

Montabaur

# AB WINTER 2026- Ihr neuer Unternehmenssitz in Toplage – moderne Büroflächen

Objektnummer: 25211040



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

**MIETPREIS: 2.200 EUR**

**Objektnummer: 25211040 - 56410 Montabaur**

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

**Objektnummer: 25211040 - 56410 Montabaur**

## **Auf einen Blick**

|                     |                                     |                              |  |
|---------------------|-------------------------------------|------------------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>25211040</b>                     | <b>Mietpreis</b>             | <b>2.200 EUR</b>   |
| <b>Baujahr</b>      | <b>2026</b>                         | <b>Nebenkosten</b>           | <b>450 EUR</b>   |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Carport, 100 EUR (Miete)</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. 191 m<sup>2</sup></b>                                       |

**Objektnummer: 25211040 - 56410 Montabaur**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                       |                                    |  |                       |
|---------------------------------------|------------------------------------|--|-----------------------|
| <b>Wesentlicher<br/>Energieträger</b> | <b>Luft/Wasser-<br/>Wärmepumpe</b> | <b>Energieausweis</b>                  | <b>Bedarfsausweis</b> |
| <b>Energieausweis<br/>gültig bis</b>  | <b>19.07.2033</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: 25211040 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211040 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211040 - 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](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25211040 - 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: 25211040 - 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: 25211040 - 56410 Montabaur**

## Ein erster Eindruck

Ab Winter 2026 eröffnet sich Ihnen die Chance auf eine erstklassige Bürofläche in einem hochmodernen Neubau nach KfW-40-Energieeffizienzstandard. Perfekt geeignet für Unternehmen, Kanzleien, Agenturen oder Start-ups, die Wert auf Nachhaltigkeit, Komfort und Sichtbarkeit legen.

Noch haben Sie die Wahl:

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

Die Flächen sind frei gestaltbar und lassen sich optimal auf Ihre individuellen Bedürfnisse zuschneiden.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Nachhaltiges Energiekonzept mit Luft-Wärmepumpe (inkl. Kühlfunktion) und zentraler Belüftungsanlage
- Maximale Energieeffizienz dank KfW-40-Standard
- Moderne Ausstattung mit Design-Vinylböden, elektrischen Außenraffstores und barrierefreiem Zugang per Aufzug
- Hausmeisterservice inklusive
- Stellplatz im Carport optional für 100 €/Monat
- Mietbindung: 7 Jahre
- Zentrale Lage mit optimaler Infrastruktur

Das Objekt befindet sich in Toplage mit hervorragender Sichtbarkeit und direkter Anbindung an die A3 sowie den ÖPNV.

- Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Aldi) direkt gegenüber
- Gastronomie (z. B. Mühlenbäcker, Restaurants im Aubachviertel) in direkter Nähe
- Dienstleister und Infrastruktur fußläufig erreichbar

Voraussichtliche Fertigstellung: Sommer 2026

Staffelung nach 2 Jahren auf 2303,76 €, nach weiteren 2 Jahren 2399,75 €, nach weiteren 2 Jahren 2495,74 €.

**Objektnummer: 25211040 - 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: 25211040 - 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: 25211040 - 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)**