

Montabaur

# Elso osztályú, modern irodaterület kiváló helyen - rugalmasan bővíthető - 2026 nyarától elérhető

VP azonosító: 25211038



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

**BÉRLETI DÍJ: 900 EUR**

**VP azonosító: 25211038 - 56410 Montabaur**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25211038 - 56410 Montabaur

## Áttekintés

VP azonosító	25211038
Építés éve	2026
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 100 EUR (Bérlés)

Bérelti díj	900 EUR
További költségek	160 EUR
Iroda/rendel?	Irodafelület
Jutalék	Mieterprovision beträgt 2,38 Monatskaltmieten (inkl. MwSt.)
Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
Kivitelezési módszer	Szilárd

**VP azonosító: 25211038 - 56410 Montabaur**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Hoszivattyú	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.07.2033	Teljes energiaigény	53.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2026

VP azonosító: 25211038 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211038 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan



VP azonosító: 25211038 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan



**FOCUS**

**TOP**

NATIONALE  
MÄKLERRANGIERUNG  
2024

10.000 M² UVP  
20.000 M² UVP  
1000+ M² UVP  
1000+ M² UVP

---

**VP**

Beste Immobilienmakler  
2022

★★★★★

TOP 100  
In den 100  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

---

**Capital**

RECHTSANWALT  
TOP-MÄKLER KOBLENZ  
★★★★★

RECHTSANWALT  
VON POLL IMMOBILIEN  
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

VP azonosító: 25211038 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 25211038 - 56410 Montabaur

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 25211038 - 56410 Montabaur**

## **Az első benyomás**

**Biztosítsa be tekintélyes irodáját most egy korszerű, KfW-40 energiahatékonysági szabványnak megfelelő új épületben! A terek továbbra is rugalmasan konfigurálhatók – kb. 67 m<sup>2</sup>, kb. 125 m<sup>2</sup>, vagy akár mindkettő egyben, kb. 191 m<sup>2</sup>-es alapterületben. Tökéletes vállalatok, ügyvédi irodák, ügynökségek vagy startupok számára. Jellemzők és kiemelt jellemzők: - KfW-40 szabvány – maximális energiahatékonyság - Változtatható helyiségelrendezés – pontosan az Ön igényeihez szabva - Levegő-víz hőszivattyú hűtési funkcióval - Központi szellőzőrendszer - Elektromos külső redőnyök - A beépített konyhát a bérlőnek kell biztosítani - Vinyl dizájn padlóburkolat - Garázs 100 euró/hó áron - Gondnoki szolgáltatás benne foglaltatik - Lift az akadálymentesítéshez - ÁFA-alany vállalkozásokat is szívesen látunk - 7 éves bérleti szerződés - Kiváló központi elhelyezkedés – tökéletes láthatóság és megközelíthetőség - Kiváló közlekedési kapcsolatok az A3-as autópályához és a tömegközlekedéshez - Várható befejezés: 2026 nyara. Az ingatlan az egyik legkeresettebb helyen található – közvetlenül a nyüzsgés szívében, optimális infrastruktúrával és közvetlen hozzáféréssel az A3-as autópályához. Bevásárlóközpontok, mint például a Rewe és az Aldi, közvetlenül szemben találhatóak, éttermek (pl. a Mühlenbäcker pékség vagy az Aubach kerületben található éttermek) és szolgáltatások pedig gyalogosan is elérhetők.**

**VP azonosító: 25211038 - 56410 Montabaur**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25211038 - 56410 Montabaur**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25211038 - 56410 Montabaur**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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