

Idstein

# Stilvolles Geschäftslokal mit großer Fensterfront in zentraler Lage

Objektnummer: 25192027



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

MIETPREIS: 1.700 EUR • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25192027 - 65510 Idstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25192027 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick

|              |          |                            |                                                                                |
|--------------|----------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25192027 | Mietpreis                  | 1.700 EUR                                                                      |
| Zimmer       | 4        | Nebenkosten                | 200 EUR                                                                        |
| Baujahr      | 1900     | Einzelhandel               | Einzelhandelsladen                                                             |
|              |          | Provision                  | Mieterprovision beträgt das 2-fache (zzgl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
|              |          | Gesamtfläche               | ca. 142 m²                                                                     |
|              |          | Modernisierung / Sanierung | 2017                                                                           |
|              |          | Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                                   |
|              |          | Bauweise                   | Massiv                                                                         |
|              |          | Nutzfläche                 | ca. 142 m²                                                                     |

Objektnummer: 25192027 - 65510 Idstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 24.05.2027 | Endenergiebedarf            | 173.00 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1900           |

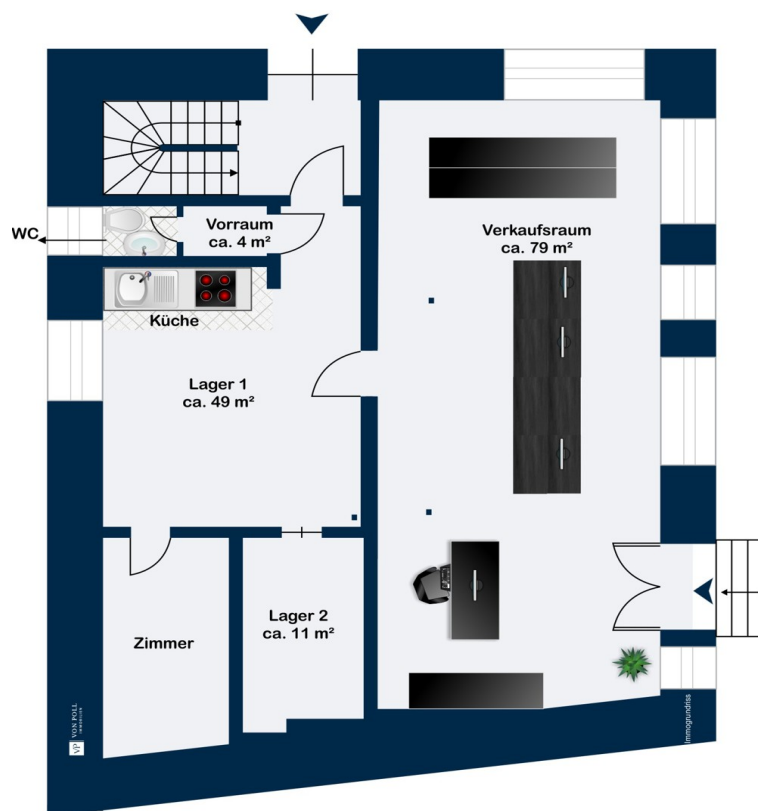
Objektnummer: 25192027 - 65510 Idstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 25192027 - 65510 Idstein

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25192027 - 65510 Idstein

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25192027 - 65510 Idstein

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25192027 - 65510 Idstein

## Alles zum Standort

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 Lage, fast Mitte des Stadtkerns.

Objektnummer: 25192027 - 65510 Idstein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2027. Endenergiebedarf beträgt 173.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25192027 - 65510 Idstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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