

Idstein

# Stilvolles Geschäftslokal mit großer Fensterfront in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 25192027



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

PRIX DE LOYER: 1.700 EUR • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25192027 - 65510 Idstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25192027 - 65510 Idstein

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25192027	Prix de loyer	1.700 EUR
Pièces	4	Coûts supplémentaires	200 EUR
Année de construction	1900	Retail space	Boutique pour commerce de détail
		Commission pour le locataire	Mieterprovision beträgt das 2-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Surface total	ca. 142 m <sup>2</sup>
		Modernisation / Rénovation	2017
		État de la propriété	Modernisé
		Technique de construction	massif
		Surface de plancher	ca. 142 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25192027 - 65510 Idstein

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	24.05.2027	Consommation d'énergie	173.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1900

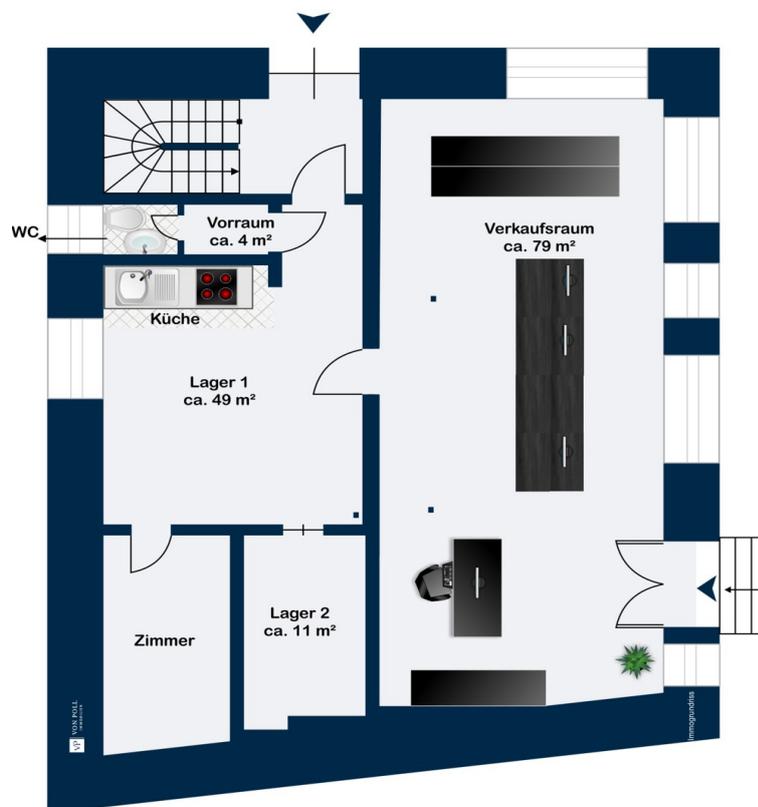
CODE DU BIEN: 25192027 - 65510 Idstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 25192027 - 65510 Idstein

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25192027 - 65510 Idstein

## Une première impression

### Ein erster Eindruck

Zur Vermietung steht ein attraktiver modernisierter Einzelhandelsladen, ideal gelegen für eine Vielzahl von Geschäftskonzepten. Die Immobilie, in der Jahrhundertwende erbaut, wurde in den letzten Jahren umfangreich modernisiert, um den aktuellen Anforderungen des Einzelhandels gerecht zu werden. Die Ausstattung beeindruckt sowohl Kunden als auch Geschäftspartner und schafft ein angenehmes Einkaufs- und Arbeitsumfeld.

Mit einer großzügigen Gesamtfläche, verteilt auf vier Räume, bietet diese Immobilie flexible Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Geschäftsmodelle. Der Verkaufsbereich verfügt über große Schaufensterfronten, die nicht nur für maximale Sichtbarkeit sorgen, sondern auch das Innere mit natürlichem Licht durchfluten. Diese Schaufenster sind ideal dafür geeignet, Ihre Produkte wirkungsvoll zu präsentieren und die Aufmerksamkeit von Passanten auf sich zu ziehen.

Top-Standort mit hoher Kundenfrequenz. Diese Immobilie befindet sich in einer der meistfrequentierten Lagen der Umgebung und profitiert von exzellenter Infrastruktur sowie einer optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Sowohl Kunden als auch Mitarbeiter können das Geschäft gut zu Fuß oder per Auto erreichen. Der öffentliche Parkplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Diese Immobilie ist bereits fertiggestellt und bezugsfrei zum 01.10.2025 (nach Absprache ggf. früher), wodurch Sie umgehend mit Ihrem Geschäft starten können. Die moderne Ausstattung in Verbindung mit den großzügigen Raumverhältnissen eröffnet eine Vielzahl an Möglichkeiten, um individuelle Geschäftsideen zu realisieren.

Die Kombination aus stilvoller Modernität, funktionaler Ausstattung und idealer Lage macht diese Immobilie zu einer ausgezeichneten Wahl für Unternehmer die nach einer professionellen Umgebung suchen, um ihr Geschäft zu betreiben. Über eine Besichtigung vor Ort können Sie sich gerne selbst ein Bild von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie machen und erste Eindrücke sammeln.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen gerne für Rückfragen und weitere Details zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25192027 - 65510 Idstein

## Détails des commodités

Moderne Ausstattung & optimale Präsentation

- Der lichtdurchflutete Verkaufsbereich zeichnet sich durch großflächige Schaufensterfronten aus, die maximale Sichtbarkeit garantieren und eine wirkungsvolle Produktpräsentation ermöglichen. Die Kombination aus stilvoller Modernität und funktionaler Ausstattung schafft ein Ambiente, das Kunden zum Verweilen einlädt.

- Das moderne Kühlungs- & Heizungssystem sorgt für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

- Das Beleuchtungssystem schafft gleichmäßige und angenehme Ausleuchtung aller Räume

Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählen:

- Einbauküche / Teeküche – Ideal für Mitarbeiterpausen und interne Meetings
- Hochwertiger Laminatboden – Langlebig, pflegeleicht und optisch ansprechend
- Separater Lagerraum – Effiziente Organisation von Inventar und Betriebsmitteln
- Alarmanlage – Übernahme möglich für zusätzliche Sicherheit

**CODE DU BIEN: 25192027 - 65510 Idstein**

## Tout sur l'emplacement

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 guter Laufflage, fast Mitte des Stadtkerns.

CODE DU BIEN: 25192027 - 65510 Idstein

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.5.2027.

Endenergiebedarf beträgt 173.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25192027 - 65510 Idstein

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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