

**Montabaur**

# Spazi per uffici moderni e di prima classe in una posizione privilegiata, espandibili in modo flessibile, disponibili dall'estate 2026

**Codice oggetto: 25211038**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 798 EUR**

**Codice oggetto: 25211038 - 56410 Montabaur**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25211038 - 56410 Montabaur**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25211038</b>
Anno di costruzione	<b>2026</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport, 100 EUR (Affitto)</b>

Prezzo d'affitto	<b>798 EUR</b>
Costi aggiuntivi	<b>160 EUR</b>
Ufficio/studio	<b>Spazio ufficio</b>
Compenso di mediazione	<b>Mieterprovision beträgt 2,38 Monatskaltmieten (inkl. MwSt.)</b>
Stato dell'immobile	<b>Prima occupazione</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Spazio per uffici	<b>ca. 66 m<sup>2</sup></b>

Codice oggetto: 25211038 - 56410 Montabaur

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>19.07.2033</b>	Consumo energetico	<b>53.50 kWh/m²a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2026</b>

Codice oggetto: 25211038 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 25211038 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 25211038 - 56410 Montabaur

## La proprietà



**FOCUS**

**TOP**

NATIONALE  
ANWERTERIN  
2024

VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

---

**VP**

Beste Immobilienagentur  
2022

★★★★★

TOP 100  
IMMOBILIEN  
ANWERTERIN  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
KOBLENZ

---

**Capital**

BESTE ANWERTERIN  
TOP-MAKLER KOBLENZ  
★★★★★

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

Codice oggetto: 25211038 - 56410 Montabaur

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 25211038 - 56410 Montabaur

## La proprietà



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)

**Codice oggetto: 25211038 - 56410 Montabaur**

## Una prima impressione

Assicuratevi subito il vostro prestigioso ufficio in un nuovo edificio all'avanguardia con standard di efficienza energetica KfW-40! Gli spazi sono configurabili in modo flessibile: sono disponibili circa 67 m<sup>2</sup>, circa 125 m<sup>2</sup> o anche entrambi i tipi di spazio, per un totale di circa 191 m<sup>2</sup>. Perfetto per aziende, studi legali, agenzie o start-up. Caratteristiche e punti salienti: - Standard KfW-40 – massima efficienza energetica - Disposizione variabile degli spazi – su misura per le vostre esigenze - Pompa di calore ad aria con funzione di raffreddamento - Sistema di ventilazione centralizzato - Tende esterne elettriche - La cucina attrezzata deve essere fornita dall'inquilino - Pavimenti in vinile di design - Posto auto coperto per 100 €/mese - Servizio di portineria incluso - Ascensore per accesso senza barriere architettoniche - Aziende registrate IVA benvenute - Impegno di locazione di 7 anni - Posizione centrale privilegiata – visibilità e accessibilità perfette - Ottimi collegamenti di trasporto con l'autostrada A3 e i trasporti pubblici - Completamento previsto: estate 2026. L'immobile si trova in una delle posizioni più ambite, proprio nel cuore dell'azione con infrastrutture ottimali e accesso diretto all'autostrada A3. Negozi come Rewe e Aldi si trovano proprio di fronte, mentre ristoranti (ad esempio, il panificio Mühlenbäcker o i ristoranti nel quartiere di Aubach) e servizi sono raggiungibili a piedi.

**Codice oggetto: 25211038 - 56410 Montabaur**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25211038 - 56410 Montabaur**

## **Ulteriori informazioni**

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.

**Codice oggetto: 25211038 - 56410 Montabaur**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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