

Idar-Oberstein – Idar

# Investment opportunity with growth potential: Residential and commercial building in Idar- Oberstein!!!

*Property ID: 25451078*



---

PURCHASE PRICE: 269.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 354 m<sup>2</sup> • ROOMS: 15 • LAND AREA: 238 m<sup>2</sup>

---

Property ID: 25451078 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25451078 - 55743 Idar-Oberstein – Idar**

## At a glance

|                      |                        |                     |   |
|----------------------|------------------------|---------------------|---|
| Property ID          | 25451078               | Purchase Price      | 269.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 354 m <sup>2</sup> | Commission          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 15                     | Construction method | Solid   |
| Bathrooms            | 3                      | Commercial space    | ca. 182 m <sup>2</sup>  |
| Year of construction | 1910                   | Rentable space      | ca. 531 m <sup>2</sup>  |

**Property ID: 25451078 - 55743 Idar-Oberstein – Idar**

## Energy Data

|                                |                 |  |                                |
|--------------------------------|-----------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1910                           |
| Energy certificate valid until | 28.09.2035      |  |                                |
| Power Source                   | Oil             |  |                                |

Property ID: 25451078 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## The property



Property ID: 25451078 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## The property



Property ID: 25451078 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## The property



Property ID: 25451078 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## The property



Property ID: 25451078 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## The property



Property ID: 25451078 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## The property



Property ID: 25451078 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## The property



Property ID: 25451078 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25451078 - 55743 Idar-Oberstein – Idar**

## A first impression

Wir präsentieren Ihnen ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus in zentraler und frequenter Lage im Stadtteil Idar. Das Objekt vereint die Sicherheit eines Mehrfamilienhauses mit gesicherten Mieteinnahmen aus drei Wohnungen mit dem Entwicklungspotenzial einer sofort verfügbaren Gewerbeeinheit.

Die drei Wohneinheiten (1.OG, 2.OG & 3.OG) befinden sich in einem guten Zustand sind derzeit vermietet und garantieren Ihnen vom ersten Tag an einen stabilen monatlichen Cashflow von aktuell 880 € kalt (1.OG nicht berücksichtigt). Die Wohnungen zeichnen sich durch großzügige Schnitte von jeweils ca. 118 m<sup>2</sup> aus. Die Mieteinnahmen staffeln sich wie folgt: Im 3. Obergeschoss ist eine 6-Zimmer-Wohnung (6 ZKB) bereits seit Ende 2021 für 400,00 € kalt vermietet. Das 2. Obergeschoss beherbergt eine 4-Zimmer-Wohnung, vermietet seit Juni 2024 für 480,00 € kalt. Die größte Einnahme liefert die 5-Zimmer-Wohnung (5 ZKB) im 1. Obergeschoss, die zum 01.11. frei wird. Die Vermieterin ist schon aktiv auf der Suche nach einem neuen Mieter ! Als Nebenkosten sind monatlich für jede Wohnung € 250,00 angesetzt.

Abgabenbescheid 2025 (Grundsteuer und Straßenreinigung): € 1.051,22

Das Herzstück zur Wertsteigerung ist die ca. 182 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche im Erdgeschoss, die derzeit leer steht. Mit einer Schaufensterfront von ca. 5,8 Metern bietet sie maximale Sichtbarkeit und optimale Präsentationsmöglichkeiten für ein zukünftiges Geschäft. Ob Einzelhandel, Dienstleister, Büro oder Praxis – die zentrale Lage in Idar mit vielen Parkmöglichkeiten und sehr guten Busverbindungen bietet hierfür ideale Voraussetzungen. Die Neuvermietung dieser Einheit stellt einen unmittelbaren Hebel zur signifikanten Erhöhung der Gesamtrendite dar – Hier liegt das größte Steigerungspotenzial der Immobilie. Je nach Vermietung könnte hier zwischen € 600,00 und € 800,00 Kaltmiete erzielt werden.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in Idar ist ein starkes Investment für den zukunftsorientierten Kapitalanleger. Es bietet die finanzielle Sicherheit durch drei solide Wohnmietverhältnisse und die unmittelbare Chance zur Renditeoptimierung durch die Neuvermietung der prominenten Gewerbefläche. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein Objekt mit gesicherter Basis und deutlichem Wachstumspotenzial zu erwerben.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Für einen Besichtigungstermin oder weitere Informationen würden wir uns freuen, wenn Sie uns kontaktieren würde.

Property ID: 25451078 - 55743 Idar-Oberstein – Idar

## Details of amenities

Highlights dieser Immobilie:

- + stabile Mieteinnahmen: Drei Wohneinheiten sind derzeit gut vermietet und sorgen für einen sofortigen, gesicherten monatlichen Cashflow. Dies bietet Investitionssicherheit von Anfang an.
- + unmittelbares Wertsteigerungspotenzial: Die Gewerbefläche steht derzeit leer, bietet aber durch ihre große Schaufensterfront und die zentrale Lage ideale Voraussetzungen für eine schnelle Neuvermietung. Die künftige Miete dieser Einheit wird die Gesamtrendite (SOLL-Rendite) signifikant erhöhen.
- + Attraktive 1A-Lage im Stadtteil Idar: Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und gut frequentierten Straße. Diese Mikrolage ist sowohl für Wohnmieter als auch für gewerbliche Nutzer (Einzelhandel, Dienstleister, Büro) hochinteressant.
- + Flexibilität in der Nutzung: Als Wohn- und Geschäftshaus erlaubt das Objekt die Kombination aus Einnahmen aus Wohnen und Gewerbe, was das Risiko streut und die Vermarktung der Erdgeschossfläche flexibel gestaltet.
- + Das Objekt ist ein solides Mehrfamilienhaus, das als klassische Kapitalanlage mit geringem Verwaltungsaufwand für die bereits vermieteten Einheiten dient.

Flächenaufteilung:

EG–Gewerbefläche ca. 182 m<sup>2</sup>, Ladenlokal/Verkaufsraum/Büroräume/Praxis freie Gestaltungsmöglichkeiten freie Gestaltungsmöglichkeiten für den Mieter

1. OG Wohnung mit ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche (wird frei zum 01.11.)

2. Obergeschoß Wohnung mit ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3. Obergeschoß Wohnung mit ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Kellergeschoß mit diversen Kellerräumen

**Property ID: 25451078 - 55743 Idar-Oberstein – Idar**

## All about the location

Dieses Wohn- und Geschäftshaus 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

**Property ID: 25451078 - 55743 Idar-Oberstein – Idar**

## Other information

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.

**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.

**Property ID: 25451078 - 55743 Idar-Oberstein – Idar**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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