

Montabaur

Modernste und lichtdurchflutete Bürofläche im Erdgeschoss, beste Verkehrsanbindung

Objektnummer: 2421180



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.290 EUR

Objektnummer: 2421180 - 56410 Montabaur

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

Objektnummer: 2421180 - 56410 Montabaur

Auf einen Blick

Objektnummer	2421180	Mietpreis	1.290 EUR
Bezugsfrei ab	16.09.2025	Nebenkosten	300 EUR
Baujahr	2021	Büro/Praxen	Bürofläche
Stellplatz	3 x Freiplatz, 30 EUR (Miete)	Provision	Mieterprovision beträgt 2,38 Monatskaltmieten (inkl. MwSt.)
		Zustand der Immobilie	Erstbezug
		Bauweise	Massiv

Objektnummer: 2421180 - 56410 Montabaur

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	21.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.10.2033	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 2421180 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 2421180 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 2421180 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com | www.von-poll.com

FOCUS TOP
NATIONALER
ABSTÜTZER
2022
RECHENWEISE VON
IMMOBILIEN
FACT-JURY

VP
VON POLL
IMMOBILIEN
★★★★★
TOP MAKLER
IN DER D3
IMMOBILIENBEREICH IN EUROPE
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
★★★★★
MAKLER
TOP-MAKLER KOBLENZ
IMMOBILIEN
VON POLL IMMOBILIEN

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANCE®



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:
0261 - 97 36 907 0
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

VP
www.vp-finance.de

Objektnummer: 2421180 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 2421180 - 56410 Montabaur

Ein erster Eindruck

Das dreigeschossige "TORHAUS 3" inmitten des Loftparks Montabaur überzeugt mit einer zeitlosen, modernen Architektur.

Die gute Infrastruktur und die hervorragende Anbindung an ICE-Bahnhof und Autobahn sind nur einige der vielen Vorzüge dieser zentralen Lage.

Extrem aufsehenerregend von außen und höchst inspirierend im Inneren ist das Gebäude genau das passende, starke Statement für Ihr Unternehmen. Die markante Fassade in Kombination mit den drei jeweils verschobenen, triangulären Geschossen unterstreichen den konsequent repräsentativen Auftritt.

Im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses können ab sofort hochwertige, flexible Büro- oder Praxisflächen mit einem einladenden Entrée bezogen werden. Auf den ca. 89 m² lassen sich individuelle Konzepte darstellen.

Vermieterseitig wird auf Wunsch der Einbau einer Küche gegen eine zusätzliche Miete angeboten.

Die großflächige Verglasung in Form von bodentiefen Fenstern sorgt für reichlich Tageslicht. Dabei schafft die Raumhöhe von bis zu 2,80 m in Kombination mit modernen Sichtbetondecken zu jeder Zeit eine optimale Arbeitsatmosphäre und sorgt für staunende Besucherblicke. Zu der Erdgeschoseinheit können 3 Stellplätze für je 30,-€ zzgl. MwSt./Monat mit angemietet werden. Weitere Stellplätze können auf Anfrage angemietet werden.

Aufteilung:
Bürofläche, 2 WC's

Weitere Details:

- Elektrisch steuerbare Außenraffstores
- Videogegensprechanlage
- Moderne großformatige Fliesen in Betonoptik und Parkettböden
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- PV Anlage
- EDV-Verkabelung ist nutzerseitig zu erstellen
- Heizkosten in den Nebenkosten enthalten (Schätzung da Neubau)

Die ausgeschriebenen Mietpreise verstehen sich zzgl. Mwst. Die Mindestmietdauer beläuft sich auf 5 Jahre mit Optionsrecht.

Selbstverständlich bieten wir unseren Mietern die Option zur Mitgestaltung der Aufteilung und Ausstattung. Hierzu laden wir Sie gerne zu einem persönlichen Kennenlernen ein.

Objektnummer: 2421180 - 56410 Montabaur

Alles zum Standort

Aufgrund seiner Lage hat sich Montabaur mit seinen rund 13.000 Einwohnern in den letzten Jahren zu einem attraktiven Standort mit hervorragender Verkehrsanbindung über Autobahn und ICE an die Ballungsgebiete um Frankfurt und Köln entwickelt. Frankfurt und Köln sind mit dem ICE in rund 30 Minuten erreichbar sowie über die Autobahn in ca. 45 Minuten. Koblenz und Limburg erreichen Sie in ca. 20 Minuten.

Bundesstraßen führen in die Räume um Koblenz und Wetzlar sowie in die Erholungsräume Naturpark Nassau und Westerwälder Seenplatte. Die Stadt bietet einen hübschen historischen Kern, Einkaufszentren und ein modernes Style Factory Outlet Center. Das historische Schloss beherbergt eine renommierte Verwaltungsakademie. Ein bedeutendes Schulzentrum bietet vielseitige Ausbildungswege an. Kindergärten ergänzen das Spektrum. Zwei Krankenhäuser und zahlreiche Ärzte sind nahe; ebenso die Behörden der Stadt, der Verbandsgemeinde und des Westerwaldkreises.

Objektnummer: 2421180 - 56410 Montabaur

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 21.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 2421180 - 56410 Montabaur

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com