

Montabaur

# AB WINTER 2026 - Moderne Bürofläche mit Aufzug in Bestlage - flexibel erweiterbar

Objektnummer: 25211039



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

**MIETPREIS: 1.500 EUR**

**Objektnummer: 25211039 - 56410 Montabaur**

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

**Objektnummer: 25211039 - 56410 Montabaur**

## **Auf einen Blick**

|                     |                                     |                              |  |
|---------------------|-------------------------------------|------------------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>25211039</b>                     | <b>Mietpreis</b>             | <b>1.500 EUR</b>   |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Carport, 100 EUR (Miete)</b> | <b>Nebenkosten</b>           | <b>310 EUR</b>   |
|                     |                                     | <b>Büro/Praxen</b>           | <b>Bürofläche</b>  |
|                     |                                     | <b>Provision</b>             | <b>Mieterprovision beträgt 2,38 Monatskaltmieten (inkl. MwSt.)</b> |
|                     |                                     | <b>Zustand der Immobilie</b> | <b>Erstbezug</b>   |
|                     |                                     | <b>Bauweise</b>              | <b>Massiv</b>  |
|                     |                                     | <b>Bürofläche</b>            | <b>ca. 125 m<sup>2</sup></b>                                       |

**Objektnummer: 25211039 - 56410 Montabaur**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                       |                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Wesentlicher<br/>Energieträger</b> | <b>Luft/Wasser-<br/>Wärmepumpe</b> |
| <b>Energieausweis<br/>gültig bis</b>  | <b>19.07.2033</b>                  |

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>Energieausweis</b>                  | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Endenergiebedarf</b>                | <b>53.50 kWh/m²a</b>  |
| <b>Energie-<br/>Effizienzklasse</b>    | <b>B</b>              |
| <b>Baujahr laut<br/>Energieausweis</b> | <b>2026</b>           |

Objektnummer: 25211039 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211039 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211039 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



**FOCUS**

**TOP**

NATIONALE  
MÄKLER  
2024

IN DEN KATEGORIEN  
IMMOBILIEN  
IMSTADT

**VP**

Beste Immobilienmakler  
2022

★★★★★

Im Jahr 2022  
wurde das Team  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**

RECHTSANWALT

Top-Makler Koblenz

★★★★★

RECHTSANWALT  
VON POLL IMMOBILIEN

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

Objektnummer: 25211039 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

**VP VON POLL**  
FINANCE

**PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE**

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHÜDIGUNG**
  - Sie kommen in die erste Reihe der Suchinteressenten - auch bei privaten Eigentümern und anderen Maklern
  - Schnelle Reservierung Ihrer Wunschimmobilie
  - Unterlagenservice (gerne durch Kurier, Vor-Ort-Service)
- 2 WUNSCHIMMOBILIE FINDEN**
  - Kostenlose Wertermittlung nach Sprengnetter
  - Wertvolle Tipps zur Immobiliensuche
  - Aufnahme in den Secret-Sale bei VON POLL IMMOBILIEN
- 3 TOP KONDITIONEN AUS 400 DARLEHENSGBERN**
  - Zeit und Geld sparen durch umfassenden Zinsvergleich
  - Premium-Partnerschaften
  - Persönlicher Ansprechpartner vor Ort der ING (ohne Mehrkosten)
- 4 FINANZIERUNGSZUSAGE**
  - Besprechung Darlehensvertrag
  - Besprechung Auszahlungsvoraussetzungen
  - Analyse der Kreditrisiken nach DIN 77230
- 5 AFTER SALES**
  - Betreuung der Kreditauszahlung | Übergabe der Immobilie
  - Hausschutz-Brief
  - Service beim Anmelden von Gas, Wasser und Strom



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 25211039 - 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](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 25211039 - 56410 Montabaur**

## Ein erster Eindruck

Ab Winter 2026 erwartet Sie eine top moderne Büroimmobilie mit höchster Energieeffizienz im KfW-40-Standard. Die Flächen sind flexibel gestaltbar und bieten so die ideale Lösung für Unternehmen, Kanzleien, Agenturen oder Start-ups.

Flächenvarianten mit

- ca. 67 m<sup>2</sup>
- ca. 125 m<sup>2</sup>
- oder zusammengelegt ca. 191 m<sup>2</sup>

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Nachhaltig & effizient: KfW-40-Energieeffizienzstandard
- Flexibel: Raumaufteilung individuell anpassbar
- Komfortabel: Luft-Wärmepumpe mit Kühlfunktion & zentrale Belüftungsanlage
- Modern: Elektrische Außenraffstores, Vinyl-Designboden
- Praktisch: Aufzug für barrierefreien Zugang & Hausmeisterservice inklusive
- Eine Einbauküche wird vom Mieter gestellt
- Mietbindung: 7 Jahre
- Für umsatzsteuerpflichtige Betriebe geeignet
  
- Optional: Carport-Stellplatz für 100 €/Monat

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Lagen – mit perfekter Sichtbarkeit und hervorragender Erreichbarkeit:

- Direkter Anschluss an die A3 und ÖPNV
- Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Aldi) unmittelbar gegenüber
- Gastronomie & Services fußläufig erreichbar (u. a. Mühlenbäcker, Restaurants im Aubachviertel)

Staffelung nach 2 Jahren auf 1565,13 €, nach weiteren 2 Jahren 1627,73 €, nach 2 weiteren Jahren 1.690,34 €.

**Objektnummer: 25211039 - 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: 25211039 - 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: 25211039 - 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](mailto:koblenz@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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