Montabaur

Ihr neuer Unternehmenssitz in Toplage – moderne Büroflächen

Objektnummer: 25211040



MIETPREIS: 2.200 EUR

Objektnummer: 25211040 - 56410 Montabaur

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25211040 - 56410 Montabaur

Auf einen Blick

Objektnummer	25211040
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Carport, 100 EUR (Miete)

Mietpreis	2.200 EUR
Nebenkosten	450 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Bürofläche	ca. 191 m²

Objektnummer: 25211040 - 56410 Montabaur

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	19.07.2033

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	53.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2026

Objektnummer: 25211040 - 56410 Montabaur

Die Immobilie





Objektnummer: 25211040 - 56410 Montabaur

Die Immobilie





Objektnummer: 25211040 - 56410 Montabaur

Die Immobilie





Objektnummer: 25211040 - 56410 Montabaur

Die Immobilie





Objektnummer: 25211040 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 25211040 - 56410 Montabaur

Ein erster Eindruck

Jetzt 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 m²
- ca. 125 m²
- oder kombiniert großzügige 191 m²

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-Vinylboden, 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

Staffelung nach 2 Jahren auf 2303,76 €, nach weiteren 2 Jahren 2399,75 €, nach weiteren 2 Jahren 2495,74 €.

Objektnummer: 25211040 - 56410 Montabaur

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25211040 - 56410 Montabaur

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25211040 - 56410 Montabaur

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Bender

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz
Tel.: +49 261 - 97 36 907 0
E-Mail: koblenz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com