

**Taunusstein / Wehen**

# Komplett sanierte Gewerbeeinheit zum Neubezug in zentraler Lage

*Número de propiedad: 26108005*



**PRECIO DEL ALQUILER: 4.000 EUR**

**Número de propiedad: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen**

- **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: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

## De un vistazo

|                     |          |                                |                                                                                     |
|---------------------|----------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad | 26108005 | Precio del alquiler            | 4.000 EUR                                                                           |
| Año de construcción | 1984     | Costes adicionales             | 600 EUR                                                                             |
|                     |          | Comercio                       | Comercio para venta al por menor                                                    |
|                     |          | Comisión                       | Vermieterprovision beträgt das 1,5-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
|                     |          | Espacio total                  | ca. 300 m <sup>2</sup>                                                              |
|                     |          | Modernización / Rehabilitación | 2026                                                                                |
|                     |          | Estado de la propiedad         | Estructura                                                                          |
|                     |          | Método de construcción         | Sólido                                                                              |
|                     |          | Superficie de oficinas         | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                               |

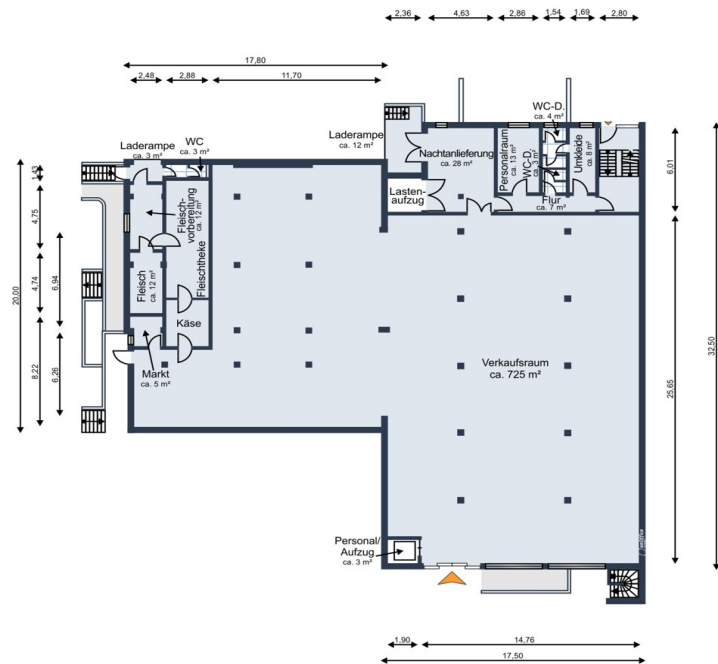
Número de propiedad: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

## Datos energéticos

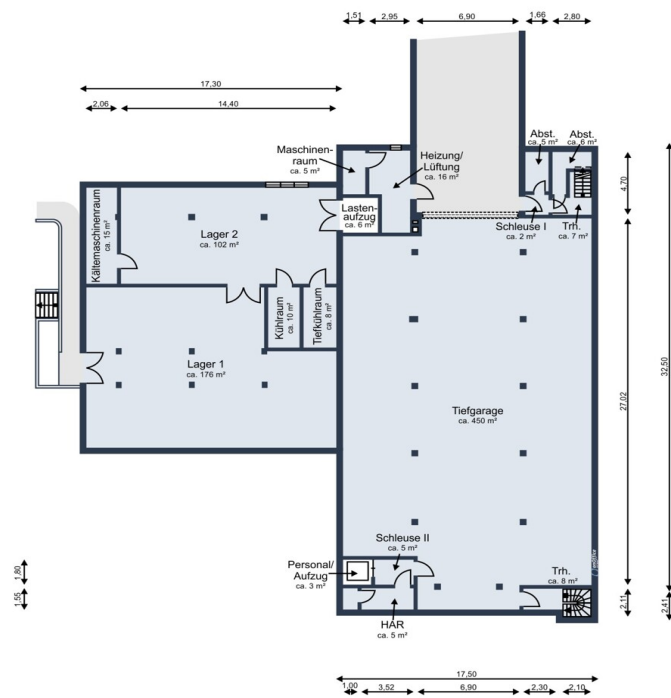
|                                     |                    |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas natural pesado | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 29.11.2028         | Consumo de energía final                            | 112.00 kWh/m²a         |
|                                     |                    | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
|                                     |                    | Año de construcción según el certificado energético | 1989                   |

**Número de propiedad: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen**

## Planos de planta



Erdgeschoss



Untergeschoss

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: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen**

## Una primera impresión

In zentraler und stark frequentierter Lage von Taunusstein-Wehen präsentiert sich diese Gewerbeeinheit mit hervorragender Sichtbarkeit und idealer Erreichbarkeit. Das Objekt bietet optimale Voraussetzungen für Einzelhandel, Großhandel sowie moderne Geschäftsmodelle mit kombiniertem Verkaufs- und Lagerkonzept.

Die Immobilie überzeugt durch eine Gesamtfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> und eine durchdachte Flächenaufteilung:

- Verkaufsfläche: ca. 150 m<sup>2</sup> (Obergeschoss)
- Lagerfläche: ca. 150 m<sup>2</sup> (Untergeschoss)

Ein besonderes Highlight ist die aktuell laufende umfassende Sanierung: Das Objekt wird bis zum 01.10.2026 vollständig modernisiert. Neben der kompletten Erneuerung der Innenräume (Böden, Wände, Sanitärbereiche) werden auch Dach und Fassade hochwertig saniert. Dadurch entsteht eine moderne, repräsentative Gewerbefläche auf aktuellem Standard.

Die Lage überzeugt durch eine gewachsene Infrastruktur, hohe Kundenfrequenz sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das regionale Verkehrsnetz.

Dank flexibler Aufteilungsmöglichkeiten eignet sich die Fläche sowohl für etablierte Unternehmen als auch für expandierende Betriebe.

Eine seltene Gelegenheit, eine vollständig modernisierte Gewerbefläche in gefragter Lage zu sichern.

**Número de propiedad: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen**

## Detalles de los servicios

Gesamtfläche von ca. 300 m<sup>2</sup>

• Verkaufsfläche: ca. 150 m<sup>2</sup> (Obergeschoss)

• Lagerfläche: ca. 150 m<sup>2</sup> (Untergeschoss)

**Número de propiedad: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen**

## Todo sobre la ubicación

Taunusstein ist mit seinen rd. 30.000 Einwohnern und 10 angegliederten Stadtteilen die größte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis.

Der Standort Taunusstein ist eine attraktive Lage für alle, die gerne naturnah wohnen und zugleich einen kurzen Weg nach Wiesbaden wünschen.

Wehen bietet eine sehr gute Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Grundschulen (öffentlich und privat), sowie mehrere weiterführende Schulen (öffentlich und privat) in benachbarten Ortsteilen.

Diese Immobilie befindet sich in sehr ruhiger verkehrsberuhigter und familienfreundlicher Lage. Somit ist die Lage, insbesondere für junge Familien oder Paare sehr interessant.

### VERKEHRSANBINDUNG

- Wenige Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle
- Autobahn A3 in ca. 16 Minuten erreichbar
- Wiesbaden über die B417 oder B54 in ca. 20 min erreichbar
- Idstein über die B275 in ca. 17 Minuten erreichbar

### EINKAUFSMÖGLICHKEITEN/ GASTRONOMIE

- Zahlreiche Geschäfte (z.B. für Lebensmittel, Blumen, Apotheke, Bücher, Dekoration, Süßwaren, Wein -und Spirituosen, Bekleidung etc.) sind in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar
- Restaurants und Gaststätten sind ebenfalls in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen

**Número de propiedad: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen**

## Otros datos

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Número de propiedad: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

**Katharina Lichtenberg-Weck**

---

**Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein**

**Tel.: +49 6128 – 74 06 144**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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