

Idar-Oberstein

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

*CODE DU BIEN: 25451094*



**PRIX D'ACHAT: 799.999 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 134 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 574 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25451094	Prix d'achat	799.999 EUR
Surface habitable	ca. 134 m²	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6		
Chambres à coucher	4		
Salles de bains	2	État de la propriété	Bon état
Année de construction	2000	Technique de construction	massif
		Espace commercial	ca. 403 m²
		Espace locatif	ca. 687 m²
		Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	59.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.09.2029	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

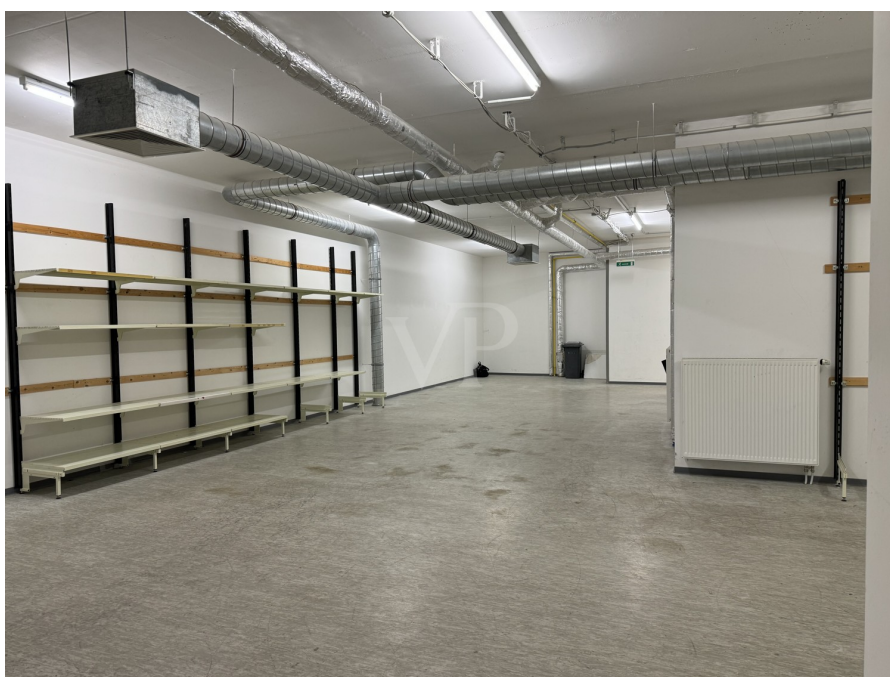
## La propriété





CODE DU BIEN: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété





CODE DU BIEN: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété





**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

## La propriété



VON POLL  
IMMOBILIEN



### Ihre Immobilienspezialistin

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

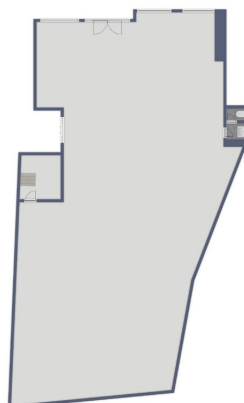
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

Partner-Shop Idar-Oberstein | Annabella Jones-Nußbaum, Geschäftsstelleneinhaberin  
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)

CODE DU BIEN: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

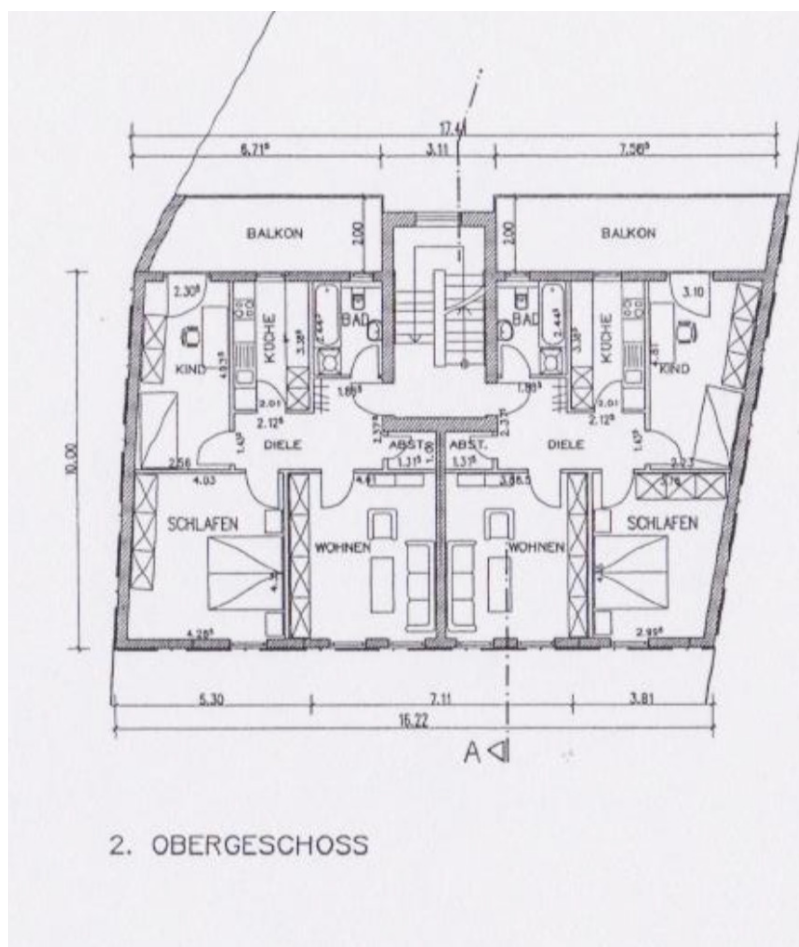
## Plans d'étage



Grundriss nicht maßstabsgetreu



Grundriss nicht maßstabsgetreu



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein**

## Une première 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!!!



CODE DU BIEN: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

## Détails des commodités

Highlights dieses Wohn-und Geschäftshauses:

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

**CODE DU BIEN: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25451094 - 55743 Idar-Oberstein

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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