

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**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau

Auf einen Blick

Objektnummer	25062013
Etage	1
Zimmer	10
Baujahr	2021
Stellplatz	8 x Freiplatz, 30 EUR (Miete), 5 x Tiefgarage, 65 EUR (Miete), 2 x Andere, 35 EUR (Miete)

Mietpreis	3.622 EUR
Nebenkosten	1.159 EUR
Büro/Praxen	Bürohaus
Gesamtfläche	ca. 243 m ²
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 243 m ²
Bürofläche	ca. 243 m ²

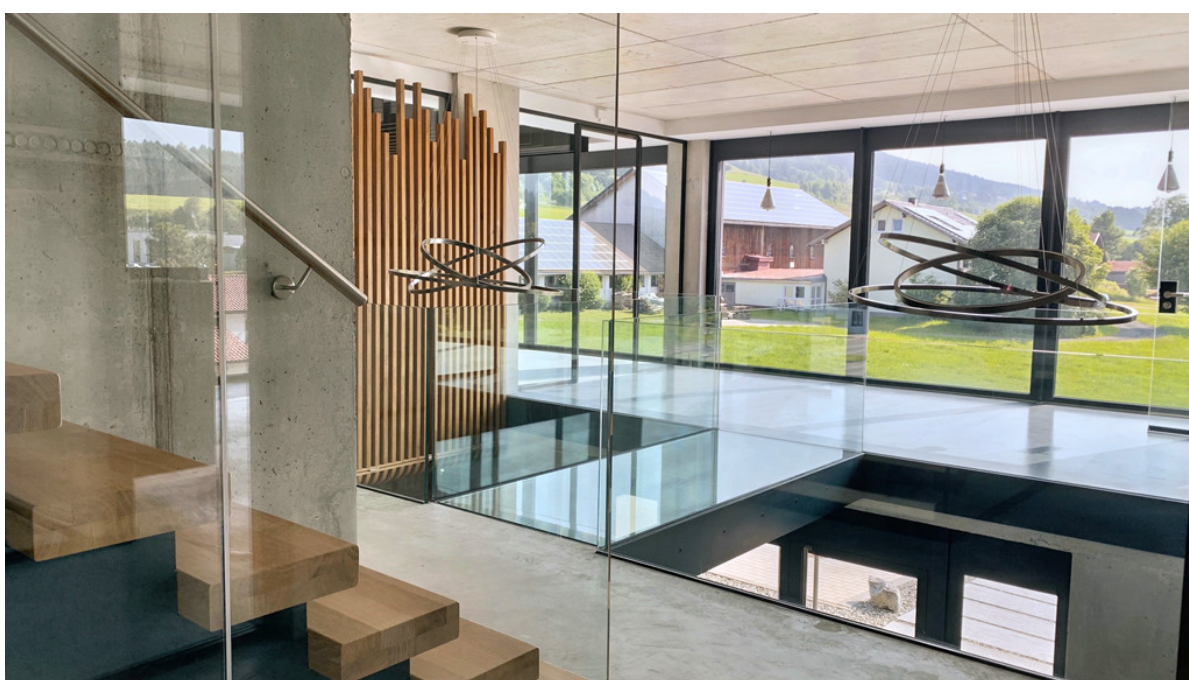
Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	03.09.2035	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau

Die Immobilie



Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau

Die Immobilie



A laptop, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website, with a QR code on the smartphone.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

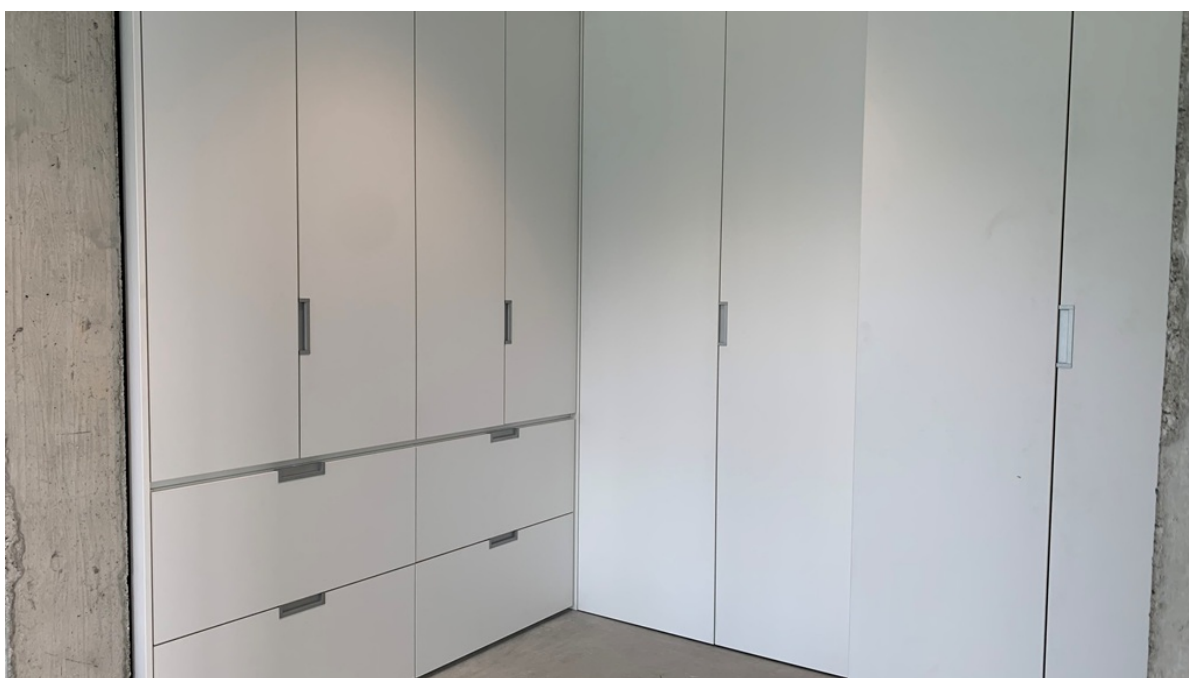
Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau

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



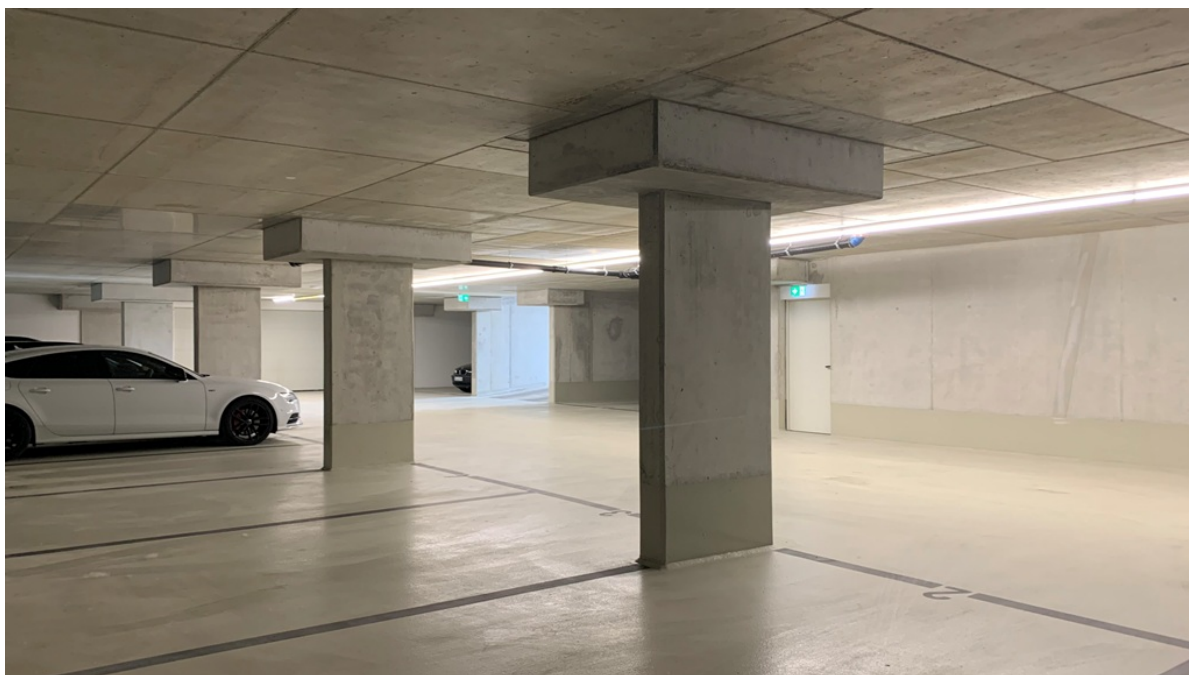
Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau

Die Immobilie



Objektnummer: 25062013 - 87480 Weitnau

Die Immobilie



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!
kempton@von-poll.com

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/m²a

Endenergieverbrauch (Strom)

20,00 kWh/m²a

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

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 Handelsregistrauszugs, 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com