

Montabaur

Erstklassige, moderne Bürofläche in Bestlage - flexibel erweiterbar- ab Sommer 2026

Número da propriedade: 25211038



www.von-poll.com

PREÇO DO ALUGUEL: 900 EUR

Número da propriedade: 25211038 - 56410 Montabaur

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25211038 - 56410 Montabaur

Numa vista geral

Número da propriedade	25211038	Preço do aluguel	900 EUR
Ano de construção	2026	Custos adicionais	160 EUR
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 100 EUR (Arrendar)	Escritório / Prática profissional	Escritório
		Comissão para arrendatários	Mieterprovision beträgt 2,38 Monatskaltmieten (inkl. MwSt.)
		Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 25211038 - 56410 Montabaur

Dados energéticos

Fonte de Energia	Bomba de calor ar- água	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	19.07.2033	Procura final de energia	53.50 kWh/m ² a
		Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2026

Número da propriedade: 25211038 - 56410 Montabaur

O imóvel



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

FOCUS
TOP
NATIONALER
ANZEIGER
2024
VON POLL IMMOBILIEN
FAKT-FELD

VP
Bank Immobilienstars
2022
★★★★★
In den Top 100
Immobilienstars in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
KOBLENZ

Capital
REALESTATE
Top-Makler Koblenz
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN



VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25211038 - 56410 Montabaur

O imóvel

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANCE

PREMIUM FINANZIERUNGSSERVICE MIT VON POLL FINANCE

- 1 IHRE PERSÖNLICHE BONITÄTSBESCHEINIGUNG**
 - 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



Sie möchten wissen was
Ihre Immobilie aktuell wert ist?
Dann lassen Sie Ihre Immobilie
professionell und exklusiv durch
unsere Experten bewerten.

Número da propriedade: 25211038 - 56410 Montabaur

Uma primeira impressão

Sichern Sie sich jetzt Ihre repräsentative Bürofläche in einem top modernen Neubau mit KfW-40-Energieeffizienz- Standard!

Die Flächen sind noch flexibel gestaltbar – verfügbar sind ca. 67 m², ca. 125 m² oder sogar beide Flächen zusammengelegt auf ca. 191 m². Perfekt für Unternehmen, Kanzleien, Agenturen oder Start-ups.

Ausstattung & Highlights:

- KfW-40-Standard – maximale Energieeffizienz
- Variable Raumaufteilung – exakt nach Ihren Bedürfnissen
- Luft- Wärmepumpe mit Kühlfunktion
- Zentrale Belüftungsanlage
- Elektrische Außenraffstores
- Einbauküche muss vom Mieter gestellt werden
- Designboden aus Vinyl
- Carport für 100 €/Monat
- Hausmeisterservice inklusive
- Aufzug für barrierefreien Zugang
- Umsatzsteuerpflichtige Betriebe willkommen
- 7 Jahre Mietbindung
- Absolut zentrale Lage – perfekte Sichtbarkeit und Erreichbarkeit
- Top-Verkehrsanbindung zur A3 und ÖPNV
- Voraussichtliche Fertigstellung Sommer 2026

Das Objekt befindet sich in einer der gefragtesten Lagen – mitten im Geschehen mit optimaler Infrastruktur und direktem Anschluss an die A3. Einkaufsmöglichkeiten wie der Rewe und Aldi befinden sich direkt gegenüber, Gastronomie (z.B. Mühlenbäcker oder Restaurants im Aubachviertel) und Dienstleistungen sind fußläufig erreichbar.

Número da propriedade: 25211038 - 56410 Montabaur

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25211038 - 56410 Montabaur

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 53.50 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 25211038 - 56410 Montabaur

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: koblenz@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com