

Montabaur

# Moderno ufficio con ascensore in posizione privilegiata - ampliabile con flessibilità - disponibile dall'estate 2026

*Codice oggetto: 25211039*



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.500 EUR**

**Codice oggetto: 25211039 - 56410 Montabaur**

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

**Codice oggetto: 25211039 - 56410 Montabaur**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>25211039</b>	<b>Prezzo d'affitto</b>	<b>1.500 EUR</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x Carport, 100 EUR (Affitto)</b>	<b>Costi aggiuntivi</b>	<b>310 EUR</b>
		<b>Ufficio/studio</b>	<b>Spazio ufficio</b>
		<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Mieterprovision beträgt 2,38 Monatskaltmieten (inkl. MwSt.)</b>
		<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Prima occupazione</b>
		<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
		<b>Spazio per uffici</b>	<b>ca. 125 m<sup>2</sup></b>

Codice oggetto: 25211039 - 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: 25211039 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 25211039 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 25211039 - 56410 Montabaur

## La proprietà



**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

Codice oggetto: 25211039 - 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 DARLEHENSGEBERN**
  - 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: 25211039 - 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: 25211039 - 56410 Montabaur**

## Una prima impressione

Dall'estate 2026, potrete contare su un edificio per uffici all'avanguardia con la massima efficienza energetica, conforme allo standard KfW-40. Gli spazi sono progettati in modo flessibile, offrendo la soluzione ideale per aziende, studi legali, agenzie o start-up. Disponibile in diverse metrature: - circa 67 m<sup>2</sup> - circa 125 m<sup>2</sup> - o combinati di circa 125 m<sup>2</sup>. 191 m<sup>2</sup> I tuoi vantaggi in sintesi: - Sostenibile ed efficiente: standard di efficienza energetica KfW-40 - Flessibile: la disposizione degli spazi può essere adattata individualmente - Comodo: pompa di calore ad aria con funzione di raffreddamento e sistema di ventilazione centralizzato - Moderno: tapparelle esterne elettriche, pavimento in vinile di design - Pratico: ascensore per accesso senza barriere architettoniche e servizio di portineria inclusi - Una cucina attrezzata è fornita dall'inquilino - Durata del contratto di locazione: 7 anni - Adatto per aziende con partita IVA - Opzionale: posto auto coperto per 100 €/mese L'immobile si trova in una delle posizioni più ambite, con visibilità perfetta e ottima accessibilità: - Accesso diretto all'autostrada A3 e ai trasporti pubblici - Negozi (Rewe, Aldi) proprio di fronte - Ristoranti e servizi raggiungibili a piedi (tra cui panificio Mühlenbäcker, ristoranti nel quartiere di Aubach)

**Codice oggetto: 25211039 - 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: 25211039 - 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: 25211039 - 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)**