

Idar-Oberstein

# Lage, Lage, Lage plus Potenzial: Ihre Investition mit Wohnoption im Herzen der Stadt!!!

VP azonosító: 25451077



VÉTELÁR: 260.000 EUR • SZOBÁK: 10

VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Áttekintés

VP azonosító	25451077	Vételár	260.000 EUR
Az ingatlan elérhető	01.01.2026	Iroda/rendel?	Irodafelület
Szobák	10	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Építés éve	1955	Teljes terület	ca. 328 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	16 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Modernizálás / felújítás	2021
		Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.12.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1955



VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

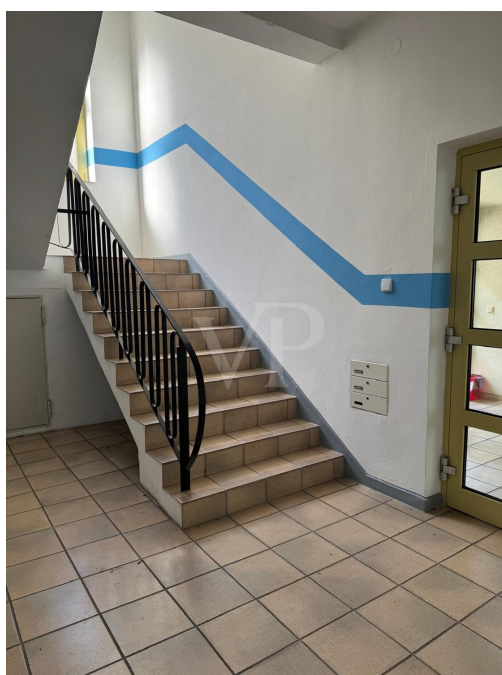
## Az ingatlan





VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan





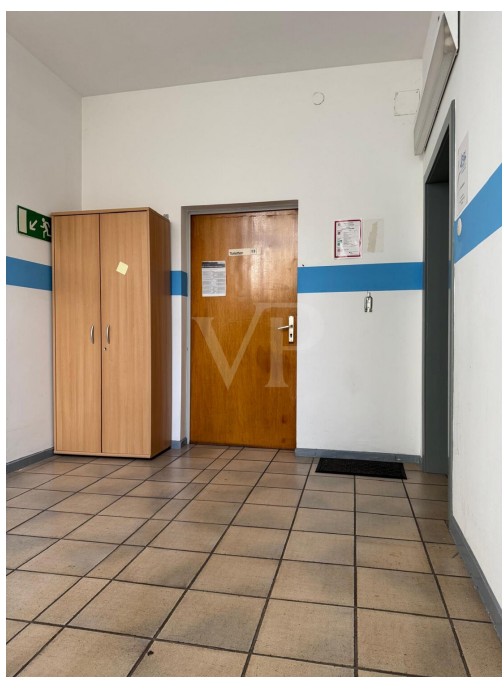
VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan





VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Az ingatlan



VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



**VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein**

## Az elso benyomás

An einer stark frequentierten Hauptstraße in Idar-Oberstein präsentiert sich diese Gewerbeimmobilie mit hohem Entwicklungspotenzial zum Verkauf. Ursprünglich als Fabrikgebäude errichtet, wurde es in den 1990er Jahren modernisiert und umgebaut. Zuletzt diente es als Seminar- und Schulungsstätte. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.529?m<sup>2</sup> bietet es insgesamt ca. 291?m<sup>2</sup> Bürofläche, verteilt auf drei Etagen. Zusätzlich stehen 16 Außenstellplätze und 2 Fertiggaragen zur Verfügung.

Ein großer Pluspunkt sind die im Jahr 2021 installierten Schallschutzfenster zur Straßenseite – sie sorgen für spürbar mehr Ruhe im Innenbereich, was besonders in lärmbelasteten Lagen dem Komfort erheblich zugutekommt.

Die Raumgestaltung ist äußerst flexibel und offen für individuelle Konzepte. Vorhandene Raumstrukturen lassen sich leicht anpassen, um zum Beispiel Open Space (offene Büroflächen), Showrooms, Co-Working-Spaces, Schulungszentren, Ateliers oder Praxen einzurichten. Unterschiedliche Nutzungsszenarien lassen sich realisieren – vom Einzelunternehmen über Dienstleister bis zu Organisationen mit hohem Platzbedarf oder mehreren Abteilungen. Auch ein dem Edelsteinhandel nahestehendes Gewerbe wären aufgrund eines begehbaren Tresors und dem guten Lichteinfall möglich ... Durch die Aufteilung auf drei Etagen entstehen darüber hinaus klare Trennmöglichkeiten zwischen öffentlich nutzbaren Bereichen, Büroräumen oder Schulungsflächen und privaten oder internen Arbeitsbereichen.

Fazit: Eine Gewerbeimmobilie, die durch sehr gute Lage besticht und gleichzeitig ein Höchstmaß an Flexibilität bietet, um ganz unterschiedliche Nutzungs- und Gestaltungskonzepte zu verwirklichen. Die Immobilie befindet sich sehr zentral in Idar-Oberstein, was eine hohe Sichtbarkeit und sehr gute Erreichbarkeit per Auto, per Bus, per Bahn oder per Fuß gewährleistet. Der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Besonderes Entwicklungspotenzial: Die Immobilie bietet die Option zur Umnutzung in attraktiven Wohnraum. Damit erschließen sich Ihnen zwei starke Marktsegmente: Gewerbe oder Wohnen.

Potenzial für Wertsteigerung: Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen kann der Wert der Immobilie erheblich gesteigert werden.

Wichtiger Hinweis: Zur Veranschaulichung und Gestaltung wurden in diesem Exposé teilweise KI-generierte Bilder verwendet.

Entdecken Sie die Vielfalt der Möglichkeiten dieser Immobilie – Vereinbaren Sie Ihre persönliche Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Sie!!!

VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Részletes felszereltség

Highlights dieser Immobilie:

- + flexible Nutzungsmöglichkeiten: Die Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, von Büroflächen über Schulungsräume bis hin zu Showrooms, Ateliers oder Praxen.
- + sehr gute Verkehrsanbindung: Zentrale Lage an einer stark frequentierten Hauptstraße mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und B41
- + im Jahr 2021 wurden Schallschutzfenster zur Straßenseite installiert, die für eine ruhige Arbeitsatmosphäre sorgen.
- + Parkmöglichkeiten: 16 Außenstellplätze und 2 Fertiggaragen stehen zur Verfügung, was eine bequeme Anreise für Mitarbeiter und Kunden ermöglicht.
- + sofortige Verfügbarkeit: Die Immobilie ist nicht vermietet und kann sofort genutzt werden
- + die flexible Raumaufteilung und die gute Lage machen die Immobilie zu einer attraktiven Option
- + potenzial für Wertsteigerung: Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen kann der Wert der Immobilie erheblich gesteigert werden.

Derzeitige Raumaufteilung dieser Immobilie:

Erdgeschoss:

1 Foyer / Eingangsbereich (linker Anbau) von der Strassenseite und vom Parkplatz begehbar

1 Treppenhaus

3 Räume

1 Toilettenanlage

1 Lagerraum

1 Zwischenflur mit separatem Eingang an der linken Seite des Hauses

1 Heizungsraum (vom Parkplatz aus erreichbar)

1.Obergeschoss:

1 Treppenhaus

1 Toilettenanlage

1 begehbarer Tresor ca. 8 m²

1 Zwischenflur

3 Räume

2. Obergeschoss:

1 Treppenhaus

1 Gemeinschaftsraum mit Küche

1 Zwischenflur

3 Räume

Ausserhalb dieser Immobilie:

1 große Hoffläche

16 PKW-Stellplätze

2 Garagen

1 PKW-Stellplatz rechts von dem Gebäude

**VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein**

## Minden a helyszínról

Dieses Gewerbeobjekt befindet sich in einer Top-A-Lage im Stadtteil Oberstein. Die Lage ist strategisch ideal für Unternehmen, die eine maximale Präsenz mit hoher Sichtbarkeit, hohe Kundenfrequenz und exzellente Erreichbarkeit benötigen.

Die Mikrolage zeichnet sich durch ihre hohe Frequenz in einer zentralen Geschäftsstraße aus, die sowohl von Laufkundschaft als auch vom Durchgangsverkehr stark frequentiert wird. Die Umgebung bietet einen gesunden Mix aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen, was einen starken Kundenmagnet-Effekt erzeugt.

Dank der optimalen Anbindung an den ÖPNV (eine Bushaltestelle befindet sich direkt neben dem Gebäude) und der direkten Nähe zum Bahnhof Idar-Oberstein ist das Objekt für Mitarbeiter und Kunden leicht zugänglich. Für den regionalen und überregionalen Verkehr ist die Bundesstraße B41 nur wenige Minuten entfernt, was schnelle Logistik und Anreise gewährleistet.

Die Anbindung an die Autobahn A62 (Trier/Kaiserslautern) ist in ca. 30–40 Minuten gegeben, während der Flughafen Frankfurt-Hahn in etwa 40–50 Minuten erreichbar ist. Zusammenfassend bietet dieser Standort in Oberstein die ideale Infrastruktur, um Ihr Gewerbe prominent und nachhaltig erfolgreich zu positionieren.

**VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.12.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 206.40 kwh/(m²\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 3.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

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.



VP azonosító: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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