

**Montabaur**

# Espacio de oficina moderno y de primera clase en una ubicación privilegiada, con posibilidad de ampliación flexible, disponible a partir del verano de 2026

**Número de propiedad: 25211038**



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

**PRECIO DEL ALQUILER: 900 EUR**

**Número de propiedad: 25211038 - 56410 Montabaur**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25211038 - 56410 Montabaur

## De un vistazo

Número de propiedad	25211038
Año de construcción	2026
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 100 EUR (Alquilar)

Precio del alquiler	900 EUR
Costes adicionales	160 EUR
Oficina/ despacho	Espacio de oficinas
Comisión	Mieterprovision beträgt 2,38 Monatskaltmieten (inkl. MwSt.)
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Sólido

Número de propiedad: 25211038 - 56410 Montabaur

## Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	19.07.2033	Demanda de energía final	53.50 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	2026

Número de propiedad: 25211038 - 56410 Montabaur

## La propiedad



Número de propiedad: 25211038 - 56410 Montabaur

## La propiedad



Número de propiedad: 25211038 - 56410 Montabaur

## La propiedad



**VP 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)

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALE  
MÄKLER  
2024  
VON DER ZEITUNG  
WIRTSCHAFTS  
WOCHE  
IMMUNO

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
MÄKLER  
VON POLL IMMOBILIEN

**Capital**  
BESTE ANWERT  
TOP MÄKLER  
KOBLENZ  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

Número de propiedad: 25211038 - 56410 Montabaur

## La propiedad



**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 DARLEHENS GEBERN
  - 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)

Número de propiedad: 25211038 - 56410 Montabaur

## La propiedad



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)

**Número de propiedad: 25211038 - 56410 Montabaur**

## Una primera impresión

¡Asegure ahora su prestigioso espacio de oficina en un edificio nuevo y vanguardista con la norma de eficiencia energética KfW-40! Los espacios se pueden configurar con flexibilidad: aproximadamente 67 m<sup>2</sup>, aproximadamente 125 m<sup>2</sup> o incluso ambos combinados para un total de aproximadamente 191 m<sup>2</sup>. Ideal para empresas, despachos de abogados, agencias o startups. Características y aspectos destacados: - Estándar KfW-40: máxima eficiencia energética - Distribución variable de las habitaciones: adaptada con precisión a sus necesidades - Bomba de calor de fuente de aire con función de refrigeración - Sistema de ventilación central - Persianas exteriores eléctricas - El inquilino debe proporcionar una cocina equipada - Suelo de vinilo de diseño - Cochera por 100 €/mes - Servicio de conserjería incluido - Ascensor para acceso sin barreras - Se aceptan empresas registradas en el IVA - Compromiso de arrendamiento de 7 años - Ubicación céntrica privilegiada: visibilidad y accesibilidad perfectas - Excelentes conexiones de transporte a la autopista A3 y al transporte público - Finalización prevista: verano de 2026. La propiedad está ubicada en una de las ubicaciones más solicitadas, justo en el corazón de la acción con una infraestructura óptima y acceso directo a la autopista A3. Las instalaciones comerciales como Rewe y Aldi están justo enfrente, y los restaurantes (por ejemplo, la panadería Mühlenbäcker o los restaurantes en el distrito de Aubach) y los servicios están a poca distancia.

**Número de propiedad: 25211038 - 56410 Montabaur**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 25211038 - 56410 Montabaur**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25211038 - 56410 Montabaur**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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