

Idstein

# Vielseitig nutzbare Gewerbefläche in zentraler Lage

Objektnummer: 25192009



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

Objektnummer: 25192009 - 65510 Idstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25192009 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	25192009	Kaufpreis	Auf Anfrage
Baujahr	1971	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	2 x Freiplatz		
		Gesamtfläche	ca. 600 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 600 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25192009 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	04.11.2028	Endenergieverbrauch	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 25192009 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25192009 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192009 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 25192009 - 65510 Idstein

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25192009 - 65510 Idstein**

## Ein erster Eindruck

Im Auftrag des Eigentümers bieten wir eine flexibel nutzbare Gewerbefläche in zentraler Lage von Idstein zum Verkauf an. Die Fläche im Tiefgeschoss eines mehrgeschossigen Wohnkomplexes ist Teil einer Eigentümergemeinschaft mit mehreren Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Die Fläche mit insgesamt 600 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf: - Lagerfläche: rd. 450 m<sup>2</sup> - Sozialräume/ Küche/ Büro und Toiletten: rd.150 m<sup>2</sup> Der Zugang in die Fläche erfolgt seitlich am Gebäude oder alternativ über den Küchenbereich auf der Rückseite des Gebäudes. Eine Anfahrt ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten max. mit einem 3,5 T Fahrzeug möglich. Die Flächen bieten Platz für Lager, Dienstleistung, ggfalls kleinere Produktion oder Ihre kreativen Ideen. Interesse? Gern stellen wir Ihnen weitere Informationen sowie das Exposé zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25192009 - 65510 Idstein

## Ausstattung und Details

Die Ausstattung ist einfach und zweckmäßig. Je nach geplanter Nutzung sind möglicherweise Umbauten/ Renovierungen notwendig.

Objektnummer: 25192009 - 65510 Idstein

## Alles zum Standort

Zentrale Lage in einem Mischgebiet mit Wohnungen, Gewerbe, Einzelhandel , nur wenige Minuten vom historischen Altstadt kern Idsteins entfernt. 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 zur nächsten Bushaltestelle (Idsteiner Ringbusstadtverkehr) - ca. 500 m Fußweg in die Altstadt - Bahnhof Idstein (ca. 1 km entfernt) 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 - Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars sind fußläufig zu erreichen

Objektnummer: 25192009 - 65510 Idstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.



Objektnummer: 25192009 - 65510 Idstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2 Idstein  
E-Mail: [idstein@von-poll.com](mailto:idstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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