

Idar-Oberstein

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

*Property ID: 25451094*



**PURCHASE PRICE: 799.999 EUR • LIVING SPACE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 574 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

- 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: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

## At a glance

Property ID	25451094
Living Space	ca. 134 m²
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2000

Purchase Price	799.999 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Commercial space	ca. 403 m²
Rentable space	ca. 687 m²
Equipment	Balcony

Property ID: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	59.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	22.09.2029	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

## The property



Property ID: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

## The property





Property ID: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

## The property



Property ID: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

## The property





Property ID: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

## The property





**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

## The property

VON POLL  
IMMOBILIEN

### Ihre Immobilienspezialistin

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

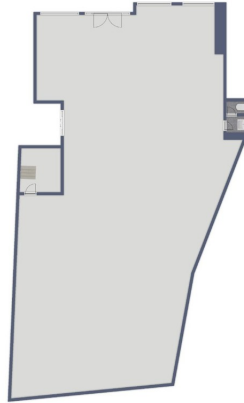
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06781 - 56 38 202**

Partner-Shop Idar-Oberstein | Annabella Jones-Nußbaum, Geschäftsstelleneinhaber  
Hauptstraße 59 | 55743 Idar-Oberstein | [idar-oberstein@von-poll.com](mailto:idar-oberstein@von-poll.com) | [www.von-poll.com/idar-oberstein](http://www.von-poll.com/idar-oberstein)

Property ID: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

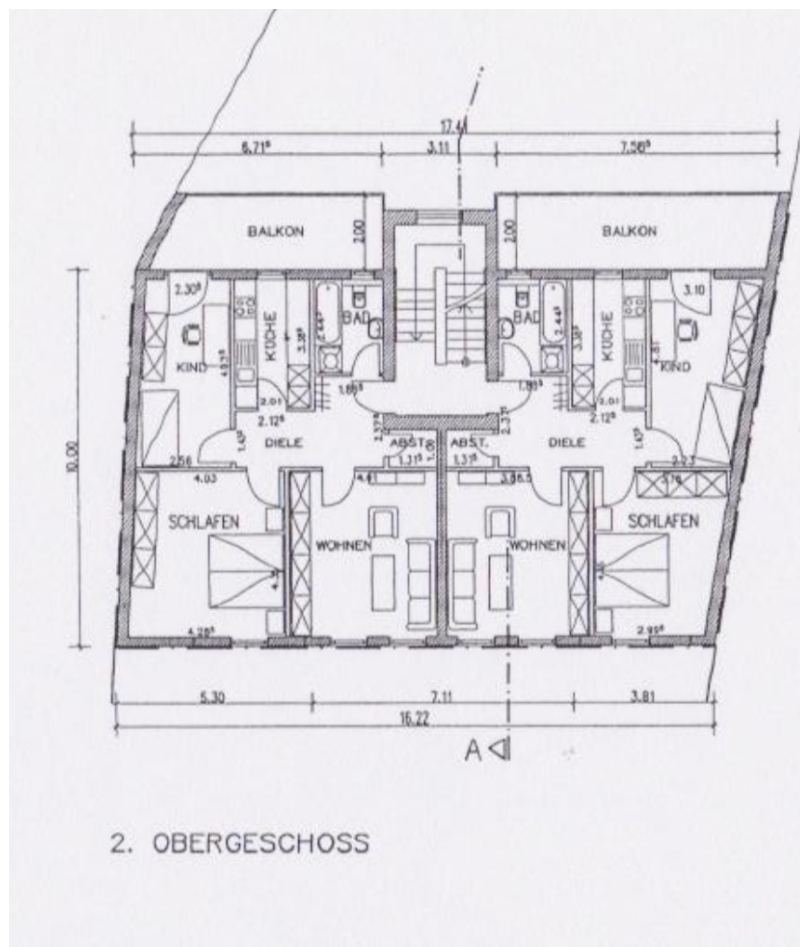
## Floor plans



Grundriss nicht maßstabsgetreu



Grundriss nicht maßstabsgetreu



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: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

## A first impression

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 Gewerbeinheit. Im 2. Obergeschoss befinden sich zwei vermietete 3-Zimmer-Küche-Bad (3-ZKB) Wohnungen mit ca. 66 m<sup>2</sup> und 68 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 Gewerbeinheit 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!!!



Property ID: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

## Details of amenities

Highlights dieses Wohn-und Geschäftshauses:

- + Baujahr 2000: moderner und solider Bauzustand, keine Renovierungsrückstände
- + stabile monatliche Mieteinnahmen
- + große Gewerbeinheit 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

**Property ID: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein**

## All about the location

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.

Property ID: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.9.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 59.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

## 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)