

Montabaur

**Des espaces de bureaux modernes et haut de gamme,  
idéalement situés et modulables, disponibles à partir  
de l'été 2026.**

**CODE DU BIEN: 25211038**



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

**PRIX DE LOYER: 798 EUR**

**CODE DU BIEN: 25211038 - 56410 Montabaur**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25211038 - 56410 Montabaur**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25211038</b>	<b>Prix de loyer</b>	<b>798 EUR</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2026</b>	<b>Coûts supplémentaires</b>	<b>160 EUR</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures, 100 EUR (Location)</b>	<b>Office/Professional practice</b>	<b>Espace de bureau</b>
		<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Mieterprovision beträgt 2,38 Monatskaltmieten (inkl. MwSt.)</b>
		<b>État de la propriété</b>	<b>Première occupation</b>
		<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
		<b>surface de bureaux</b>	<b>ca. 66 m<sup>2</sup></b>

**CODE DU BIEN: 25211038 - 56410 Montabaur**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
<b>Certification énergétique valable jusqu'au</b>	<b>19.07.2033</b>	<b>Consommation d'énergie</b>	<b>53.50 kWh/m²a</b>
		<b>Classement énergétique</b>	<b>B</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>2026</b>

CODE DU BIEN: 25211038 - 56410 Montabaur

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211038 - 56410 Montabaur

## La propriété



CODE DU BIEN: 25211038 - 56410 Montabaur

## La propriété



**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALE  
MÄKLER  
2024

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022

**Capital**  
Top-Makler Koblenz

**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

CODE DU BIEN: 25211038 - 56410 Montabaur

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 25211038 - 56410 Montabaur

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25211038 - 56410 Montabaur**

## **Une première impression**

Réservez dès maintenant vos bureaux prestigieux dans un immeuble neuf ultramoderne conforme à la norme d'efficacité énergétique KfW-40 ! Les espaces sont encore modulables : environ 67 m<sup>2</sup>, environ 125 m<sup>2</sup>, ou même les deux réunis en un seul espace d'environ 191 m<sup>2</sup>. Idéal pour les entreprises, les cabinets d'avocats, les agences ou les start-ups.

Caractéristiques et points forts : - Norme KfW-40 – efficacité énergétique maximale - Agencement des pièces modulable – adapté précisément à vos besoins - Pompe à chaleur air-air avec fonction refroidissement - Système de ventilation centralisée - Stores extérieurs électriques - Cuisine équipée à fournir par le locataire - Sol vinyle design - Abri voiture à 100 €/mois - Service de conciergerie inclus - Ascenseur pour accès PMR - Entreprises assujetties à la TVA bienvenues - Bail de 7 ans - Emplacement central privilégié – visibilité et accessibilité optimales - Excellente desserte par l'autoroute A3 et les transports en commun - Livraison prévue : été 2026. Ce bien est situé dans un quartier très recherché, en plein cœur de l'activité, avec une infrastructure optimale et un accès direct à l'autoroute A3. Des commerces tels que Rewe et Aldi se trouvent juste en face, et des restaurants (par exemple, la boulangerie Mühlenbäcker ou les restaurants du quartier d'Aubach) et des services sont accessibles à pied.

**CODE DU BIEN: 25211038 - 56410 Montabaur**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25211038 - 56410 Montabaur**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25211038 - 56410 Montabaur**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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