

**Eltville am Rhein - Martinsthal**

## **Ampi e luminosi spazi per uffici al 1° piano con accesso diretto all'autostrada a Eltville-Martinsthal**

**Codice oggetto: 25072010**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 2.130 EUR • VANI: 6**

**Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein - Martinsthal**

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

**Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein - Martinsthal**

## A colpo d'occhio

|                     |                                         |
|---------------------|-----------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25072010                                |
| Tipologia tetto     | a due falde                             |
| DISPONIBILE DAL     | 01.06.2026                              |
| Piano               | 1                                       |
| Vani                | 6                                       |
| Anno di costruzione | 1998                                    |
| Garage/Posto auto   | 7 x superficie libera, 30 EUR (Affitto) |

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Prezzo d'affitto       | 2.130 EUR                                            |
| Costi aggiuntivi       | 320 EUR                                              |
| Ufficio/studio         | Spazio ufficio                                       |
| Compenso di mediazione | 2,38-fache der Nettomonatsmiete inkl. gesetzl. MwSt. |
| Superficie commerciale | ca. 202 m <sup>2</sup>                               |
| Stato dell'immobile    | Curato                                               |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                            |
| Superficie commerciale | ca. 202 m <sup>2</sup>                               |
| Superficie affittabile | ca. 202 m <sup>2</sup>                               |
| Spazio per uffici      | ca. 178 m <sup>2</sup>                               |

**Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein - Martinsthal**

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 13.08.2027 | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1998                             |

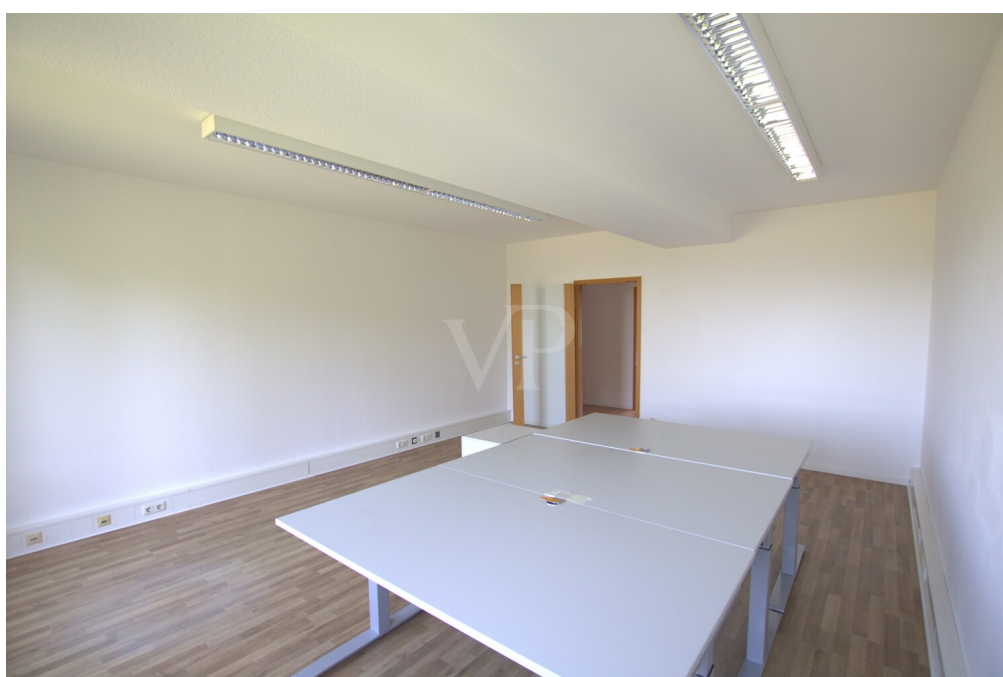
**Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein - Martinsthal**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein - Martinsthal**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein - Martinsthal**

## La proprietà



Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein - Martinsthal

## La proprietà



**Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein - Martinsthal**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein - Martinsthal**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein - Martinsthal**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein - Martinsthal**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein - Martinsthal**

## La proprietà



Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein - Martinsthal

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein - Martinsthal**

## Una prima impressione

Sono disponibili in affitto uffici moderni e luminosi in un edificio ben tenuto, in posizione centrale con ottimo accesso autostradale a Eltville-Martinsthal. L'unità comprende sei uffici spaziosi e luminosi al primo piano, con ampie finestre, numerose prese di corrente e connessioni di rete. Tutti gli ambienti sono cablati e la connessione internet ad alta velocità offre un ambiente di lavoro confortevole. Un pratico angolo cottura con luce naturale e elettrodomestici da incasso, nonché due bagni per uomini e due per donne, completano questa unità. La vista mozzafiato sul verde e sui vigneti circostanti dalle finestre esalta il lavoro creativo. La posizione centrale con accesso autostradale diretto alla A66 e alla B42 consente a voi e ai vostri clienti di raggiungervi rapidamente. L'aeroporto di Francoforte è a circa 40 minuti di distanza, Wiesbaden a circa 15 minuti e la riva del Reno a Eltville è raggiungibile in circa 5 minuti. Sono disponibili da cinque a sette posti auto in affitto su richiesta (30 € a posto). Il canone mensile è di... Il canone base è di 2.130 € (più IVA: 407,70 €). I costi aggiuntivi mensili (riscaldamento incluso) ammontano a € 320 (più IVA: € 60,80). Il canone di locazione mensile lordo totale (compresi i costi aggiuntivi) è di € 2.918,50 + spese di parcheggio. I costi aggiuntivi sono forfettari, con riscaldamento e acqua fatturati in base al consumo (inclusi nel forfait). L'inquilino deve avere diritto alla detrazione dell'imposta sugli acquisti. L'ufficio è disponibile dal 1° aprile 2026 o previo accordo. Sei interessato? Non vediamo l'ora di contattarti!

**Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein - Martinsthal**

## Dettagli dei servizi

### 1. OBERGESCHOSS:

- Helle Räume
- Leichte Trennwände
- Einbauküche mit Spülmaschine
- Laminatboden
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Sprechanlage mit Türöffner
- Alle Räume ausreichend verkabelt
- Schnelles Internet (100 MGB VDSL)
- Netzwerkstecker
- Zentrale Lage
- Schneller Autobahnanschluss
- Parkplätze vor dem Haus á € 30,- / Monat

**Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein - Martinsthal**

## **Tutto sulla posizione**

**Das Objekt befindet sich in Eltville-Martinsthal in einem eingeführten Gewerbegebiet mit direktem Autobahnanschluß.**

**Eine Bushaltestelle ist zu Fuß in 5 Minuten zu erreichen.**

**Sehr gute Anbindung an die A66 bzw. an die B42.**

**Nach Eltville Stadtmitte sind es ca. 5 Minuten mit dem Auto,**

**Wiesbaden erreichen Sie in ca. 15 Minuten und den Flughafen Frankfurt in ca. 40 Minuten.**

**Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein - Martinsthal**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2027.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 168.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 16.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**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: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein - Martinsthal**

## Partner di contatto

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

**Katharina Lichtenberg-Weck**

---

**Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville**

**Tel.: +49 6123 - 79 317 0**

**E-Mail: [rheingau@von-poll.com](mailto:rheingau@von-poll.com)**

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

---

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