

Eltville am Rhein / Martinsthal

## Small office unit in the attic in a central location for rent - Eltville-Martinsthal

*Property ID: 25072009*



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

**RENT PRICE: 390 EUR • ROOMS: 2**

Property ID: 25072009 - 65344 Eltville am Rhein / Martinsthal

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25072009 - 65344 Eltville am Rhein / Martinsthal

## At a glance

|                      |                                          |                       |                                                                                             |
|----------------------|------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25072009                                 | Rent price            | 390 EUR                                                                                     |
| Roof Type            | Gabled roof                              | Additional costs      | 90 EUR                                                                                      |
| Floor                | 3                                        | Commission            | Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl.gesetzl. MwSt.) der vereinb. Netto-Monatsmiete |
| Rooms                | 2                                        | Total Space           | ca. 37 m <sup>2</sup>                                                                       |
| Year of construction | 1998                                     | Condition of property | Well-maintained                                                                             |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 30 EUR (Rent) | Construction method   | Solid                                                                                       |
|                      |                                          | Rentable space        | ca. 37 m <sup>2</sup>                                                                       |

Property ID: 25072009 - 65344 Eltville am Rhein / Martinsthal

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Gas        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 13.08.2027 | Year of construction according to energy certificate | 1998                      |

Property ID: 25072009 - 65344 Eltville am Rhein / Martinsthal

## The property



Property ID: 25072009 - 65344 Eltville am Rhein / Martinsthal

## The property



Property ID: 25072009 - 65344 Eltville am Rhein / Martinsthal

## The property



Property ID: 25072009 - 65344 Eltville am Rhein / Martinsthal

## The property



Property ID: 25072009 - 65344 Eltville am Rhein / Martinsthal

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25072009 - 65344 Eltville am Rhein / Martinsthal

## A first impression

This small, bright office unit (approx. 37 m<sup>2</sup>) on the top floor of a well-maintained office building in the immediate vicinity of the vineyards in Eltville-Martinsthal is available for immediate rent. The unit consists of two light-filled offices and a bathroom with natural light. The view of the vineyards and surrounding countryside creates a pleasant working atmosphere. The rooms are equipped with ample electrical outlets and network connections, and high-speed internet provides a comfortable working environment. The central location in Eltville-Martinsthal, with direct access to the A66 motorway and the B42 highway, allows you and your clients to reach each other quickly. Frankfurt Airport is approximately 40 minutes away, Wiesbaden is about 15 minutes away, and the Rhine riverbank in Eltville can be reached in about 5 minutes. Two parking spaces are included with the unit and can be rented separately upon request (€30 per space). The monthly rent is... The net rent is €390 (plus VAT: €74.10). Monthly additional costs (including heating) amount to €90 net (plus VAT: €17.10). The total monthly gross rent (including additional costs) is €571.20 plus parking fees. The additional costs are a flat rate, with heating and water costs billed according to consumption (included in the flat rate). The tenant must be eligible to deduct input tax. The office space is available immediately. Interested? We look forward to your call!

Property ID: 25072009 - 65344 Eltville am Rhein / Martinsthal

## Details of amenities

### DACHGESCHOSS:

- 2 helle Räume
- Tageslicht-Bad
- Laminatboden
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Sprechanlage mit Türöffner
- Räume ausreichend verkabelt
- Schnelles Internet (100 MGB VDSL)
- Netzwerkstecker
- Zentrale Lage
- Schneller Autobahnanschluss
- Parkplätze vor dem Haus zur Miete á € 30,00,-

Property ID: 25072009 - 65344 Eltville am Rhein / Martinsthal

## All about the location

Das Objekt befindet sich in Eltville-Martinsthal in einem eingeführten Gewerbegebiet mit direktem Autobahnanschluß.

Eine Bushaltestelle ist zu Fuß in 5 Minuten zu erreichen.

Sehr gute Anbindung an die A66 bzw. an die B42.

Nach Eltville Stadtmitte sind es ca. 5 Minuten mit dem Auto,

Wiesbaden erreichen Sie in ca. 15 Minuten und den Flughafen Frankfurt in ca. 40 Minuten.

Property ID: 25072009 - 65344 Eltville am Rhein / Martinsthal

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2027.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 168.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 16.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

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: 25072009 - 65344 Eltville am Rhein / Martinsthal

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville

Tel.: +49 6123 - 79 317 0

E-Mail: [rheingau@von-poll.com](mailto:rheingau@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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