

Idar-Oberstein

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

Número da propriedade: 25451077



PREÇO DE COMPRA: 260.000 EUR • QUARTOS: 10

Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Numa vista geral

Número da propriedade	25451077
Disponibilidade	01.01.2026
Quartos	10
Ano de construção	1955
Tipo de estacionamento	16 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	260.000 EUR
Escritório / Prática profissional	Escritório
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área total	ca. 328 m²
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	02.12.2035	Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1955



Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

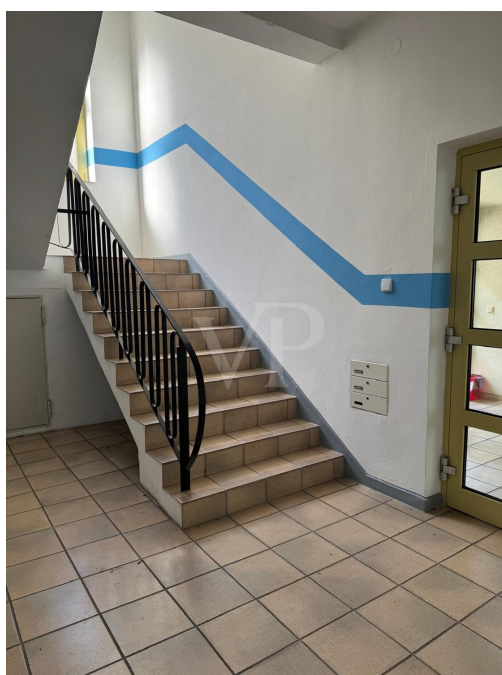
## O imóvel





Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## O imóvel





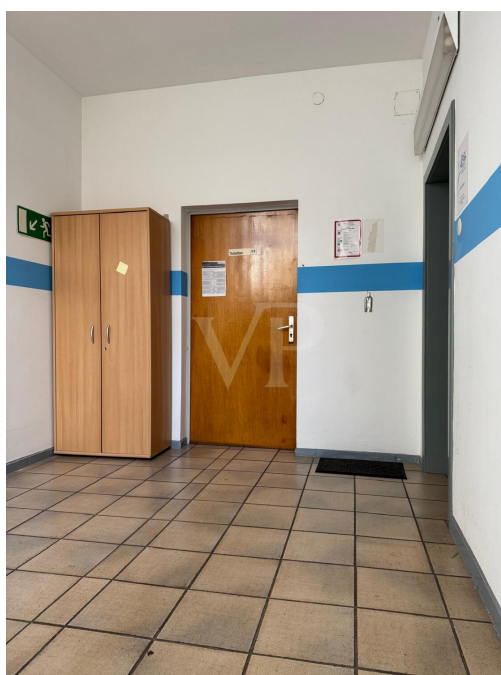
Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## O imóvel





Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## O imóvel





Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## O imóvel





Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Uma primeira impressão

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!!!

Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.12.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 206.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 3.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Número da propriedade: 25451077 - 55743 Idar-Oberstein

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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