Taunusstein / Wehen

# Komplett sanierte Gewerbeeinheit zum Neubezug in zentraler Lage

*Objektnummer: 26108005*




MIETPREIS: 4.000 EUR

Objektnummer: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen


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

Objektnummer: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26108005 |
| Baujahr | 1984 |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 4.000 EUR |
| Nebenkosten | 600 EUR |
| Einzelhandel | Einzelhandelsladen |
| Gesamtfläche | ca. 300 m² |
| Modernisierung / Sanierung | 2026 |
| Zustand der Immobilie | saniert |
| Bauweise | Massiv |
| Bürofläche | ca. 50 m² |

Objektnummer: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

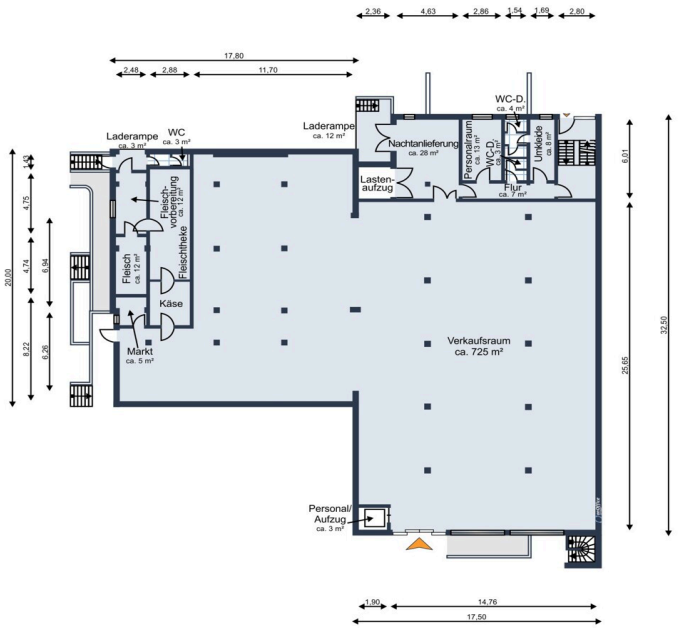
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer |
| Energieausweis gültig bis | 29.11.2028 |

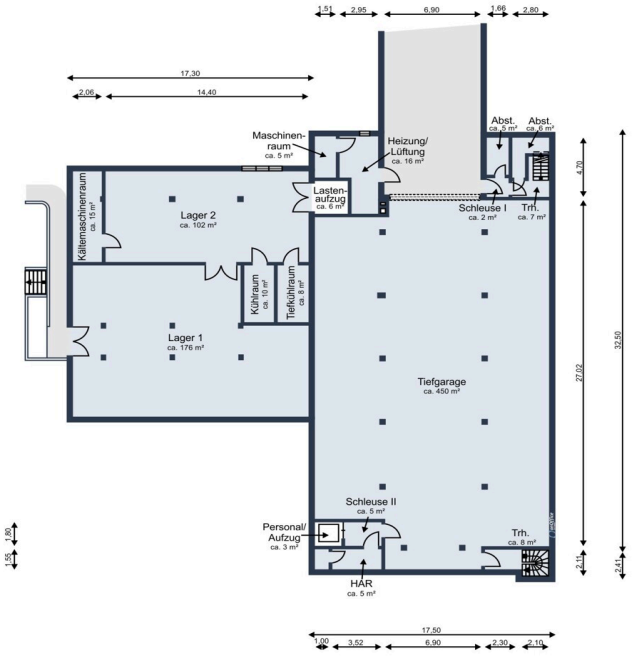
| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 112 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1989 |

Objektnummer: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

# Grundrisse




Erdgeschoss




Untergeschoss

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: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

# Ein erster Eindruck

In zentraler und stark frequentierter Lage von Taunusstein-Wehen präsentiert sich diese Gewerbeeinheit mit hervorragender Sichtbarkeit und idealer Erreichbarkeit. Das Objekt bietet optimale Voraussetzungen für Einzelhandel, Großhandel sowie moderne Geschäftsmodelle mit kombiniertem Verkaufs- und Lagerkonzept.

Die Immobilie überzeugt durch eine Gesamtfläche von ca. 300 m² und eine durchdachte Flächenaufteilung:
•Verkaufsfläche: ca. 150 m² (Obergeschoss)
•Lagerfläche: ca. 150 m² (Untergeschoss)

Ein besonderes Highlight ist die aktuell laufende umfassende Sanierung: Das Objekt wird bis zum 01.10.2026 vollständig modernisiert. Neben der kompletten Erneuerung der Innenräume (Böden, Wände, Sanitärbereiche) werden auch Dach und Fassade hochwertig saniert. Dadurch entsteht eine moderne, repräsentative Gewerbefläche auf aktuellem Standard.
Die Lage überzeugt durch eine gewachsene Infrastruktur, hohe Kundenfrequenz sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das regionale Verkehrsnetz.
Dank flexibler Aufteilungsmöglichkeiten eignet sich die Fläche sowohl für etablierte Unternehmen als auch für expandierende Betriebe.
Eine seltene Gelegenheit, eine vollständig modernisierte Gewerbefläche in gefragter Lage zu sichern.

Objektnummer: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

# Ausstattung und Details

Gesamtfläche von ca. 300 m²
•Verkaufsfläche: ca.150 m² (Obergeschoss)
•Lagerfläche: ca. 150 m² (Untergeschoss)

Objektnummer: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

# Alles zum Standort

Taunusstein ist mit seinen rd. 30.000 Einwohnern und 10 angegliederten Stadtteilen die größte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis.

Der Standort Taunusstein ist eine attraktive Lage für alle, die gerne naturnah wohnen und zugleich einen kurzen Weg nach Wiesbaden wünschen.

Wehen bietet eine sehr gute Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Grundschulen (öffentlich und privat), sowie mehrere weiterführende Schulen (öffentlich und privat) in benachbarten Ortsteilen.

Diese Immobilie befindet sich in sehr ruhiger verkehrsberuhigter und familienfreundlicher Lage. Somit ist die Lage, insbesondere für junge Familien oder Paare sehr interessant.

VERKEHRSANBINDUNG

- Wenige Gehminuten bis zur nächsten Bushaltestelle
- Autobahn A3 in ca. 16 Minuten erreichbar
- Wiesbaden über die B417 oder B54 in ca. 20 min erreichbar
- Idstein über die B275 in ca. 17 Minuten erreichbar

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN/ GASTRONOMIE
- Zahlreiche Geschäfte (z.B. für Lebensmittel, Blumen, Apotheke, Bücher, Dekoration, Süßwaren, Wein -und Spirituosen, Bekleidung etc.) sind in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar
- Restaurants und Gaststätten sind ebenfalls in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen

Objektnummer: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

# Sonstige Angaben

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: 26108005 - 65232 Taunusstein / Wehen

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katharina Lichtenberg-Weck

Aarstraße 258a, 65232 Taunusstein
Tel.: +49 6128 – 74 06 144
E-Mail: taunusstein@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com