

**Montabaur**

# La tua nuova sede aziendale in una posizione privilegiata: moderni uffici disponibili dall'estate 2026

**Codice oggetto: 25211040**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 2.400 EUR**

**Codice oggetto: 25211040 - 56410 Montabaur**

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

**Codice oggetto: 25211040 - 56410 Montabaur**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25211040</b>
Anno di costruzione	<b>2026</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport, 100 EUR (Affitto)</b>

Prezzo d'affitto	<b>2.400 EUR</b>
Costi aggiuntivi	<b>450 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. 191 m<sup>2</sup></b>

Codice oggetto: 25211040 - 56410 Montabaur

## Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	19.07.2033	Consumo energetico	53.50 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2026

Codice oggetto: 25211040 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 25211040 - 56410 Montabaur

## La proprietà



Codice oggetto: 25211040 - 56410 Montabaur

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

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

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALE  
MÄKLER  
2024  
IN DER KATEGORIE  
IMMOBILIEN  
IM NORDRHEIN-  
WESTFALEN  
RAUM

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2022  
★★★★★  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
MÄKLER  
IN EUROPE  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTSANWALT  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
RECHTSANWALT  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Codice oggetto: 25211040 - 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: 25211040 - 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: 25211040 - 56410 Montabaur**

## Una prima impressione

Dall'estate 2026, avrete l'opportunità di assicurarvi uno spazio ufficio di prima qualità in un nuovo edificio all'avanguardia, costruito secondo gli standard di efficienza energetica KfW 40. Ideale per aziende, studi legali, agenzie o start-up che apprezzano la sostenibilità, il comfort e la visibilità. Avete ancora la possibilità di scegliere: - circa 67 m<sup>2</sup> - circa 125 m<sup>2</sup> - o 191 m<sup>2</sup> combinati. Gli spazi sono liberamente configurabili e possono essere adattati in modo ottimale alle vostre esigenze individuali. I vostri vantaggi in sintesi: - Concetto energetico sostenibile con pompa di calore ad aria (inclusa funzione di raffreddamento) e sistema di ventilazione centralizzata - Massima efficienza energetica grazie allo standard KfW 40 - Comfort moderni, tra cui pavimenti in vinile di design, tende esterne elettriche e accesso senza barriere architettoniche tramite ascensore - Servizio di portineria incluso - Posto auto coperto opzionale a 100 €/mese - Durata del contratto di locazione di 7 anni - Posizione centrale con eccellenti infrastrutture. L'immobile è situato in una posizione privilegiata con visibilità eccezionale e accesso diretto all'autostrada A3 e ai mezzi pubblici. - Negozi (Rewe, Aldi) proprio di fronte - Ristoranti (ad esempio Mühlenbäcker, ristoranti nel quartiere di Aubach) nelle immediate vicinanze - Fornitori di servizi e infrastrutture raggiungibili a piedi  
Completamento previsto: estate 2026

**Codice oggetto: 25211040 - 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: 25211040 - 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: 25211040 - 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)**