Montabaur

AB WINTER 2026- Erstklassige, moderne Bürofläche in Bestlage - flexibel erweiterbar

Objektnummer: 25211038

MIETPREIS: 798 EUR

Objektnummer: 25211038 - 56410 Montabaur

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

Objektnummer: 25211038 - 56410 Montabaur

Auf einen Blick

Objektnummer	25211038
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Carport, 100 EUR (Miete)

Mietpreis	798 EUR
Nebenkosten	160 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Provision	Mieterprovision beträgt 2,38 Monatskaltmieten (inkl. MwSt.)
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Bürofläche	ca. 66 m²

Objektnummer: 25211038 - 56410 Montabaur

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	19.07.2033

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	53.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2026

Objektnummer: 25211038 - 56410 Montabaur

Die Immobilie

Objektnummer: 25211038 - 56410 Montabaur

Die Immobilie

Objektnummer: 25211038 - 56410 Montabaur

Die Immobilie

Objektnummer: 25211038 - 56410 Montabaur

Die Immobilie

Objektnummer: 25211038 - 56410 Montabaur

Die Immobilie

Objektnummer: 25211038 - 56410 Montabaur

Ein erster Eindruck

Sichern Sie sich jetzt Ihre repräsentative Bürofläche in einem top modernen Neubau mit KfW-40-Energieeffizienz- Standard!

Die Flächen sind noch flexibel gestaltbar – verfügbar sind ca. 67 m², ca. 125 m² oder sogar beide Flächen zusammengelegt auf ca. 191 m². Perfekt für Unternehmen, Kanzleien, Agenturen oder Start-ups.

Ausstattung & Highlights:

- KfW-40-Standard – maximale Energieeffizienz
Variable Raumaufteilung – exakt nach Ihren Bedürfnissen
- Luft- Wärmepumpe mit Kühlfunktion
- Zentrale Belüftungsanlage
- Elektrische Außenraffstores
- Einbauküche muss vom Mieter gestellt werden
- Designboden aus Vinyl
- Carport für 100 €/Monat
- Hausmeisterservice inklusive
- Aufzug für barrierefreien Zugang
- Umsatzsteuerpflichtige Betriebe willkommen
- 7 Jahre Mietbindung
- Absolut zentrale Lage – perfekte Sichtbarkeit und Erreichbarkeit
- Top-Verkehrsanbindung zur A3 und ÖPNV
- Voraussichtliche Fertigstellung Winter 2026

Das Objekt befindet sich in einer der gefragtesten Lagen – mitten im Geschehen mit optimaler Infrastruktur und direktem Anschluss an die A3. Einkaufsmöglichkeiten wie der Rewe und Aldi befinden sind direkt gegenüber, Gastronomie (z.B. Mühlenbäcker oder Restaurants im Aubachviertel) und Dienstleistungen sind fußläufig erreichbar.

Staffelung nach 2 Jahren auf 832,12 €, nach weiteren 2 Jahren 865,41 €, nach weiteren 2 Jahren 898,69 €.

Objektnummer: 25211038 - 56410 Montabaur

Alles zum Standort

Montabaur ist eine Stadt im Westerwaldkreis in Rheinland-Pfalz und liegt verkehrsgünstig an der A3 und der A48. Die Stadt verfügt über einen ICE-Bahnhof mit Anschluss an das europäische Hochgeschwindigkeitsnetz und einen Busbahnhof im ICE-Park. Zudem gibt es einen Regionalbahnhof, der eine gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr ermöglicht. Montabaur ist ein logistischer Knotenpunkt in Flughafennähe, da die Flughäfen Frankfurt und Köln/Bonn von hier aus mit dem ICE schnell erreichbar sind.

Objektnummer: 25211038 - 56410 Montabaur

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: 25211038 - 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