

Taunusstein / Wehen

Komplett sanierte Gewerbeeinheit zum Neubezug in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 26108005



PRIX DE LOYER: 4.000 EUR

CODE DU BIEN: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

- **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: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26108005	Prix de loyer	4.000 EUR
Année de construction	1984	Coûts supplémentaires	600 EUR
		Retail space	Boutique pour commerce de détail
		Commission pour le locataire	Vermieterprovision beträgt das 1,5-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Surface total	ca. 300 m ²
		Modernisation / Rénovation	2026
		État de la propriété	Refait à neuf
		Technique de construction	massif
		surface de bureaux	ca. 50 m ²

CODE DU BIEN: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

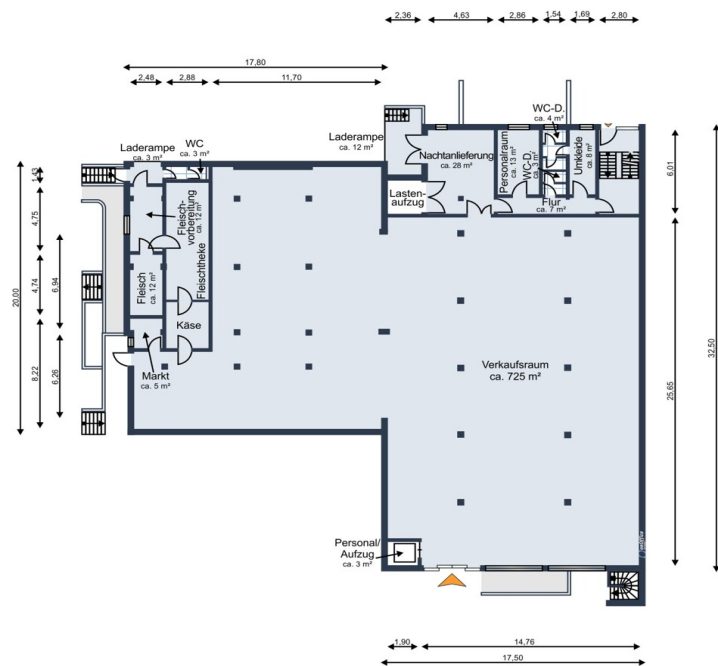
Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétique valable jusqu'au	29.11.2028

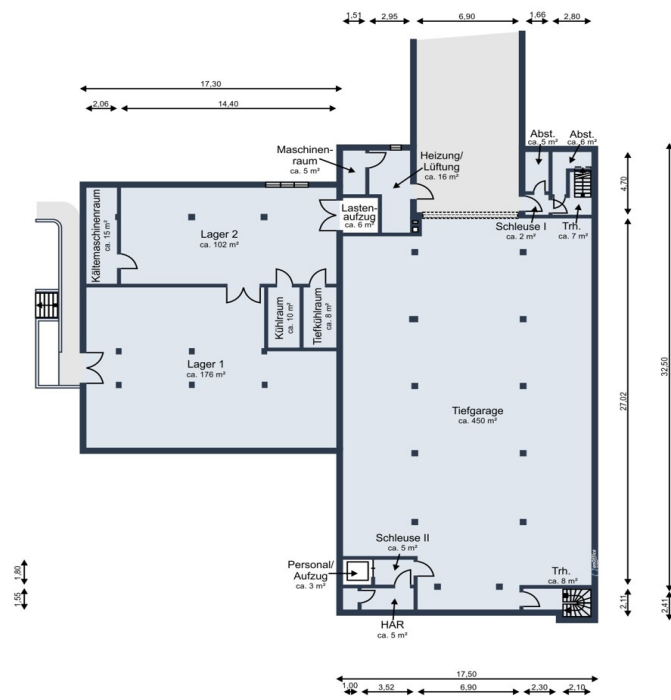
Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	112.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

Plans d'étage



Erdgeschoss



Untergeschoss

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: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

Une première impression

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 m² und eine durchdachte Flächenaufteilung:

- Verkaufsfläche: ca. 150 m² (Obergeschoss)
- Lagerfläche: ca. 150 m² (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.

CODE DU BIEN: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

Détails des commodités

Gesamtfläche von ca. 300 m²

• Verkaufsfläche: ca. 150 m² (Obergeschoss)

• Lagerfläche: ca. 150 m² (Untergeschoss)

CODE DU BIEN: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

Contact

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

Katharina Lichtenberg-Weck

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

E-Mail: taunusstein@von-poll.com

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

www.von-poll.com