

Weitnau

Impact puissant – grande surface d'action ! Travaillez à Weitnau

CODE DU BIEN: 25062013



PRIX DE LOYER: 3.622 EUR • PIÈCES: 10

CODE DU BIEN: 25062013 - 87480 Weitnau

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

CODE DU BIEN: 25062013 - 87480 Weitnau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25062013
Etage	1
Pièces	10
Année de construction	2021
Place de stationnement	8 x surface libre, 30 EUR (Location), 5 x Parking souterrain, 65 EUR (Location), 2 x Autre, 35 EUR (Location)

Prix de loyer	3.622 EUR
Coûts supplémentaires	1.159 EUR
Office/Professional practice	Bâtiment pour bureaux
Surface total	ca. 243 m ²
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 243 m ²
surface de bureaux	ca. 243 m ²

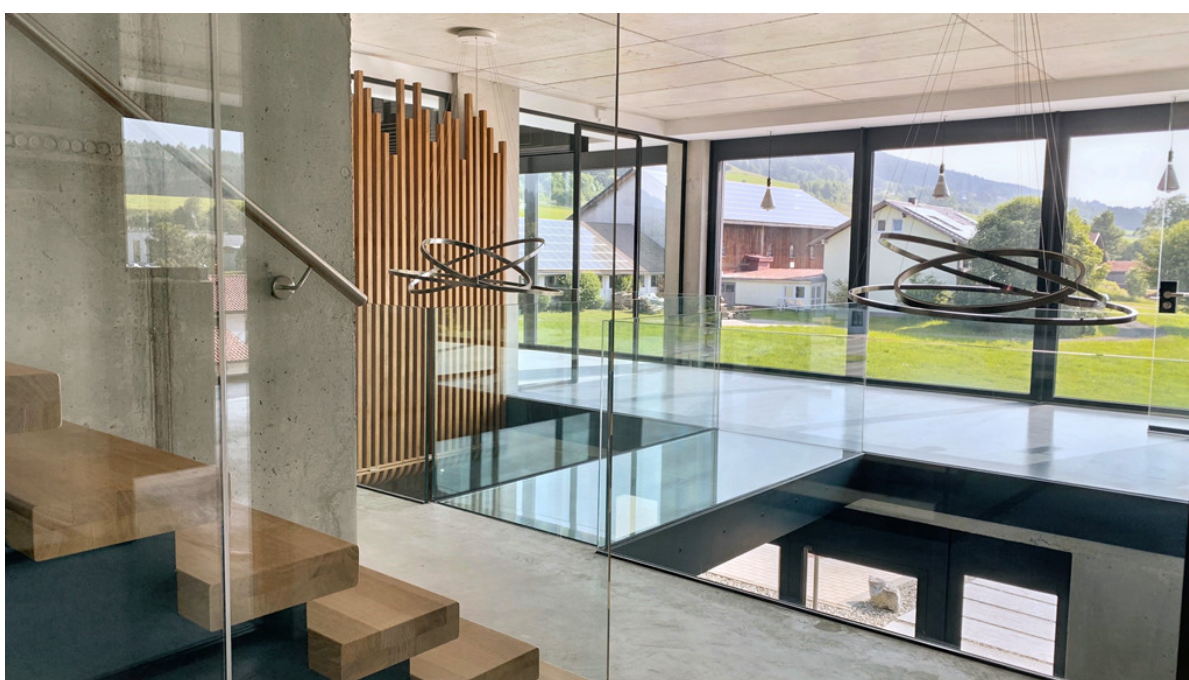
CODE DU BIEN: 25062013 - 87480 Weitnau

Informations énergétiques

Chauffage	Cogénération fossile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	03.09.2035	Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 25062013 - 87480 Weitnau

La propriété



CODE DU BIEN: 25062013 - 87480 Weitnau

La propriété





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

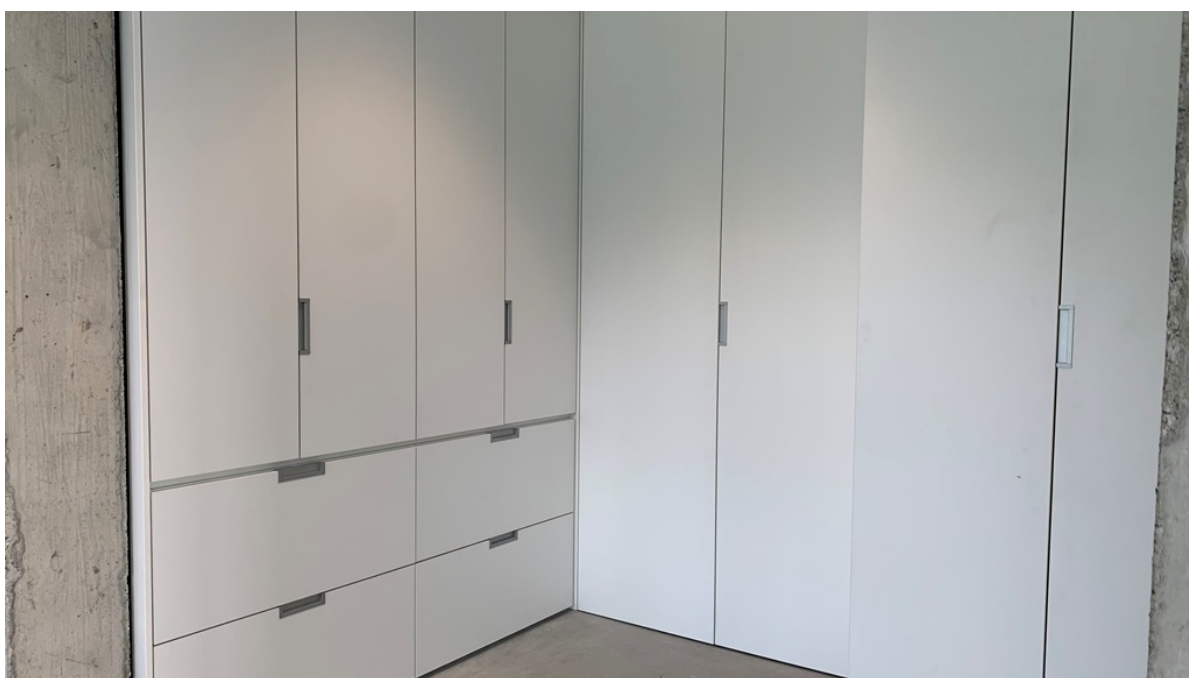
CODE DU BIEN: 25062013 - 87480 Weitnau

La propriété



CODE DU BIEN: 25062013 - 87480 Weitnau

La propriété



CODE DU BIEN: 25062013 - 87480 Weitnau

La propriété



CODE DU BIEN: 25062013 - 87480 Weitnau

La propriété



VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

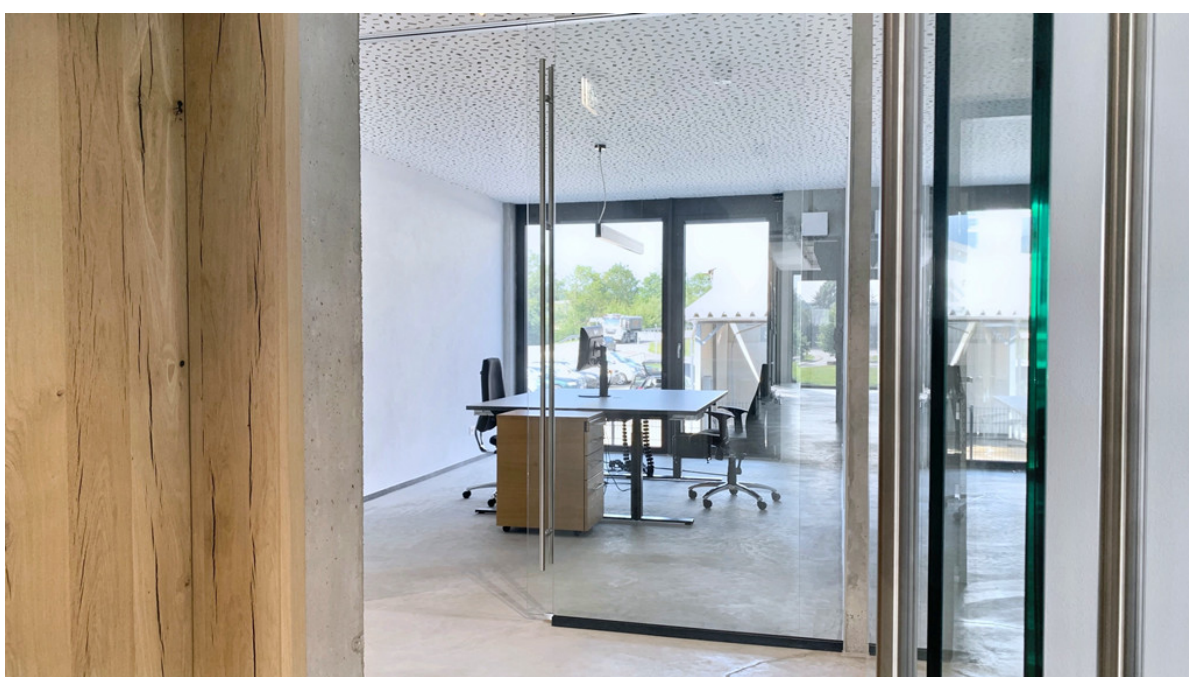
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



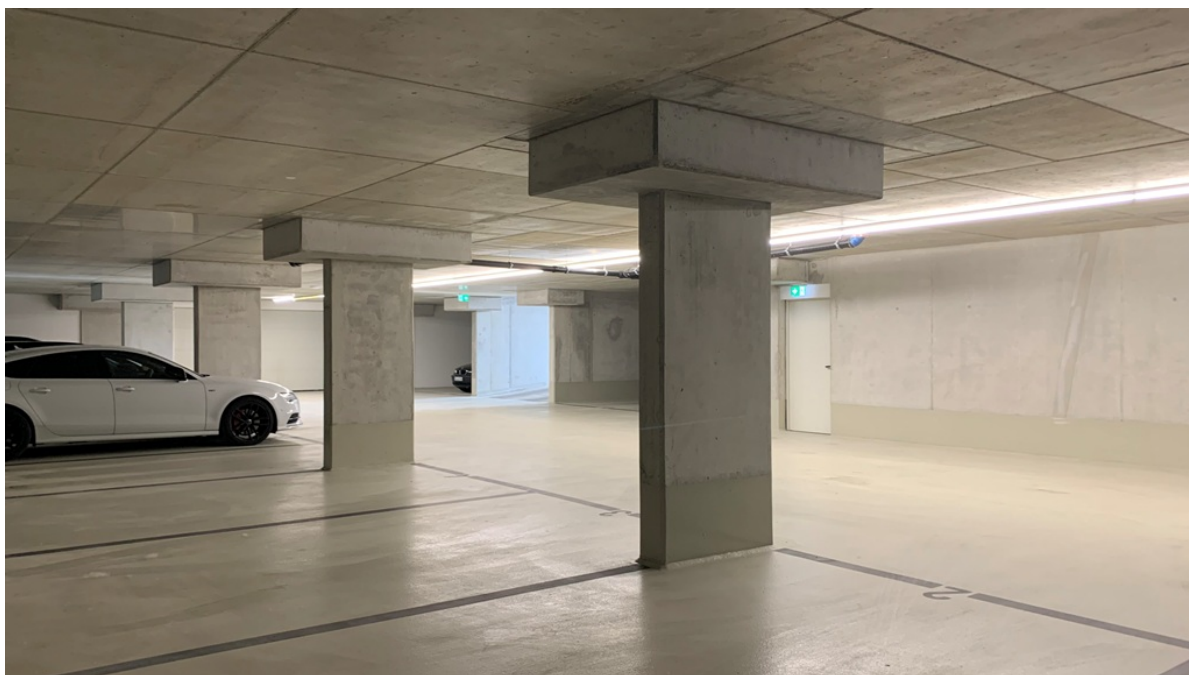
CODE DU BIEN: 25062013 - 87480 Weitnau

La propriété



CODE DU BIEN: 25062013 - 87480 Weitnau

La propriété



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!
kempton@von-poll.com

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25062013 - 87480 Weitnau

Une première impression

Ce bâtiment spacieux et lumineux, achevé en 2021, séduit par son architecture épurée et élégante, ainsi que par ses prestations haut de gamme : sols et murs en béton poli de qualité, baies vitrées triple vitrage du sol au plafond, stores extérieurs électriques et chauffage au sol. L'aménagement en open space des prestigieux bureaux à louer au premier étage, avec ses grandes fenêtres donnant sur le couloir, favorise un environnement de travail convivial et transparent. Une installation immédiate est possible grâce aux bureaux et chaises de bureau déjà fournis, pour une transition en douceur sans investissement important. Une kitchenette équipée d'un lave-vaisselle complète cet aménagement attractif pour les employés et les clients. Le bâtiment est situé à l'entrée de Weitnau, avec un accès direct à l'autoroute B12 vers Isny, Wangen, Ravensburg, Lindau (sur le lac de Constance), l'Autriche et la Suisse. Dans l'autre sens, vous rejoindrez rapidement Kempten, métropole de l'Allgäu, ainsi que l'autoroute A7 vers Füssen ou Memmingen, Ulm et Stuttgart. Weitnau offre un cadre de vie paisible, de grands espaces et une excellente qualité de vie, idéale pour un travail concentré et productif. Comparé à des villes comme Kempten, le site propose des loyers nettement inférieurs, une concurrence moins forte et un environnement où les employés se sentent bien et peuvent s'investir sur le long terme. Un supermarché pour les courses du quotidien est accessible à pied. Un emplacement qui allie idéalement rentabilité, qualité et culture d'entreprise positive. Le tout au cœur de l'Allgäu. Intéressé(e) ? Contactez-nous !

CODE DU BIEN: 25062013 - 87480 Weitnau

Détails des commodités

- Fahrstuhl
- Sichtestrichboden
- Sichtbetonwände
- bodentiefe Panoramaglasscheiben, 3 fach verglast
- Fussbodenheizung im Gebäude
- transparentes Arbeiten durch verglaste Wände zum jeweiligen Flur
- Klangoptimierte Büros durch Schallschutzdecken
- großer Besprechungsraum verfügbar
- Glastüren
- modernes Entrée ins Gebäude
- Küche mit Spülmaschine
- Einbauschränke
- 8 Büros mit Schreibtischen und Lampen, sowie Bürostühlen bereits ausgestattet
- Büros beschattbar mit elektrischen Außenjalousien
- eigenes Herren WC auf der Etage
- eigenes Damen WC auf auf der Etage
- 5 Tiefgaragenplätze zur Miete verfügbar
- 8 Stellplätze zur Miete verfügbar
- 2 Besucherparkplätze direkt am Haus zur Miete verfügbar

Energieausweis

Verbrauchsausweis Gewerbe

Energieausweis erstellt am

03.09.2025

Energieausweis gültig bis

03.09.2035

Gewerbe (-Energieausweis-Nichtwohngebäude-)

Endenergieverbrauch (Wärme)

94,00 kWh/m²a

Endenergieverbrauch (Strom)

20,00 kWh/m²a

wesentlicher Energieträger

KWK fossil

Baujahr lt. Energieausweis

2022

CODE DU BIEN: 25062013 - 87480 Weitnau

Tout sur l'emplacement

Die Bürogebäude liegen in einem etablierten Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand von Weitnau und profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Durch die direkte Nähe zur Bundesstraße B12 sind sie aus allen Richtungen schnell und bequem erreichbar – sowohl aus dem Raum Kempten im Osten als auch aus Richtung Isny, Wangen oder dem Bodenseeraum im Westen. Die B12 stellt eine wichtige Verkehrsachse zwischen Bayern und Baden-Württemberg dar, was den Standort besonders attraktiv für Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeitende macht, die regelmäßig anreisen.

Trotz der verkehrsgünstigen Lage bietet das Gewerbegebiet eine ruhige Arbeitsatmosphäre ohne Durchgangsverkehr. Parkmöglichkeiten sind direkt am Gebäude vorhanden. In der unmittelbaren Umgebung finden sich diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter ein Supermarkt mit Bäckerei, eine Postfiliale sowie eine Tankstelle – darunter auch eine 24-Stunden-Station für Kraftstoffe und eine öffentlich zugängliche E-Ladesäule. Die Verbindung aus funktionaler Infrastruktur, hervorragender Erreichbarkeit und naturnaher Umgebung macht den Standort zu einer optimalen Adresse für moderne Büroarbeit im Allgäu.

CODE DU BIEN: 25062013 - 87480 Weitnau

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 94.00 kwh/(m²*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 20.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

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 Handelsregistorauszugs, 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: 25062013 - 87480 Weitnau

Contact

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

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: kempten@von-poll.com

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

www.von-poll.com