

**Weitnau**

# Starke Wirkung - starke Fläche ! Arbeiten in Weitnau

**Objektnummer: 25062013**



**MIETPREIS: 3.622 EUR • ZIMMER: 10**

**Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25062013</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>3.622 EUR</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>1.159 EUR</b>
<b>Zimmer</b>	<b>10</b>	<b>Büro/Praxen</b>	<b>Bürohaus</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2021</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 243 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>8 x Freiplatz, 30 EUR (Miete), 5 x Tiefgarage, 65 EUR (Miete), 2 x Andere, 35 EUR (Miete)</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 243 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KWK_Fossil	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	03.09.2035	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

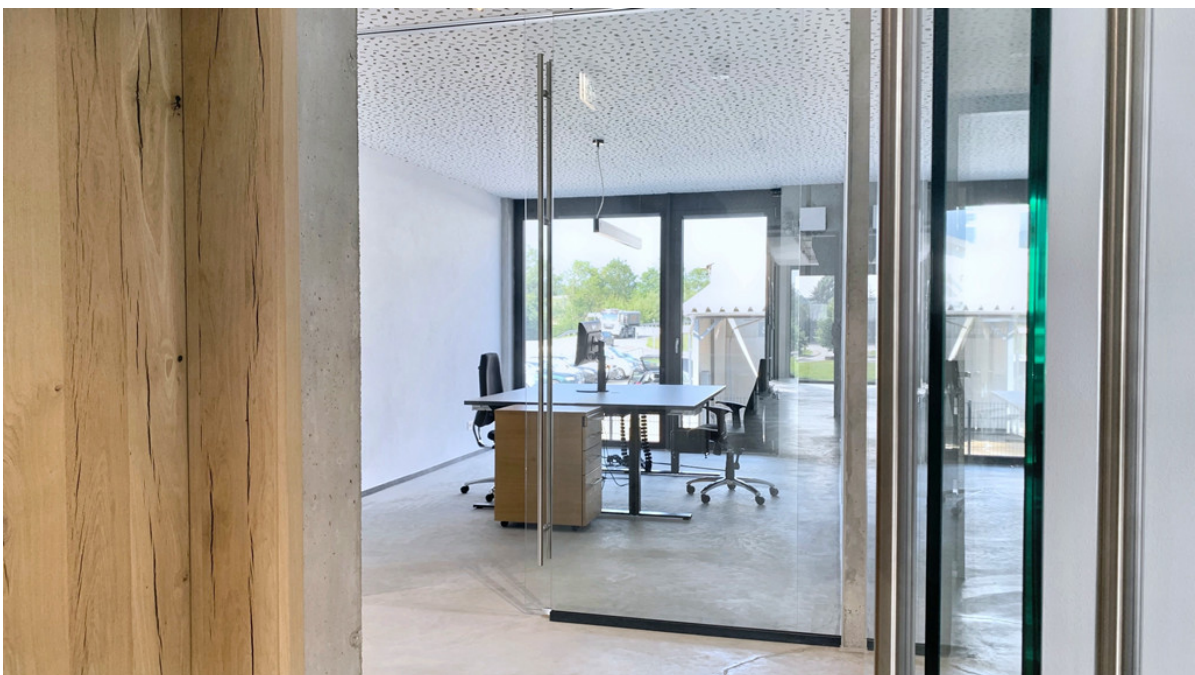
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!  
[kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

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

**Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau**

## **Ein erster Eindruck**

Diese großzügige, lichtdurchflutete Immobilie aus dem Bezugsjahr 2021 überzeugt durch ihre ansprechende klare Architektur, sowie die stylische Ausstattung mit hochwertigem Sichtestrichboden, Betonwänden, bodentiefen Glasflächen in 3fach-Verglasung, elektrischen Außenjalousien und Fußbodenheizung im kompletten Gebäude. Die offene Gestaltung der repräsentativen, vermietbaren Büroflächen im ersten Obergeschoss mit großen Glasflächen zum Flur, fördert ein kommunikatives und transparentes Arbeiten. Ein sofortiger Arbeitsstart ist problemlos möglich, da Schreibtische und Bürostühle bereits vorhanden sind; ideal für den direkten Start ohne großen Investitionsaufwand. Eine bereits eingebaute Kaffeeküche mit Spülmaschine rundet das attraktive Angebot für die Mitarbeitenden und die Kunden ab.

Die Immobilie befindet sich am Ortseingang von Weitnau mit direkter Anbindung zur B12 in Richtung Isny, Wangen, Ravensburg, Lindau am Bodensee, Österreich und Schweiz. In entgegengesetzter Richtung erreichen Sie schnell die Allgäu Metropole Kempten, die A7 in Richtung Füssen oder Memmingen, Ulm, Stuttgart.

Weitnau selbst punktet mit Ruhe, Platz und einer hohen Lebensqualität – ideal, um konzentriert und produktiv zu arbeiten. Im Vergleich zu städtischen Lagen wie Kempten bietet die Fläche einen deutlich günstigeren Mietpreis, weniger Konkurrenzdruck und ein Umfeld, in dem sich Mitarbeitende wohlfühlen und langfristig binden lassen. Ein Supermarkt für Besorgungen des täglichen Bedarfs ist fußläufig erreichbar.

Ein Standort, der Wirtschaftlichkeit, Qualität und Arbeitskultur auf ideale Weise verbindet. Und das im Herzen des Allgäus. Konnten wir Ihr Interesse wecken? Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau**

## **Ausstattung und Details**

- Fahrstuhl
- Sichtestrichboden
- Sichtbetonwände
- bodentiefe Panoramaglasscheiben, 3 fach verglast
- Fussbodenheizung im Gebäude
- transparentes Arbeiten durch verglaste Wände zum jeweiligen Flur
- Klangoptimierte Büros durch Schallschutzdecken
- großer Besprechungsraum verfügbar
- Glastüren
- modernes Entrée ins Gebäude
- Küche mit Spülmaschine
- Einbauschränke
- 8 Büros mit Schreibtischen und Lampen, sowie Bürostühlen bereits ausgestattet
- Büros beschattbar mit elektrischen Außenjalousien
- eigenes Herren WC auf der Etage
- eigenes Damen WC auf auf der Etage
- 5 Tiefgaragenplätze zur Miete verfügbar
- 8 Stellplätze zur Miete verfügbar
- 2 Besucherparkplätze direkt am Haus zur Miete verfügbar

**Energieausweis**

**Verbrauchsausweis Gewerbe**

**Energieausweis erstellt am**

**03.09.2025**

**Energieausweis gültig bis**

**03.09.2035**

**Gewerbe (-Energieausweis-Nichtwohngebäude-)**

**Endenergieverbrauch (Wärme)**

**94,00 kWh/m<sup>2</sup>a**

**Endenergieverbrauch (Strom)**

**20,00 kWh/m<sup>2</sup>a**

**wesentlicher Energieträger**

**KWK fossil**

**Baujahr lt. Energieausweis**

**2022**

**Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau**

## **Alles zum Standort**

Die Bürogebäude liegen in einem etablierten Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand von Weitnau und profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Durch die direkte Nähe zur Bundesstraße B12 sind sie aus allen Richtungen schnell und bequem erreichbar – sowohl aus dem Raum Kempten im Osten als auch aus Richtung Isny, Wangen oder dem Bodenseeraum im Westen. Die B12 stellt eine wichtige Verkehrsachse zwischen Bayern und Baden-Württemberg dar, was den Standort besonders attraktiv für Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeitende macht, die regelmäßig anreisen.

Trotz der verkehrsgünstigen Lage bietet das Gewerbegebiet eine ruhige Arbeitsatmosphäre ohne Durchgangsverkehr. Parkmöglichkeiten sind direkt am Gebäude vorhanden. In der unmittelbaren Umgebung finden sich diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter ein Supermarkt mit Bäckerei, eine Postfiliale sowie eine Tankstelle – darunter auch eine 24-Stunden-Station für Kraftstoffe und eine öffentlich zugängliche E-Ladesäule. Die Verbindung aus funktionaler Infrastruktur, hervorragender Erreichbarkeit und naturnaher Umgebung macht den Standort zu einer optimalen Adresse für moderne Büroarbeit im Allgäu.

**Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau**

## Weitere Informationen

**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: 25062013 - 87480 Weitnau**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Peer Hessemer**

---

**Beethovenstraße 9, 87435 Kempten**

**Tel.: +49 831 - 54 07 79 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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