

Idstein

## Exklusives Ladengeschäft mit gehobener Ausstattung in Top-Fußgängerzone

Número da propriedade: 25192021



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

**PREÇO DO ALUGUEL: 1.480 EUR**

Número da propriedade: 25192021 - 65510 Idstein

- 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: 25192021 - 65510 Idstein

## Numa vista geral

|                        |                                                              |                             |                                                                                |
|------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25192021                                                     | Preço do aluguel            | 1.480 EUR                                                                      |
| Ano de construção      | 1994                                                         | Custos adicionais           | 380 EUR                                                                        |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 100 EUR (Arrendar) | Comissão para arrendatários | Mieterprovision beträgt das 2-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
|                        |                                                              | Área total                  | ca. 125 m <sup>2</sup>                                                         |
|                        |                                                              | Modernização / Reciclagem   | 2024                                                                           |
|                        |                                                              | Tipo de construção          | Sólido                                                                         |

Número da propriedade: 25192021 - 65510 Idstein

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás        | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 20.11.2027 | Consumo final de energia                                 | 170.00 kWh/m²a                    |
|                                   |            | Classificação energética                                 | F                                 |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1994                              |

Número da propriedade: 25192021 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25192021 - 65510 Idstein

## O imóvel



Número da propriedade: 25192021 - 65510 Idstein

## O imóvel



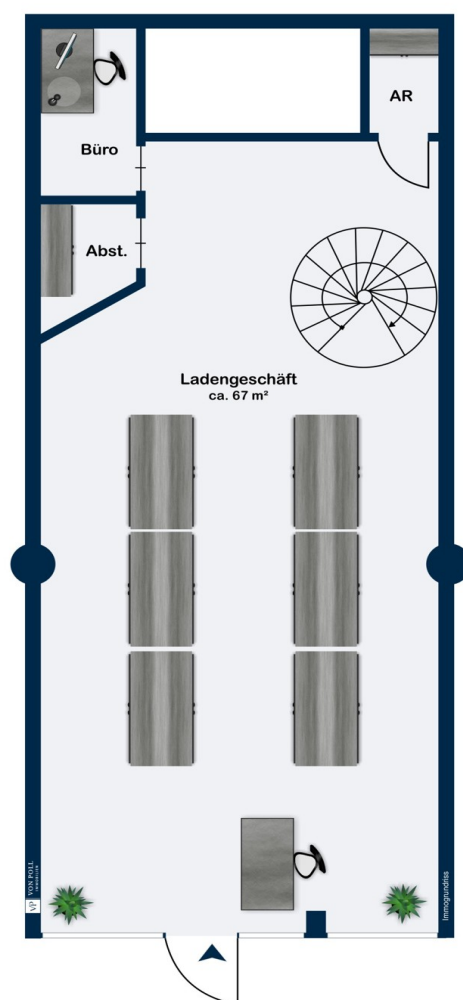
Número da propriedade: 25192021 - 65510 Idstein

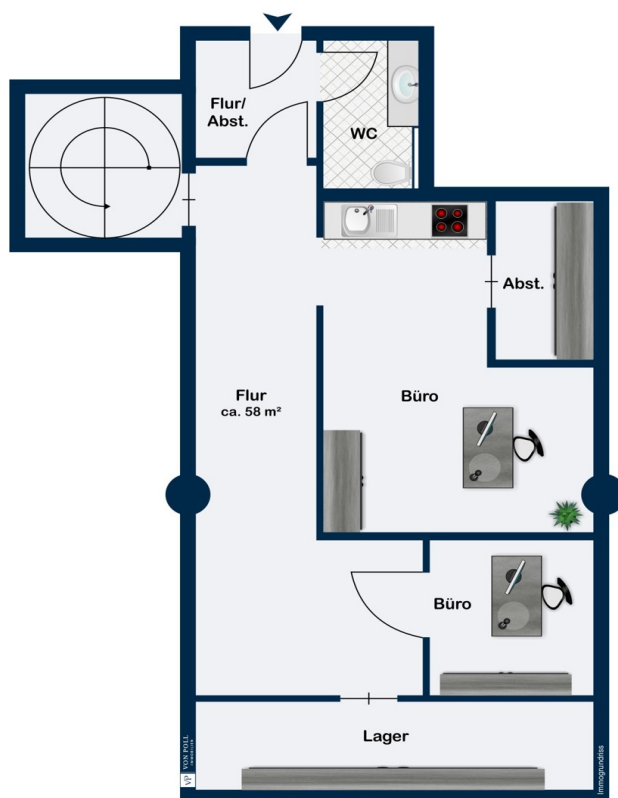
## O imóvel



Número da propriedade: 25192021 - 65510 Idstein

## 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: 25192021 - 65510 Idstein

## Uma primeira impressão

Zur Vermietung steht ein modernes Einzelhandelsgeschäft, das 1994 errichtet und umfangreich modernisiert wurde. Diese Immobilie, die sich in einem fertigen Zustand befindet, präsentiert sich in praktischer Form auf 2 Ebenen und ist mit hochwertigen Elementen ausgestattet, die den Ansprüchen eines gehobenen Einzelhandels gerecht werden.

Der Verkaufsraum besticht durch eine große Schaufensterfront, die für optimale Sichtbarkeit und natürliches Licht sorgt. Dies bietet nicht nur eine einladende Atmosphäre, sondern auch die Möglichkeit, Waren optimal zu präsentieren. Der Eingangsbereich wurde 2024 mit einer neuen Kassetten-Markise ausgestattet, die Kunden gleichermaßen vor Witterungseinflüssen schützt und ein zusätzliches Highlight des äußeren Erscheinungsbildes darstellt.

Im Inneren der Immobilie führt eine Wendeltreppe zu einem weiteren Bereich, der vielfältig genutzt werden kann, zum Beispiel als zusätzliches Verkaufs- oder Lagerfläche. Der Boden im gesamten Laden wurde im Jahr 2020 mit hochwertigem Laminat versehen, was nicht nur die Optik, sondern auch die Funktionalität des Raumes verbessert.

Eine hochwertige Einbauküche, die ebenfalls 2020 installiert wurde, gehört zur Ausstattung und bietet die Möglichkeit zur Bewirtung von Kunden oder zur Nutzung durch das Personal. Die Deckenleuchten, ebenfalls seit 2020 im Einsatz, sorgen für eine gleichmäßige Ausleuchtung des Verkaufsraumes, unterstützen die ansprechende Präsentation der Produkte und sind dimmbar.

Der Laden verfügt über einen großzügigen Lagerraum inklusive Regale, was die Organisation der Waren vereinfacht und die Effizienz im Betriebsablauf steigert. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die Anbindung an das Internet über Glasfaser, was eine schnelle und zuverlässige Verbindung garantiert. Dies stellt sicher, dass moderne Kassensysteme und andere geschäftskritische Anwendungen problemlos betrieben werden können.

Beheizt wird die Immobilie durch eine effiziente Gasheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und gleichzeitig Kosten spart. Diese Ausstattung unterstreicht die gehobene Qualität des Einzelhandelsladens und bietet potenziellen Mietern eine Investition, die durch ihre Modernisierungen und hochwertigen Materialien besticht.

Die zentrale Lage in einem belebten Stadtteil macht diese Immobilie zu einem attraktiven Standort für diverse Geschäftskonzepte. Durch die hochfrequente Lage und das ansprechende Erscheinungsbild des Ladens ist die Immobilie hervorragend geeignet, um Ihre Geschäftsideen in die Tat umzusetzen und eine breite Kundschaft anzusprechen.

Bei Interesse an dieser Immobilie stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, eine Immobilie mit erstklassiger Ausstattung und einer idealen Lage zu erwerben.

Die monatliche Miete beträgt 1.480,00 €, zzgl. 380,00 € Nebenkosten (inkl. Heizung).  
Kautions 2 MM. Nach Absprache ist ggf. eine Bankbürgschaft möglich.

Mieterprovision 2 MM, zzgl. MwSt.

Número da propriedade: 25192021 - 65510 Idstein

## Detalhes do equipamento

- Hochwertige Einbauküche inkl. Spülmaschine (45 cm), Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach und zwei Herdplatten
- Laminat Fußboden
- Beleuchtung - dimmbar -
- Große Schaufensterfront
- Lagerraum inkl. Regale
- Gas-Heizung
- Internet / Glasfaser
- Wendeltreppe
- Gehobene Ausstattung

Número da propriedade: 25192021 - 65510 Idstein

## Tudo sobre a localização

Die Stadt Idstein gehört dem Rheingau-Taunus-Kreis an und befindet sich in verkehrstechnisch idealer Lage mitten im Herzen des Rhein-Main-Gebietes.

Der Hexenturm genannt Bergfried (42 Meter hoch, über 3 Meter dicke Mauern bei nur knapp 12 Metern Durchmesser) ist das älteste Bauwerk Idsteins. Als jährliches Veranstaltungshighlight zieht das Hessen-Jazz Festival bzw. neuerdings Idstein Jazz Festival seit 20 Jahren Tausende von Besuchern in die Altstadtgassen. An drei Tagen, jeweils dem ersten Wochenende der hessischen Sommerferien, spielen von Freitagabend bis Sonntag bis zu 75 verschiedene Jazzgruppen auf einem Dutzend Bühnen live und als Freiluftkonzert.

Große Teile der Idsteiner Altstadt stehen heute unter Denkmalschutz. Viele historische Gebäude haben sich unter anderem dadurch erhalten, dass Idstein im Zweiten Weltkrieg von Angriffen weitestgehend verschont blieb. Die moderne Stadthalle ist ein gern genutzter idealer Ort für Veranstaltungen und Konzerte.

Idstein zeichnet sich aus durch eine recht junge Bevölkerungsstruktur. Mit ca. 26.700 Einwohner wächst die Stadt zunehmend. Neben der Innenstadt gibt es derzeit zwei weitere Entwicklungs- bzw. Neubaugebiete, Nassau-Viertel und das Taunus-Viertel. In der Stadt wohnen viele junge Familien. Dafür ist auch die hervorragende Ausstattung mit Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen verantwortlich. In allen Stadtteilen gibt es Grundschulen, darüber hinaus ein Gymnasium sowie eine Haupt- und Realschule. Die Hochschule Fresenius mit ihrem Stammhaus in Idstein bietet unterschiedliche Fachbereiche und Platz für ca. 2.000 Studenten.

Die vielfältigen hochwertigen Einrichtungen und Angebote der kulturellen und sozialen Infrastruktur, die attraktiven Möglichkeiten der Naherholung, sowie viel moderner, zeitgemäßer Wohnraum machen Idstein zu einer Stadt mit perfekten Standortfaktoren.

Zum Wohnen und Arbeiten. Idstein verfügt über zahlreiche mittelständische Unternehmen. Auch große Unternehmen sind seit Jahrzehnten ansässig. Vielfältige, meist Familiengeführte, Geschäfte in der Innenstadt prägen das Stadtbild.

Das Objekt befindet sich in sehr guter Lage inmitten des Stadtkerns.

Número da propriedade: 25192021 - 65510 Idstein

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.11.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 170.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número da propriedade: 25192021 - 65510 Idstein

## Pessoa de contacto

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

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Bahnhofstraße 2, 65510 Idstein

Tel.: +49 6126 - 95 83 17 0

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

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

---

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