

Taunusstein / Wehen

Komplett sanierte Gewerbeeinheit zum Neubezug in zentraler Lage

Codice oggetto: 26108005



PREZZO D'AFFITTO: 4.000 EUR

Codice oggetto: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26108005	Prezzo d'affitto	4.000 EUR
Anno di costruzione	1984	Costi aggiuntivi	600 EUR
		Commercio al dettaglio	Negozio per commercio al dettaglio
		Compenso di mediazione	Vermieterprovision beträgt das 1,5-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Superficie commerciale	ca. 300 m ²
		Modernizzazione / Riqualificazione	2026
		Stato dell'immobile	Ristrutturato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Spazio per uffici	ca. 50 m ²

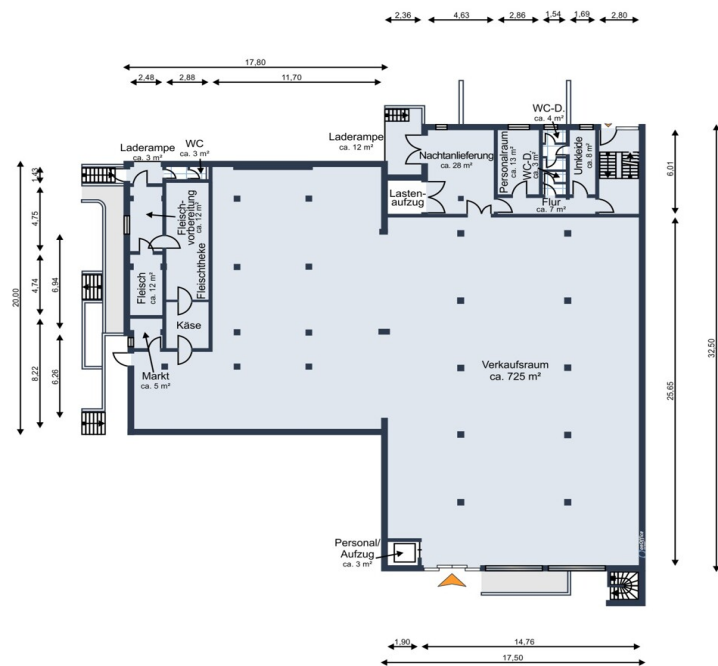
Codice oggetto: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

Dati energetici

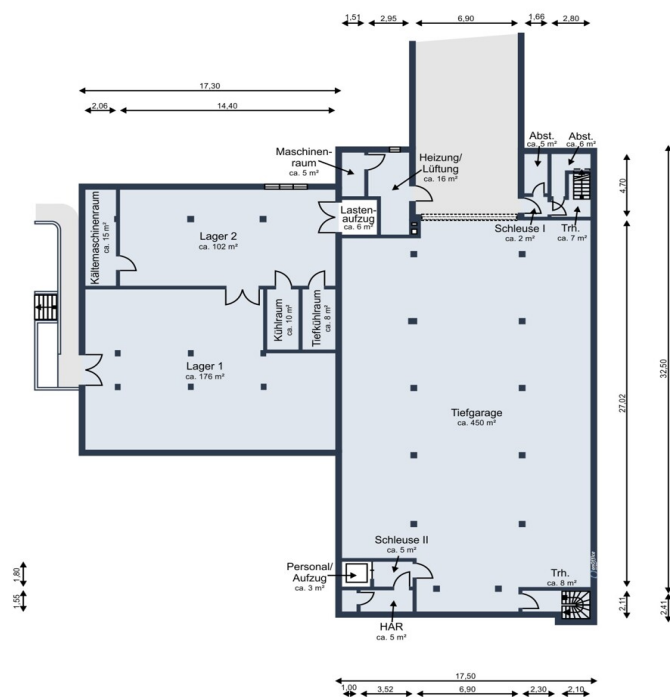
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	29.11.2028	Consumo finale di energia	112.00 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

Planimetrie



Erdgeschoss



Untergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

Dettagli dei servizi

Gesamtfläche von ca. 300 m²

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

Codice oggetto: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Codice oggetto: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katharina Lichtenberg-Weck

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 – 74 06 144

E-Mail: taunusstein@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com