume mit Stil – Altbauflair mit Charakter

Objektnummer: 26192017



MIETPREIS: 1.400 EUR • ZIMMER: 6

**Objektnummer: 26192017 - 65510 Idstein**

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

Objektnummer: 26192017 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	26192017	Mietpreis	1.400 EUR
Etage	2	Nebenkosten	300 EUR
Zimmer	6	Büro/Praxen	Bürohaus
Baujahr	1900	Provision	2-fache der Nettomonatsmiete zzgl. gesetzl. MwSt.
		Gesamtfläche	ca. 175 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	2020
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Bürofläche	ca. 175 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 26192017 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart

Etagenheizung

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

Objektnummer: 26192017 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192017 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192017 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



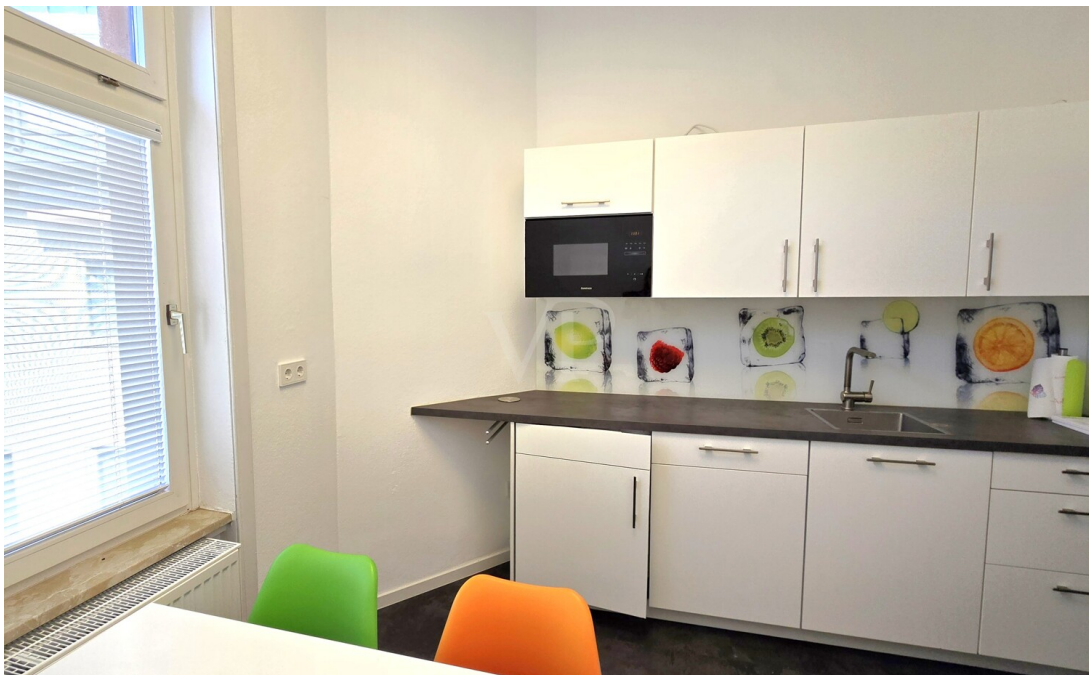
Objektnummer: 26192017 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192017 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192017 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192017 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26192017 - 65510 Idstein

## 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: 26192017 - 65510 Idstein**

## **Ein erster Eindruck**

**Hier erwarten Sie geschmackvoll ausgestattete und großzügige Büro- oder Praxisräume in einem sehr repräsentativen Altbau in absolut zentraler Lage von Idstein.**

**Die Büroetage im 2.OG des Hauses verfügt aktuell über einen offenen Empfang mit Arbeitsplätzen, 5 abgeschlossene Zimmer, eine Mitarbeiterküche, einen Garderobenbereich sowie mehrere Abstellräume und eignet sich ideal für eine Nutzung z.B. als Büro oder Praxis.**

**Die Flächen wurden erst vor wenigen Jahren ansprechend und hochwertig modernisiert sowie ausgestattet. Beleuchtung, CAT-7-Verkabelung und eine Einbauküche sind bereits vorhanden – ein neuer Mieter kann die Flächen somit direkt beziehen.**

**Gern stellen wir Ihnen alle Vorzüge dieser interessanten und außergewöhnlichen Büroetage vor und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.**

**Objektnummer: 26192017 - 65510 Idstein**

## **Ausstattung und Details**

- **Hochwertiger Vinylboden in Holzoptik im Empfangsbereich und Flur (2020)**
- **Hochwertiger Teppichboden in den Büros (2020)**
- **Vinylboden in den Nebenräumen (2020)**
- **Moderne Wandleuchten für indirekte Beleuchtung (2020)**
- **Neue Lichtschalter/ Elektro Panels**
- **Weißer Innentüren (Neu 2020)**
- **Datenverkabelung (CAT 7)**
- **Klimasplitgerät im Flur (2022)**
- **Klimasplitgeräte in 2 großen Büros (neu gewartet und technisch angepasst)**
- **Passgenaue Innenjalousien an den Fenstern**
- **Nobilia Einbauküche mit Spüle, und Mikrowelle, Beleuchtung**
- **Esstisch mit 4 Stühlen**
- **Gas-Etagenheizung**

**Objektnummer: 26192017 - 65510 Idstein**

## **Alles zum Standort**

Die Büro,-Praxisflächen befinden sich in sehr guter zentraler Innenstadtlage und sind fußläufig, mit dem Bus oder PKW sehr gut zu erreichen. Die historische Altstadt ist fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar.

Idstein, mit seinen 11 Ortsteilen und inzwischen mehr als 25.000 Einwohnern ist ein aufstrebendes wirtschaftliches und kulturelles Mittelzentrum mit einer sehr hohen Arbeits- und Wohnqualität.

Diese liebenswerte Stadt, die auch bekannt ist für seine vielfältigen Veranstaltungen bietet neben einer ausgezeichneten Infrastruktur auch einen großartigen Naherholungswert, Sportvereine, Tennisclub, Kindergärten, Grundschulen, sämtliche weiterführende Schulen, internationale Arbeitgeber sowie eine schnelle Anbindung über die A3 nach Köln, ins Rhein-Main-Gebiet oder zum Frankfurter Flughafen.

### **VERKEHRSANBINDUNG**

- Wenige Gehminuten bis zum Idsteiner Busbahnhof
- Wenige Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle (Idsteiner Ringbusstadtverkehr)
- Bahnhof Idstein (ca. 1 km entfernt) mit Anbindung an den regionalen Zugverkehr Richtung Frankfurt, Limburg, Wiesbaden
- ICE Bahnhof Limburg (ca. 20 min Autominuten entfernt)
- Autobahn A3 in wenigen Minuten erreichbar

### **EINKAUFSMÖGLICHKEITEN/ GASTRONOMIE/ ÄRZTE/ BANKEN**

- Zahlreiche Geschäfte (z.B. für Lebensmittel, Blumen, Apotheken, Drogerien, Bücher, Dekoration, Galerien, Süßwaren, Wein -und Spirituosen, Bekleidung, Schuhe etc.), Ärzte, Banken und Sparkasse befinden sich in der Idsteiner Altstadt, div. Supermärkte aller bekannten Firmen sind in der Stadt vertreten
- Der Idsteiner Wochenmarkt mit Produkten aus der Region findet 2x wöchentlich statt
- Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig zu erreichen

**Objektnummer: 26192017 - 65510 Idstein**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26192017 - 65510 Idstein**

## **Ansprechpartner**

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

**Katharina Lichtenberg-Weck**

---

**Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein**

**Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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