

Idar-Oberstein

WIR haben die Fläche!!! SIE die Idee!!! Große  
Gewerbefläche in der Fußgängerzone!!!

????????? ??????????: 24451052



???? ??????????: 1.800 EUR • ??????????: 2

???????? ??????????: 24451052 - 55743 Idar-Oberstein

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

???????? ??????????: 24451052 - 55743 Idar-Oberstein

?? ??? ??????

???????? ??????????	24451052	????? ??????????	1.800 EUR
?????????	2	????????????	500 EUR
????? ??????????????	2000	?????????	
		????????????	Mieterprovision beträgt das 2 - fache der mtl. Nettokaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt.
		???????????? ????????	ca. 403 m <sup>2</sup>
		?????????	???????
		????????????????	

???????? ??????????: 24451052 - 55743 Idar-Oberstein

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

???? ????????????	?????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	22.09.2029	??????????????	
??????????????????		???????	73.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????		??????????????	
		??????????????	
		??????????????	B
		??????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	2000
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24451052 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451052 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451052 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



???????? ??????????: 24451052 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????





???????? ??????????: 24451052 - 55743 Idar-Oberstein

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

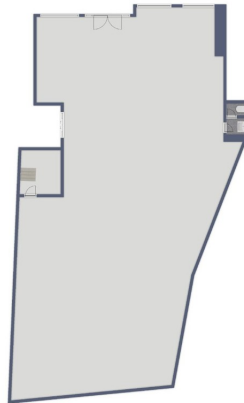
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ?????: 24451052 - 55743 Idar-Oberstein

??????



Grundriss nicht maßstabsgetreu



Grundriss nicht maßstabsgetreu

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

???????? ??????????: 24451052 - 55743 Idar-Oberstein

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

Sie haben die Idee!!! Wir die Fläche!!! Diese Gewerbefläche mit barrierefreiem Zugang verteilt sich auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss eines im Jahre 2000 erbaute Wohn-und Geschäftshauses. Das Erdgeschoss umfasst ca. 403 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen ausgezeichnete Möglichkeiten Ihre Produkte zu präsentieren. In den großen Schaufenster mit einer Gesamtbreite von ca. 8,40 m können Sie Ihre Produkte ideal vermarkten. Zusätzlich mietbar ist die Fläche im 1. Obergeschoss, diese ist ca. 150 m<sup>2</sup> und wird derzeit als Lager genutzt und bietet sehr viel Stauraum. Ein Lastenaufzug schafft hier für eine unkomplizierte Verbindung vom Erdgeschoss zum 1. Obergeschoss. Die Flächen bieten diverse Nutzungsmöglichkeiten, die flexibel an Ihre Bedürfnisse angepasst werden können!!! Diese Gewerbefläche bietet Ihnen eine beeindruckende Vielseitigkeit : Der gute bauliche Zustand und die großzügigen Flächen ermöglichen eine Nutzung für verschiedene Geschäftsmodelle. Nutzen Sie diese Chance Ihre Pläne und Visionen verwirklichen zu können. Wir würden uns freuen, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen!!!

???????? ?????????: 24451052 - 55743 Idar-Oberstein

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

Highlights dieser Gewerbefläche:

- + bezugsbereit: Sie können gleich rein!!!
- + barrierefreier und ebenerdiger Zugang
- + große Gewerbefläche im Erdgeschoss: ideal geeignet für Einzelhandel oder Dienstleister
- + große Lagerfläche im 1. Obergeschoss
- + Aufzug von Erdgeschoss zum 1.Obergeschoss: Tragfähigkeit 1250 kg oder 13 Personen
- + gute Anbindung zum öffentlichen Verkehr (Bus und Bahn)
- + großes Parkhaus und viele Parkflächen in unmittelbarer Nähe
- + u.v.m.

Aufteilung dieser Fläche:

Erdgeschoss: Gewerbefläche, kleine WC-Anlage und kleines Büro

1. Obergeschoss: Lagerfläche, WC-Anlage und kleiner Aufenthaltsraum

???????? ??????????: 24451052 - 55743 Idar-Oberstein

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

Diese Gewerbeinheit befindet sich in der Fußgängerzone in Idar-Oberstein, im Ortsteil Oberstein, am Anfang der Fußgängerzone. Die Lage in Idar-Oberstein bringt eine hohe Sichtbarkeit und gute Erreichbarkeit mit sich, was gerade für Unternehmen im Einzelhandel, für Ausstellungsräume oder für Dienstleistungsangebote ein großer Pluspunkt ist. Die Nähe zu anderen Geschäften, Restaurants und Dienstleistungsanbietern sorgt für eine gutes Umfeld, das regelmäßige Kundenfrequenz und Laufkundschaft generiert. Die verkehrsgünstige Anbindung ermöglicht eine einfache Erreichbarkeit, und Parkmöglichkeiten in der Umgebung machen den Standort auch für Kunden attraktiv, die aus benachbarten Stadtteilen oder Ortschaften kommen. Durch die Bundesstraßen B41 und B422 ist Idar-Oberstein hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Die Nähe zu größeren Städten wie Trier, Mainz und Kaiserslautern, die alle in weniger als einer Stunde erreichbar sind, ist ebenfalls ein Vorteil. Der Bahnhof Idar-Oberstein bietet zudem eine direkte Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz, was den Standort für Unternehmen mit Liefer- und Logistikbedarf besonders attraktiv macht.

???????? ??????????: 24451052 - 55743 Idar-Oberstein

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 73.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - Eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - Eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

???????? ??????????: 24451052 - 55743 Idar-Oberstein

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

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

Annabella Jones-Nußbaum

---

Hauptstraße 59 Idar-Oberstein  
E-Mail: [idar-oberstein@von-poll.com](mailto:idar-oberstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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