



Lage des Gebäudes
in der Fußgängerzone



Front des Gebäudes
in der Fußgängerzone

Objekt: vielseitig nutzbare Verkaufs- oder Büroflächen und Wohnungen, Vermietung von Teilflächen möglich.

Postleitzahl / Ort / Straße: 55743 Idar-Oberstein, Hauptstraße 409 – 411

Lage: Fußgängerzone, Stadtteil Oberstein.

Verkaufsfläche: 670m² auf 3 Stockwerken, auch aufteilbar.

Inhaltsverzeichnis

1	Standort Idar-Oberstein	3
2	Lagebeschreibung	4
3	Objektbeschreibung.....	7
3.1	EG, 200 m ² (bereits vermietet)	8
3.2	1.OG, 240 m ² (bereits vermietet).....	9
3.3	2.OG, 240 m ² (noch zu vermieten)	10
4	Pläne / Mieten	12
4.1	Erdgeschoss (bereits vermietet).....	12
4.2	1. Obergeschoss (bereits vermietet)	13
4.3	2. Obergeschoss (noch zu vermieten).....	14
4.4	Fußgängerzone	15
4.5	Naheüberbauung.....	16
4.6	Mieten	17
5	Kontakt	18

1 Standort Idar-Oberstein

Bundesland: Rheinland-Pfalz
Region: Nahe-Hunsrück
Landkreis: Birkenfeld



Funktionszuweisung: Mittelzentrum
Einwohnerzahl: ca. 40.000
Einwohner im Einzugsbereich: ca. 350.000
Touristen/Jahr: über 1 Million
Größere Städte im Umkreis von ca. 100 km: Saarbrücken, Bad Kreuznach, Kaiserslautern, Mainz, Koblenz, Trier

Entfernung zu Flughäfen im Umkreis
 Hahn ca. 30 km; Saarbrücken ca. 90 km; Luxemburg ca. 90 km; Frankfurt / Main ca. 130 km

Bahnverbindung
 Direkt an der Bahnlinie Mainz - Saarbrücken

Nettoeinkommen pro Haushalt

	Idar-Oberstein	Bundesdurchschnitt
Unter 1000 €	13 %	18 %
1000 € - 2000 €	40 %	46 %
2000 € - 3000 €	30,6 %	29 %
Über 3000 €	16,3 %	7%

Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt verfügen die Haushalte in Idar-Oberstein über ein überdurchschnittliches Nettoeinkommen. Die Wohnungsmieten mit Nebenkosten in Idar-Oberstein und Umgebung sind deutlich günstiger als im Bundesdurchschnitt.

Fazit: Das frei verfügbare Einkommen der Haushalte in Idar-Oberstein und Umgebung ist höher als im Bundesdurchschnitt; damit haben die Haushalte in Idar-Oberstein ein höheres Budget für Dienstleistungen und Konsum. Auch die mehr als eine Million Touristen, die Idar-Oberstein jedes Jahr besuchen, werden von Ihrem Waren- oder Dienstleistungsangebot Gebrauch machen.

2 Lagebeschreibung

Der Haupteingang der Ladenfläche mit großzügig angelegter Schaufensteranlage, 19 m breit, befindet sich in der Fußgängerzone Oberstein.



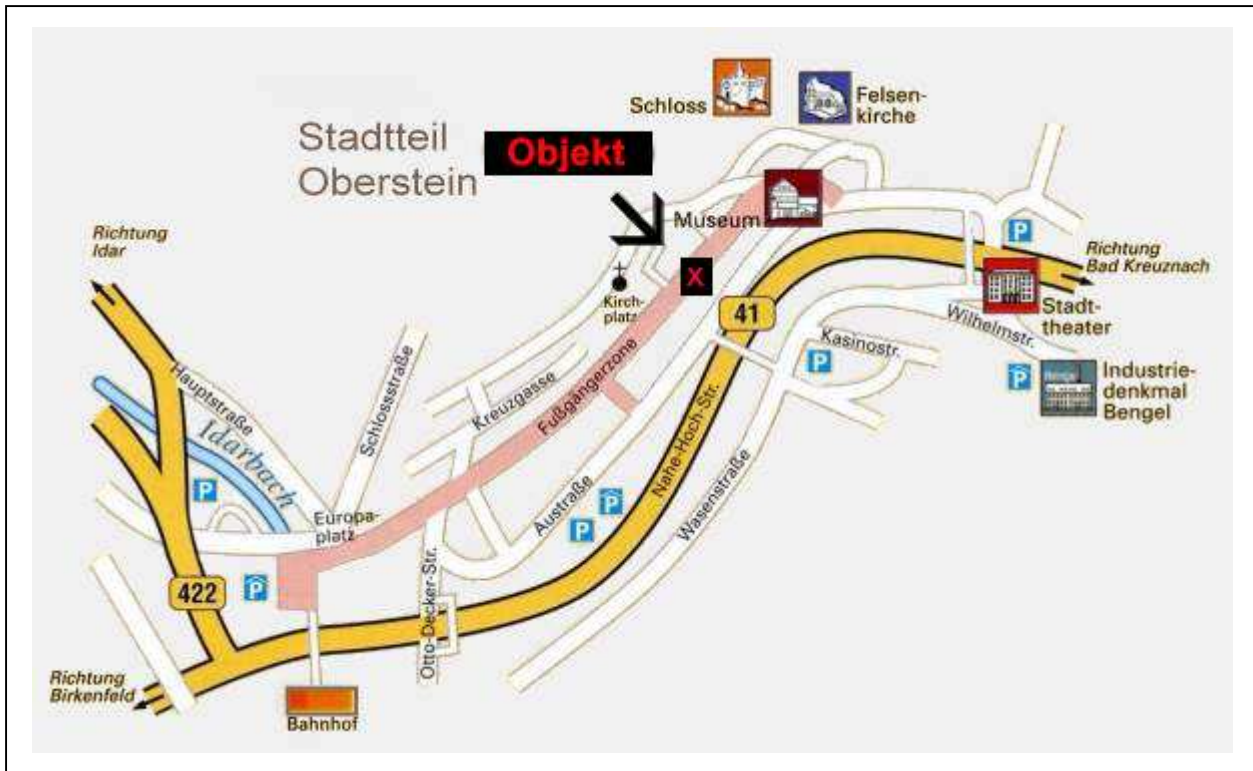
Front des Gebäudes in der Fußgängerzone

Lage des Gebäudes am Fuß der Felsenkirche

Die Fußgängerzone Oberstein wird nicht nur von Besuchern aus der näheren Region stark frequentiert, auch etwa eine Million Touristen besuchen Idar-Oberstein jedes Jahr. Dies ermöglicht Ihnen, Ihre Waren oder Dienstleistungen nicht nur den Besuchern aus der näheren Region, sondern auch den Gästen aus ganz Europa und Übersee zu präsentieren und zum Kauf anzubieten.

Aufgrund des starken Touristenaufkommens ist in diesem Bereich der Fußgängerzone der Verkauf von Schmuck, Accessoires und Souvenirs zwischen März und Oktober auch Sonn- und Feiertags erlaubt.

Der Besuch der Felsenkirche ist ein Muss für alle Touristen, die Oberstein bereisen. Nach der Neugestaltung (Fertigstellung Mitte 2006) des Gehweges von der Felsenkirche in die Fußgängerzone werden die Reisenden ganz zwangsläufig zur Front des Gebäudes geleitet. Die großzügig angelegten Schaufensterflächen und Außenvitrinen des Gebäudes bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihre Waren oder Dienstleistungen auch dieser Kundschaft überzeugend zu präsentieren. Auch die Präsentation von Waren vor dem Gebäude ist möglich.



Lage des Gebäudes in der Fußgängerzone



Ansicht des Gebäudes vom Gehweg Felsenkirche aus

Das Gebäude ist auch von der Austraße zugänglich. In der Austraße findet sich eine große Anzahl öffentlicher Parkplätze. Direkt hinter dem Gebäude in der Austraße ist auch eine Bushaltestelle gelegen. Ein Übergang über die Naheüberbauung, für die Bewohner eines Wohngebiets, mündet in unmittelbarer Nähe des Gebäudes in die Fußgängerzone.

Die Schaufenster und Werbeflächen auf der Rückseite des Gebäudes finden auch von den Verkehrsteilnehmern auf der Hauptverkehrsader der Region, der Bundesstraße 41, Beachtung (ca. 14.000 Fahrzeuge pro Tag). Auch dort sind großzügige Schaufenster installiert. Dadurch wird die Rückseite des Gebäudes ebenfalls zu einer attraktiven Werbefläche für Ihre Waren oder Dienstleistungen.



Ansicht des Gebäudes von der Bundesstraße 41 aus



Felsenkirche in Idar-Oberstein
Objekt zur Linken

3 Objektbeschreibung

Objekt: vielseitig nutzbare Verkaufs- oder Büroflächen und Wohnungen.

Postleitzahl / Ort / Straße: 55743 Idar-Oberstein, Hauptstraße 409 – 411

Lage: Fußgängerzone, Stadtteil Oberstein.

Verkaufsfläche: 670m² auf 3 Stockwerken, auch aufteilbar.

Noch frei: Erdgeschoss (200 m²), 1. Obergeschoss (240 m²), 2. Obergeschoss (270 m²).

Es handelt sich bei der zu vermietenden Immobilie um ein fünfgeschossiges Geschäftshaus mit 3 Etagen als Ladenflächen, 2 Etagen als Wohnungen.

Die ansprechende Fassade sowie der Innenausbau wurden um 1990 komplett erneuert. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, großzügig angelegte Schaufensteranlagen und Klimaanlage, die Böden und Treppen in den Verkaufsräumen sind neu gefliest. Wände und Decken sind in gutem Zustand, die Beleuchtungsanlage ist großzügig ausgelegt. 2 Toiletten, 1 Büro und 1 Aufenthaltsraum sind vorhanden.

3.1 EG, 200 m² (noch zu vermieten)



3.2 1.OG, 240 m² (noch zu vermieten)



3.3 2.OG, 270 m² (noch zu vermieten)



Die 3 Etagen mit den Ladenflächen sind durch eine einladende Treppenanlage miteinander verbunden.

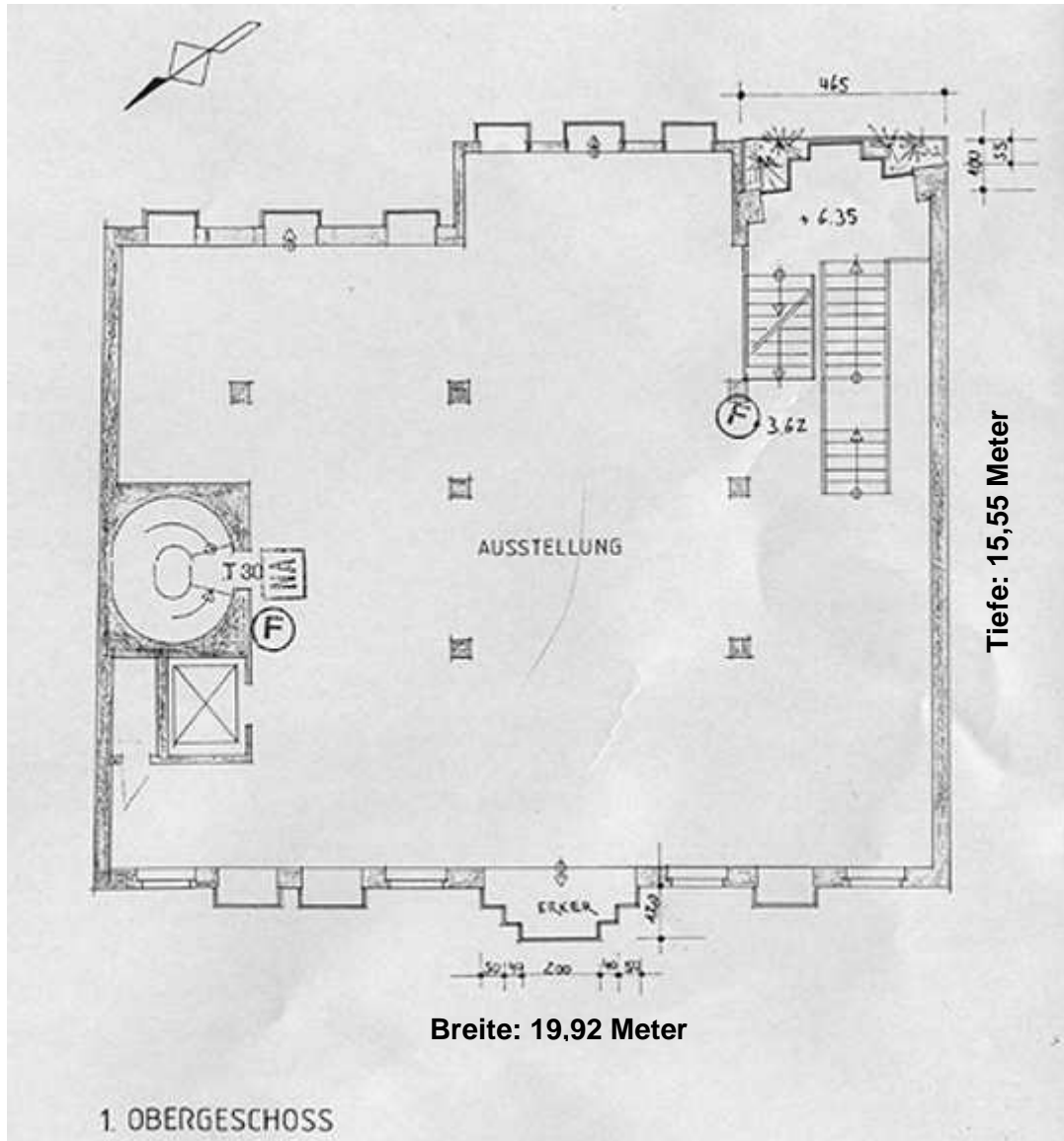
Vitrinen und Präsentationsmöglichkeiten auf und an der Treppenanlage laden alle Kunden ein, die 3 Etagen der Geschäftsfläche zu besuchen.



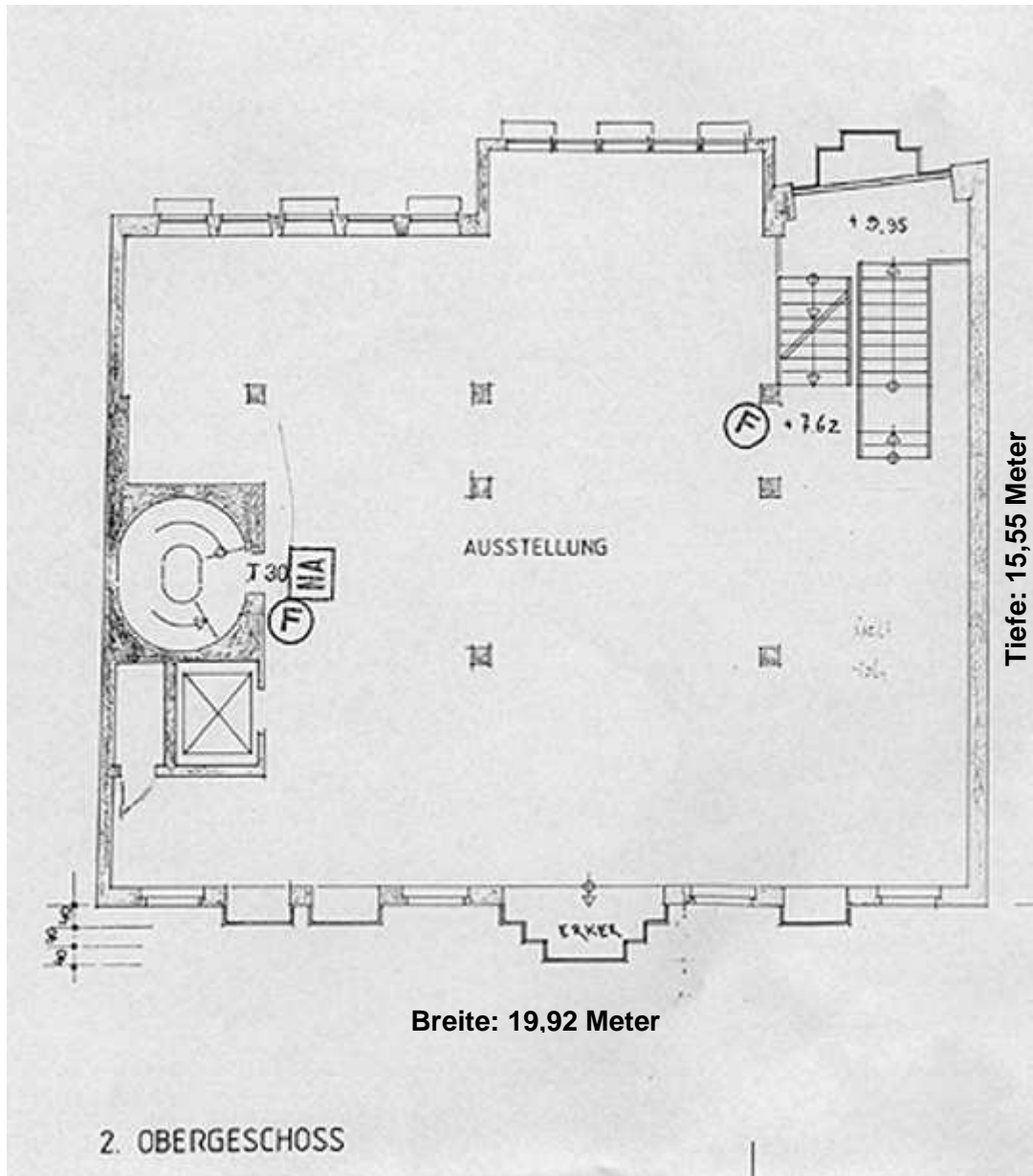
Bei Interesse rufen Sie mich doch einfach an.

Sie erreichen mich unter folgender Telefonnummer: **01729943183**.

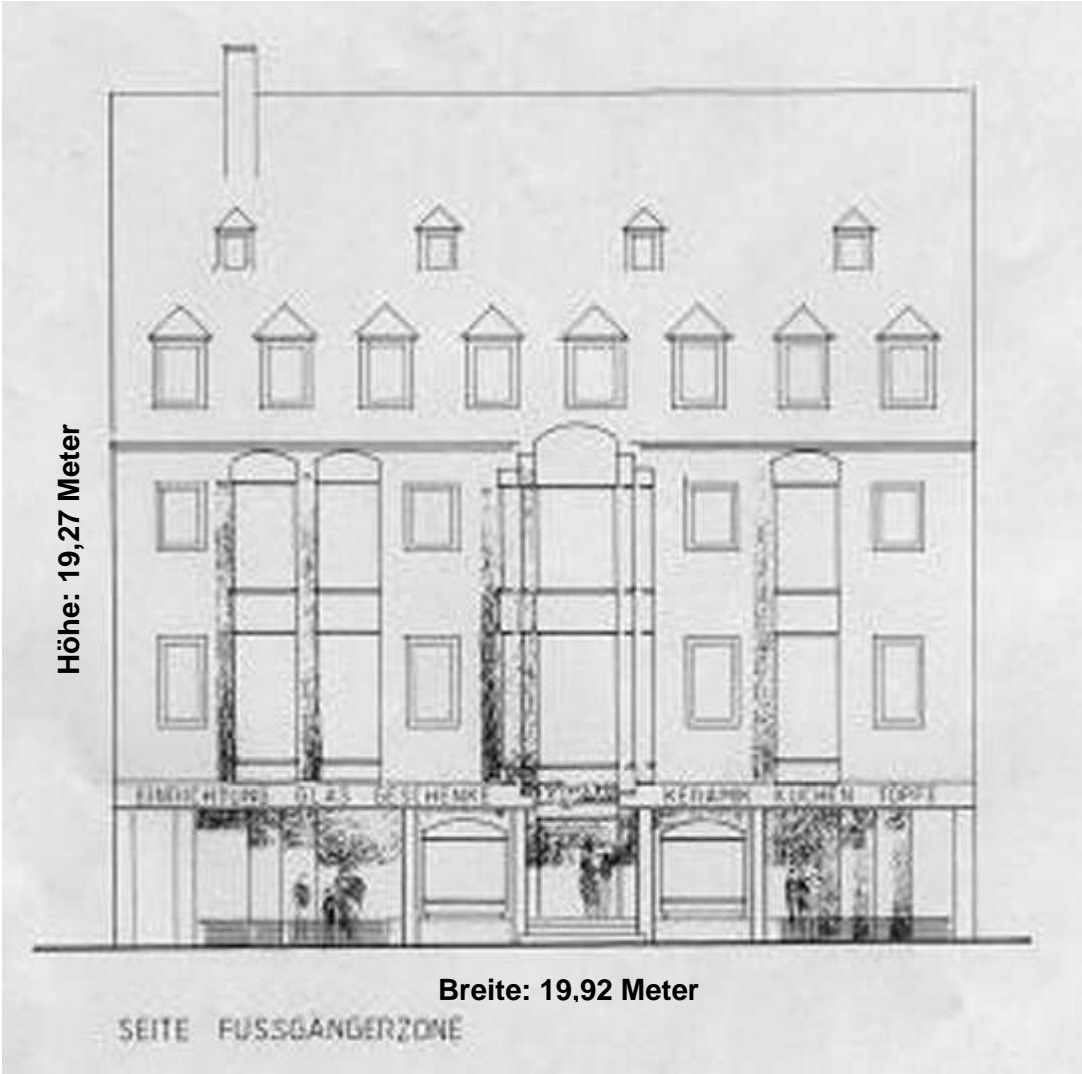
4.2 1. Obergeschoss (noch zu vermieten, 240 m²)



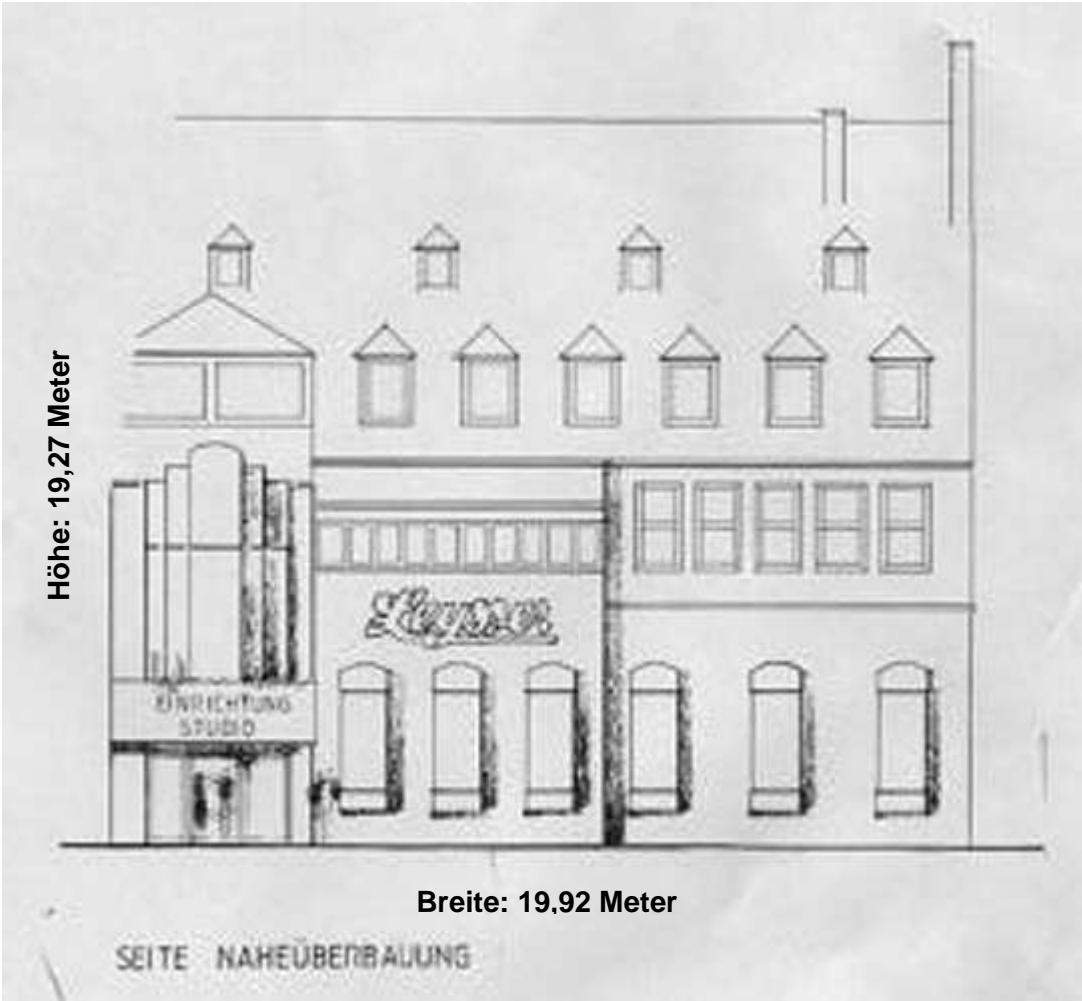
4.3 2. Obergeschoss (noch zu vermieten, 270 m²)



4.4 Fußgängerzone



4.5 Naheüberbauung



4.6 Mieten

Die Mieten sind Verhandlungssache. Bei Komplettanmietung aller 3 Ladenflächen kann die Gesamtmiete im Vergleich zu den Einzelmietpreisen reduziert werden.

Provision: Eine Maklerprovision fällt momentan noch nicht an, da ich das Gebäude zunächst einmal in Eigenregie vermarkten möchte.

5 Kontakt

Bernd Schneider
Nahestraße 15
55767 Sonnenberg-Winnenberg

E-Mail: schneiderli@t-online.de

Tel: 01729943183