

Montabaur

# Modern office space with elevator in a prime location - flexibly expandable - available from summer 2026

Property ID: 25211039



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

**RENT PRICE: 1.690 EUR**

**Property ID: 25211039 - 56410 Montabaur**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25211039 - 56410 Montabaur**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25211039</b>	<b>Rent price</b>	<b>1.690 EUR</b>
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Car port, 100 EUR (Rent)</b>	<b>Additional costs</b>	<b>310 EUR</b>
		<b>Office/Professional practice</b>	<b>Office space</b>
		<b>Commission</b>	<b>Mieterprovision beträgt 2,38 Monatskaltmieten (inkl. MwSt.)</b>
		<b>Condition of property</b>	<b>First occupancy</b>
		<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
		<b>Office space</b>	<b>ca. 125 m<sup>2</sup></b>

Property ID: 25211039 - 56410 Montabaur

## Energy Data

Energy Source	<b>Air-to-water heat pump</b>	Energy Certificate	<b>Energy demand certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>19.07.2033</b>	Final Energy Demand	<b>53.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Energy efficiency class	<b>B</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>2026</b>

Property ID: 25211039 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 25211039 - 56410 Montabaur

## The property



Property ID: 25211039 - 56410 Montabaur

## The property



FOCUS

TOP  
NATIONALE  
MÄKLERIN  
2024

100.000 € bis 1.000.000 €  
Wohnimmobilien  
Kauf / Miete

---

VP

Beste Immobilienmakler  
2022

★★★★★

TOP 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

---

Capital

BESTE ANWERTUNG

Top-Makler Koblenz  
★★★★★

Maklerbüro  
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)

Property ID: 25211039 - 56410 Montabaur

## The property



**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)

Property ID: 25211039 - 56410 Montabaur

## The property



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)

**Property ID: 25211039 - 56410 Montabaur**

## **A first impression**

From summer 2026, you can expect a state-of-the-art office building with maximum energy efficiency, meeting the KfW-40 standard. The spaces are flexibly designed, offering the ideal solution for companies, law firms, agencies, or start-ups. Available in various sizes: - approx. 67 m<sup>2</sup> - approx. 125 m<sup>2</sup> - or combined approx. 191 m<sup>2</sup> Your advantages at a glance: - **Sustainable & efficient: KfW-40 energy efficiency standard** - **Flexible: Room layout can be individually adapted** - **Comfortable: Air-source heat pump with cooling function & central ventilation system** - **Modern: Electric external blinds, vinyl design flooring** - **Practical: Elevator for barrier-free access & caretaker service included** - **A fitted kitchen is provided by the tenant** - **Lease term: 7 years** - **Suitable for VAT-registered businesses** - **Optional: Carport parking space for €100/month** The property is located in one of the most sought-after locations – with perfect visibility and excellent accessibility: - **Direct access to the A3 motorway and public transport** - **Shopping facilities (Rewe, Aldi) directly opposite** - **Restaurants & services within walking distance (including Mühlenbäcker bakery, restaurants in the Aubach district)**

**Property ID: 25211039 - 56410 Montabaur**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 25211039 - 56410 Montabaur**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 53.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2026.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**Property ID: 25211039 - 56410 Montabaur**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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