

Idar-Oberstein

ZENTRAL & VIELSEITIG: Ihr neues Gewerbe- Quartier in Idar-Oberstein

Property ID: 26451006



PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • ROOMS: 10

Property ID: 26451006 - 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: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

At a glance

Property ID	26451006	Purchase Price	249.000 EUR
Available from	09.01.2026	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10		
Year of construction	1955		
Type of parking	16 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Total Space	ca. 328 m ²
		Modernisation / Refurbishment	2021
		Construction method	Solid

Property ID: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	02.12.2035	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

The property



Property ID: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

The property



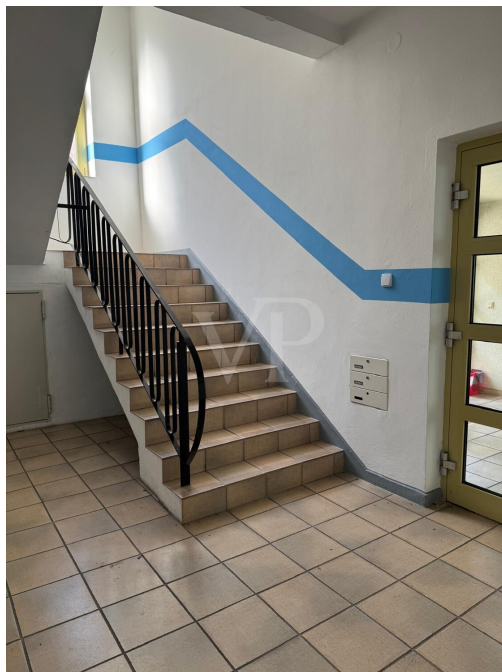
Property ID: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

The property



Property ID: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

The property



Property ID: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

The property



Property ID: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

The property



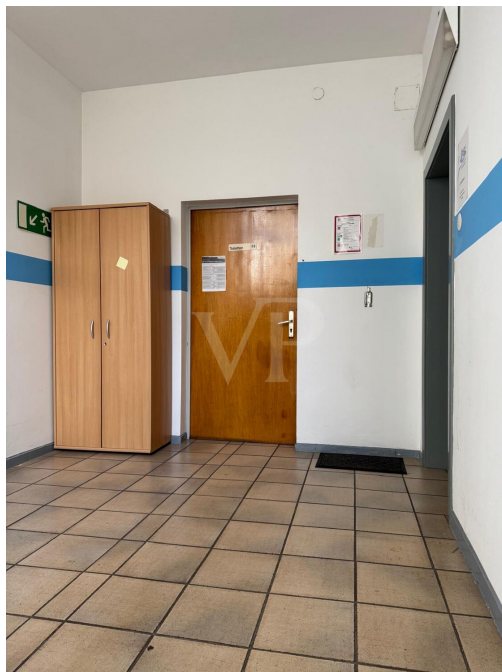
Property ID: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

The property



Property ID: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

The property



Property ID: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

The property



Property ID: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

The property



Property ID: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

The property



Property ID: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

The property



Property ID: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

The property



Property ID: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

The property



Property ID: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

The property



Property ID: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

The property



Property ID: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

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: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

A first impression

An einer stark frequentierten Hauptstraße in Idar-Oberstein präsentiert sich diese Gewerbeimmobilie mit hohem Entwicklungspotenzial zum Verkauf. Ursprünglich als Fabrikgebäude errichtet, wurde es in den 1990er Jahren modernisiert und umgebaut. Zuletzt diente es als Seminar- und Schulungsstätte. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.529 m² bietet es insgesamt ca. 291 m² Bürofläche, verteilt auf drei Etagen. Zusätzlich stehen 16 Außenstellplätze und 2 Fertiggaragen zur Verfügung.

Ein großer Pluspunkt sind die im Jahr 2021 installierten Schallschutzfenster zur Straßenseite – sie sorgen für spürbar mehr Ruhe im Innenbereich, was besonders in lärmbelasteten Lagen dem Komfort erheblich zugutekommt.

Die Raumgestaltung ist äußerst flexibel und offen für individuelle Konzepte. Vorhandene Raumstrukturen lassen sich leicht anpassen, um zum Beispiel Open Space (offene Büroflächen), Showrooms, Co-Working-Spaces, Schulungszentren, Ateliers oder Praxen einzurichten. Unterschiedliche Nutzungsszenarien lassen sich realisieren – vom Einzelunternehmen über Dienstleister bis zu Organisationen mit hohem Platzbedarf oder mehreren Abteilungen. Auch ein dem Edelsteinhandel nahestehendes Gewerbe wären aufgrund eines begehbaren Tresors und dem guten Lichteinfall möglich ...

Durch die Aufteilung auf drei Etagen entstehen darüber hinaus klare Trennmöglichkeiten zwischen öffentlich nutzbaren Bereichen, Büroräumen oder Schulungsflächen und privaten oder internen Arbeitsbereichen.

Fazit: Eine Gewerbeimmobilie, die durch sehr gute Lage besticht und gleichzeitig ein Höchstmaß an Flexibilität bietet, um ganz unterschiedliche Nutzungs- und Gestaltungskonzepte zu verwirklichen. Die Immobilie befindet sich sehr zentral in

Idar-Oberstein, was eine hohe Sichtbarkeit und sehr gute Erreichbarkeit per Auto, per Buss, per Bahn oder per Fuß gewährleistet. Der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Besonderes Entwicklungspotenzial: Die Immobilie bietet die Option zur Umnutzung in attraktiven Wohnraum. Damit erschließen sich Ihnen zwei starke Marktsegmente: Gewerbe oder Wohnen.

Potenzial für Wertsteigerung: Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen kann der Wert der Immobilie erheblich gesteigert werden.

Wichtiger Hinweis: Zur Veranschaulichung und Gestaltung wurden in diesem Exposé teilweise KI-generierte Bilder verwendet.

Entdecken Sie die Vielfalt der Möglichkeiten dieser Immobilie – Vereinbaren Sie Ihre persönliche Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Sie!!!

Property ID: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

Details of amenities

Highlights dieser Immobilie:

- + flexible Nutzungsmöglichkeiten: Die Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, von Büroflächen über Schulungsräume bis hin zu Showrooms, Ateliers oder Praxen.
- + sehr gute Verkehrsanbindung: Zentrale Lage an einer stark frequentierten Hauptstraße mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und B41
- + im Jahr 2021 wurden Schallschutzfenster zur Straßenseite installiert, die für eine ruhige Arbeitsatmosphäre sorgen.
- + Parkmöglichkeiten: 16 Außenstellplätze und 2 Fertiggaragen stehen zur Verfügung, was eine bequeme Anreise für Mitarbeiter und Kunden ermöglicht.
- + sofortige Verfügbarkeit: Die Immobilie ist nicht vermietet und kann sofort genutzt werden
- + die flexible Raumaufteilung und die gute Lage machen die Immobilie zu einer attraktiven Option
- + potenzial für Wertsteigerung: Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen kann der Wert der Immobilie erheblich gesteigert werden.

Derzeitige Raumaufteilung dieser Immobilie:

Erdgeschoss:

1 Foyer / Eingangsbereich (linker Anbau) von der Strassenseite und vom Parkplatz begehbar

1 Treppenhaus

3 Räume

1 Toilettenanlage

1 Lagerraum

1 Zwischenflur mit separatem Eingang an der linken Seite des Hauses

1 Heizungsraum (vom Parkplatz aus erreichbar)

1.Obergeschoss:

- 1 Treppenhaus
- 1 Toilettenanlage
- 1 begehbarer Tresor ca. 8 m²
- 1 Zwischenflur
- 3 Räume
- 2. Obergeschoss:
 - 1 Treppenhaus
 - 1 Gemeinschaftsraum mit Küche
 - 1 Zwischenflur
 - 3 Räume
- Ausserhalb dieser Immobilie:
 - 1 große Hoffläche
 - 16 PKW-Stellplätze
 - 2 Garagen
 - 1 PKW-Stellplatz rechts von dem Gebäude

Property ID: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

All about the location

Dieses Gewerbeobjekt befindet sich in einer Top-A-Lage im Stadtteil Oberstein. Die Lage ist strategisch ideal für Unternehmen, die eine maximale Präsenz mit hoher Sichtbarkeit, hohe Kundenfrequenz und exzellente Erreichbarkeit benötigen.

Die Mikrolage zeichnet sich durch ihre hohe Frequenz in einer zentralen Geschäftsstraße aus, die sowohl von Laufkundschaft als auch vom Durchgangsverkehr stark frequentiert wird. Die Umgebung bietet einen gesunden Mix aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen, was einen starken Kundenmagnet-Effekt erzeugt.

Dank der optimalen Anbindung an den ÖPNV (eine Bushaltestelle befindet sich direkt neben dem Gebäude) und der direkten Nähe zum Bahnhof Idar-Oberstein ist das Objekt für Mitarbeiter und Kunden leicht zugänglich. Für den regionalen und überregionalen Verkehr ist die Bundesstraße B41 nur wenige Minuten entfernt, was schnelle Logistik und Anreise gewährleistet.

Die Anbindung an die Autobahn A62 (Trier/Kaiserslautern) ist in ca. 30–40 Minuten gegeben, während der Flughafen Frankfurt-Hahn in etwa 40–50 Minuten erreichbar ist. Zusammenfassend bietet dieser Standort in Oberstein die ideale Infrastruktur, um Ihr Gewerbe prominent und nachhaltig erfolgreich zu positionieren.

Property ID: 26451006 - 55743 Idar-Oberstein

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.12.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 206.40 kwh/(m²*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 3.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

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: 26451006 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com