

Montabaur

# Ihr neuer Unternehmenssitz in Toplage – moderne Büroflächen ab Sommer 2026

*Número da propriedade: 25211040*



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

**PREÇO DO ALUGUEL: 2.400 EUR**

**Número da propriedade: 25211040 - 56410 Montabaur**

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

Número da propriedade: 25211040 - 56410 Montabaur

## Numa vista geral

Número da propriedade	25211040
Ano de construção	2026
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 100 EUR (Arrendar)

Preço do aluguel	2.400 EUR
Custos adicionais	450 EUR
Escritório / Prática profissional	Escritório
Comissão para arrendatários	Mieterprovision beträgt 2,38 Monatskaltmieten (inkl. MwSt.)
Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 25211040 - 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/m²a
		Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2026

Número da propriedade: 25211040 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211040 - 56410 Montabaur

## O imóvel



Número da propriedade: 25211040 - 56410 Montabaur

## O imóvel



**FOCUS**

**TOP**

NATIONALE  
MÄKLERRANGIERUNG  
**2024**

10.000 M² UVP  
IN VERBUNDUNG MIT  
KOBLENZ

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**VP**

Beste Immobilienmakler  
2022

★★★★★

Im Jahr 2022  
wurde das Team  
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](http://www.von-poll.com)

**Capital**

RECHTSANWALT

Top-Makler Koblenz

★★★★★

Rechtsanwalt  
von Poll Immobilien

Número da propriedade: 25211040 - 56410 Montabaur

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 25211040 - 56410 Montabaur

## O imóvel



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)

**Número da propriedade: 25211040 - 56410 Montabaur**

## Uma primeira impressão

Ab Sommer 2026 eröffnet sich Ihnen die Chance auf eine erstklassige Bürofläche in einem hochmodernen Neubau nach KfW-40-Energieeffizienzstandard. Perfekt geeignet für Unternehmen, Kanzleien, Agenturen oder Start-ups, die Wert auf Nachhaltigkeit, Komfort und Sichtbarkeit legen.

Noch haben Sie die Wahl:

- ca. 67 m<sup>2</sup>
- ca. 125 m<sup>2</sup>
- oder kombiniert großzügige 191 m<sup>2</sup>

Die Flächen sind frei gestaltbar und lassen sich optimal auf Ihre individuellen Bedürfnisse zuschneiden.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Nachhaltiges Energiekonzept mit Luft-Wärmepumpe (inkl. Kühlfunktion) und zentraler Belüftungsanlage
- Maximale Energieeffizienz dank KfW-40-Standard
- Moderne Ausstattung mit Design-Vinylböden, elektrischen Außenraffstores und barrierefreiem Zugang per Aufzug
- Hausmeisterservice inklusive
- Stellplatz im Carport optional für 100 €/Monat
- Mietbindung: 7 Jahre
- Zentrale Lage mit optimaler Infrastruktur

Das Objekt befindet sich in Toplage mit hervorragender Sichtbarkeit und direkter Anbindung an die A3 sowie den ÖPNV.

- Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Aldi) direkt gegenüber
- Gastronomie (z. B. Mühlenbäcker, Restaurants im Aubachviertel) in direkter Nähe
- Dienstleister und Infrastruktur fußläufig erreichbar

Voraussichtliche Fertigstellung: Sommer 2026

**Número da propriedade: 25211040 - 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: 25211040 - 56410 Montabaur**

## **Outras informações**

**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: 25211040 - 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](mailto:koblenz@von-poll.com)**

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

---

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