

#### **Montabaur**

# Moderne Bürofläche mit Aufzug in Bestlage - flexibel erweiterbar- ab Sommer 2026

Número de propiedad: 25211039



PRECIO DEL ALQUILER: 1.690 EUR



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



# De un vistazo

Número de propiedad	25211039
Tipo de	1 x Puerto de coches,
aparcamiento	100 EUR (Alquilar)

Precio del alquiler	1.690 EUR
Costes adicionales	310 EUR
Oficina/ despacho	Espacio de oficinas
Comisión	Mieterprovision beträgt 2,38 Monatskaltmieten (inkl. MwSt.)
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Sólido



# Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire- agua
Certificado energético válido hasta	19.07.2033

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	53.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	В
Año de construcción según el certificado energético	2026



# La propiedad







# La propiedad







# Una primera impresión

Ab Sommer 2026 erwartet Sie eine top moderne Büroimmobilie mit höchster Energieeffizienz im KfW-40-Standard. Die Flächen sind flexibel gestaltbar und bieten so die ideale Lösung für Unternehmen, Kanzleien, Agenturen oder Start-ups.

#### Flächenvarianten mit

- ca. 67 m<sup>2</sup>
- ca. 125 m<sup>2</sup>
- oder zusammengelegt ca. 191 m²

#### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Nachhaltig & effizient: KfW-40-Energieeffizienzstandard
- Flexibel: Raumaufteilung individuell anpassbar
- Komfortabel: Luft-Wärmepumpe mit Kühlfunktion & zentrale Belüftungsanlage
- Modern: Elektrische Außenraffstores, Vinyl-Designboden
- Praktisch: Aufzug für barrierefreien Zugang & Hausmeisterservice inklusive
- Eine Einbauküche wird vom Mieter gestellt
- Mietbindung: 7 Jahre
- Für umsatzsteuerpflichtige Betriebe geeignet
- Optional: Carport-Stellplatz für 100 €/Monat

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Lagen – mit perfekter Sichtbarkeit und hervorragender Erreichbarkeit:

- Direkter Anschluss an die A3 und ÖPNV
- Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Aldi) unmittelbar gegenüber
- Gastronomie & Services fußläufig erreichbar (u. a. Mühlenbäcker, Restaurants im Aubachviertel)



### 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.



### Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 53.50 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts It. 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.



## 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com