

Idstein

# Reserviert! Flexible Gewerbeeinheit in gut frequentierter Lage

????????? ??????????: 25192058



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

???? ??????????: 650 EUR • ??????: 1

??????? ?????????: 25192058 - 65510 Idstein

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25192058 - 65510 Idstein

?? ??? ??????

???????? ??????????	25192058	????? ??????????	650 EUR
????????????? ???	05.02.2026	????????????	180 EUR
?????????	1	?????????	
????? ?????????????	1960	????????????	Mieterprovision beträgt das 2,38- fache der vereinbarten Monatsmiete
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????		
		?????????? ???????	ca. 54 m²
		????? ?????????????	2024
		????????? ?????????????	???????

???????? ??????????: 25192058 - 65510 Idstein

????????????? ???????????

???? ????????????	?????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	08.12.2035	?????????????	
??????????????????		???????	128.30 kWh/m²a
???????		?????????????	
		?????????????	
		?????????????	D
		???????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1960
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		??????????????????	

???????? ?????: 25192058 - 65510 Idstein

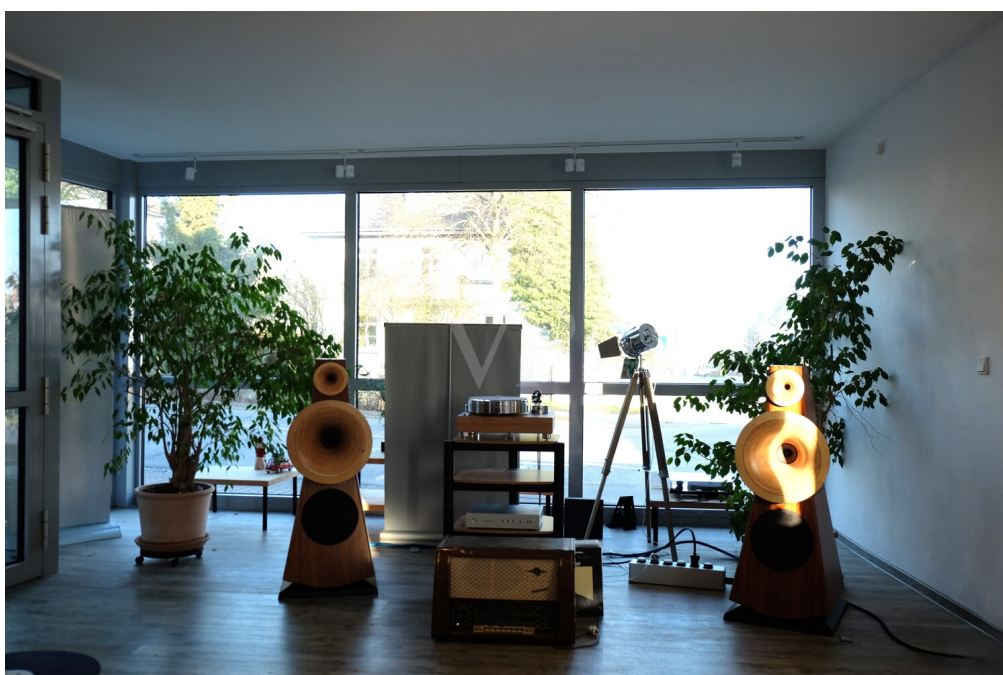
?? ???????





???????? ?????????: 25192058 - 65510 Idstein

?? ?????????



???????? ?????: 25192058 - 65510 Idstein

?? ???????



???????? ?????: 25192058 - 65510 Idstein

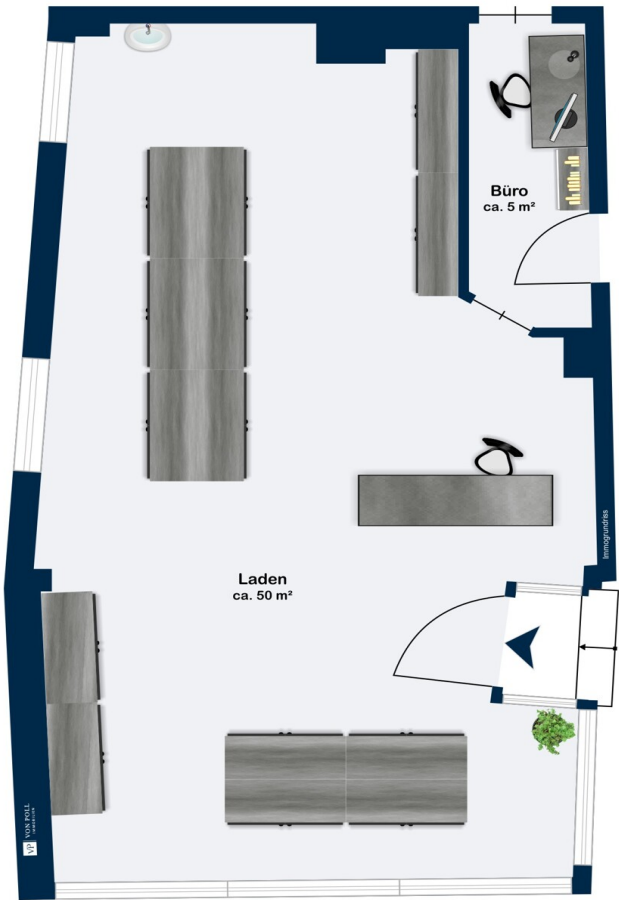
?? ????????





???????? ?????: 25192058 - 65510 Idstein

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25192058 - 65510 Idstein

??? ?????? ??????????

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!

??????? ???????: 25192058 - 65510 Idstein

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ???????: 25192058 - 65510 Idstein

??? ??? ??? ??????????

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



??????? ???????: 25192058 - 65510 Idstein

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.12.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 128.30 kwh/(m²\*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.

???????? ??????????: 25192058 - 65510 Idstein

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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