

Idstein

# Reserviert! Flexible Gewerbeeinheit in gut frequentierter Lage

*Número de propiedad: 25192058*



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

**PRECIO DEL ALQUILER: 650 EUR • HABITACIONES: 1**

Número de propiedad: 25192058 - 65510 Idstein

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25192058 - 65510 Idstein

## De un vistazo

Número de propiedad	25192058	Precio del alquiler	650 EUR
Ocupación a partir de	05.02.2026	Costes adicionales	180 EUR
Habitaciones	1	Comercio	Local comercial
Año de construcción	1960	Comisión	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache der vereinbarten Monatsmiete
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior	Espacio total	ca. 54 m <sup>2</sup>
		Modernización / Rehabilitación	2024
		Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido

Número de propiedad: 25192058 - 65510 Idstein

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	08.12.2035	Consumo de energía final	128.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1960

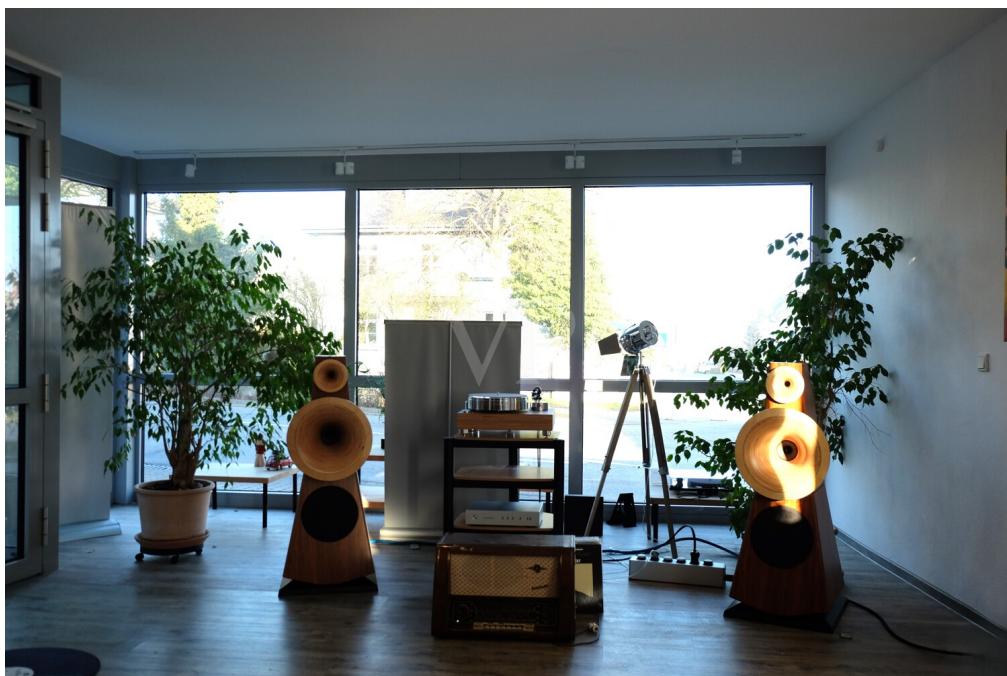
Número de propiedad: 25192058 - 65510 Idstein

## La propiedad



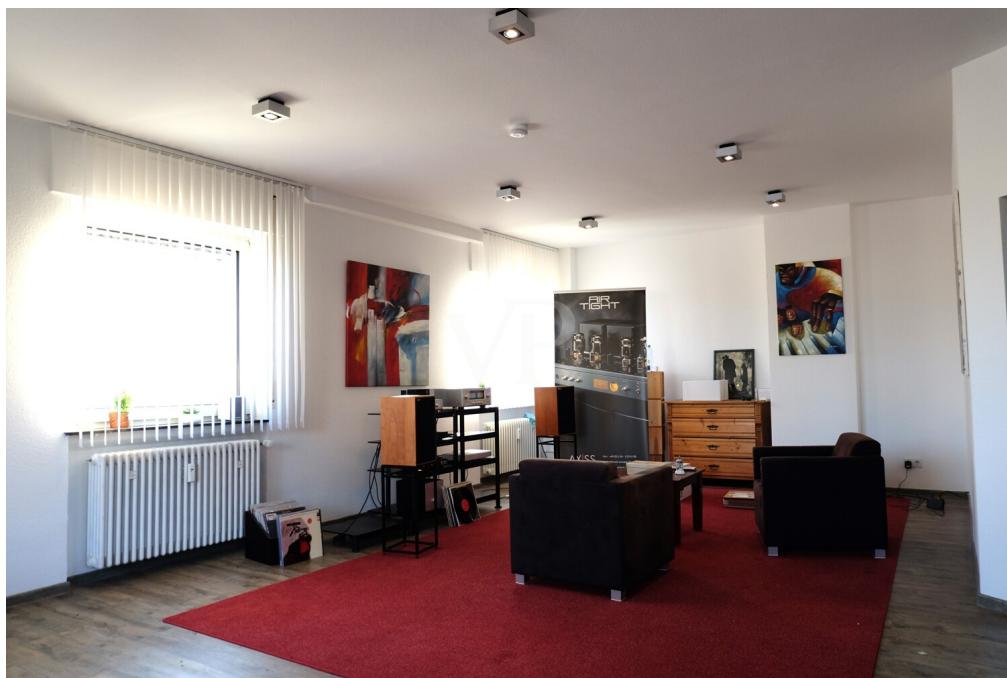
Número de propiedad: 25192058 - 65510 Idstein

## La propiedad



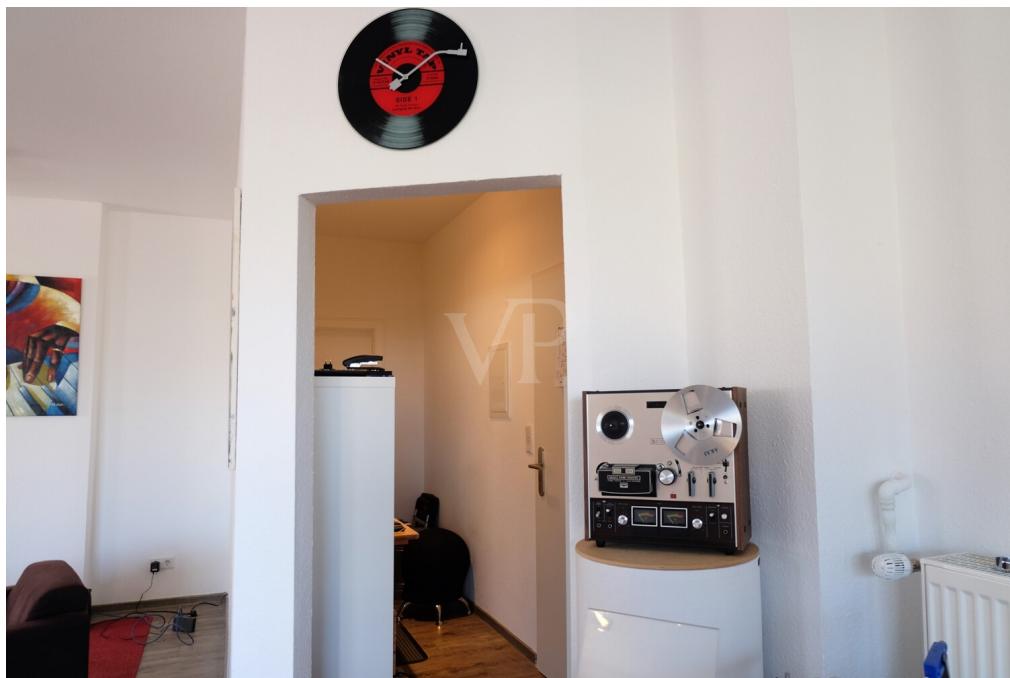
Número de propiedad: 25192058 - 65510 Idstein

## La propiedad



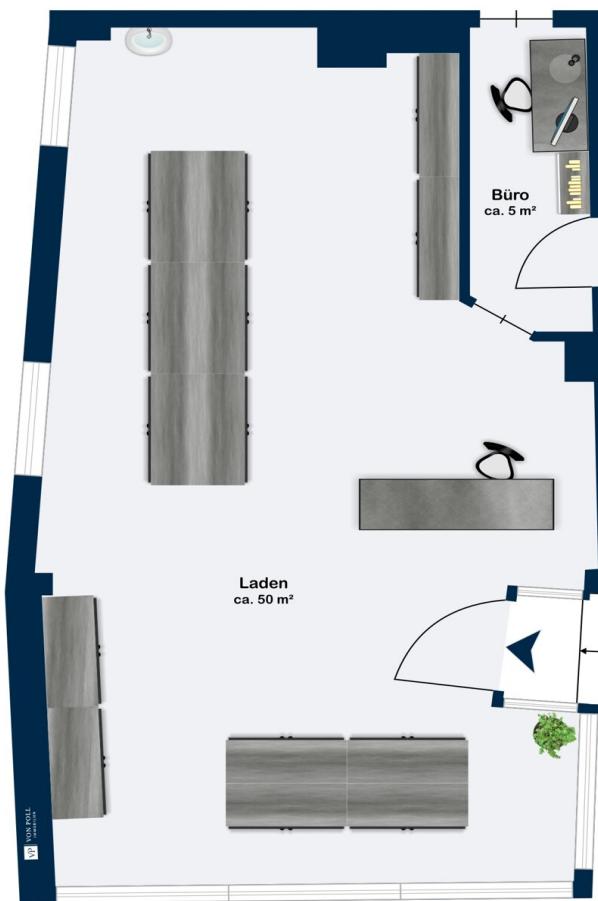
Número de propiedad: 25192058 - 65510 Idstein

## La propiedad



Número de propiedad: 25192058 - 65510 Idstein

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25192058 - 65510 Idstein

## Una primera impresión

Zur Vermietung steht ein modernisiertes Ladenlokal in gut frequentierter Lage der Wiesbadener Straße in Idstein. Die Gewerbeeinheit verfügt über eine ca. 50 m<sup>2</sup> große Ladenfläche, die bei Bedarf flexibel in zwei kleinere Büroräume unterteilt werden kann, sowie über ein separat abgetrenntes, offenes Büro mit ca. 5 m<sup>2</sup>, das ebenfalls problemlos mit der Verkaufsfläche zusammengelegt werden kann.

Ein besonderes Highlight ist die große Schaufensterfront, die 2024 vollständig erneuert wurde. Sie bietet eine hervorragende Ausleuchtung und eine repräsentative Werbefläche mit optimaler Sichtbarkeit zur Straße.

Vor dem Gebäude stehen drei PKW-Stellplätze zur Verfügung, die bereits im Mietpreis enthalten sind und eine sehr gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter gewährleisten.

Das Objekt eignet sich ideal als Bürofläche (z. B. für Agenturen), kleine Praxis oder als Verkaufsraum. Ein Wasseranschluss im Verkaufsraum ermöglicht die Einrichtung einer kleinen Küchenzeile. Ein Gäste-WC befindet sich im Kellergeschoss; im Verkaufsraum selbst sind keine Kundentoiletten vorhanden.

Die zentrale Lage an einer stark frequentierten Straße sorgt für gute Präsenz und Laufkundschaft und macht das Ladenlokal zu einer attraktiven Gewerbefläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Número de propiedad: 25192058 - 65510 Idstein

## Detalles de los servicios

- Fenster (Kunststoff/doppelverglast)
- strapazierfähiger Vinylboden
- Wasseranschluss im Ladenlokal
- separater Bürraum
- Strahler Fensterfront
- erneuerte Fensterfront 2024
- separates WC
- 3 PWK Stellplätze

Número de propiedad: 25192058 - 65510 Idstein

## Todo sobre la ubicación

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

Diese liebenswerte Stadt, die auch bekannt ist für seine vielfältigen Veranstaltungen bietet neben einer ausgezeichneten Infrastruktur auch einen großartigen Naherholungswert, 2 fantastische Golfplätze, Sportvereine, 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 Bahnhof Idstein 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

- Zahlreiche Geschäfte (z.B. für Lebensmittel, Blumen, Apotheken, Drogerien, Bücher, Dekoration, Galerien, Süßwaren, Wein -und Spirituosen, Bekleidung, Schuhe etc.) 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
- Supermärkte, Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig zu erreichen

Número de propiedad: 25192058 - 65510 Idstein

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 128.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Número de propiedad: 25192058 - 65510 Idstein

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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