

#### **Montabaur**

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

VP azonosító: 25211039



BÉRLETI DÍJ: 1.690 EUR



- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó



# Áttekintés

VP azonosító	25211039
Parkolási	1 x Beálló, 100 EUR
lehetoségek	(Bérlés)

Bérleti díj	1.690 EUR
További költségek	310 EUR
Iroda/rendel?	Irodafelület
Jutalék	Mieterprovision beträgt 2,38 Monatskaltmieten (inkl. MwSt.)
Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
Kivitelezési módszer	Szilárd



# Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.07.2033

Energetikai tanúsítvány
53.50 kWh/m²a
В
2026



## Az ingatlan







### Az ingatlan







### Az elso benyomás

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 m<sup>2</sup>

#### 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)



### 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.



### 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 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.



# 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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com