

Montabaur

# AB WINTER 2026- Erstklassige, moderne Bürofläche in Bestlage - flexibel erweiterbar

Objektnummer: 25211038



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

**MIETPREIS: 798 EUR**

**Objektnummer: 25211038 - 56410 Montabaur**

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

**Objektnummer: 25211038 - 56410 Montabaur**

## Auf einen Blick

|              |                              |
|--------------|------------------------------|
| Objektnummer | 25211038                     |
| Baujahr      | 2026                         |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 100 EUR (Miete) |

|                       |                                                             |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Mietpreis             | 798 EUR                                                     |
| Nebenkosten           | 160 EUR                                                     |
| Büro/Praxen           | Bürofläche                                                  |
| Provision             | Mieterprovision beträgt 2,38 Monatskaltmieten (inkl. MwSt.) |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug                                                   |
| Bauweise              | Massiv                                                      |
| Bürofläche            | ca. 66 m <sup>2</sup>                                       |

**Objektnummer: 25211038 - 56410 Montabaur**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 19.07.2033             | Endenergiebedarf            | 53.50 kWh/m²a  |
|                            |                        | Energie-Effizienzklasse     | B              |
|                            |                        | Baujahr laut Energieausweis | 2026           |

Objektnummer: 25211038 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie





Objektnummer: 25211038 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25211038 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



**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**  
NATIONALER  
KREISTISCHER  
2024  
11.000.000 €  
24.000.000 €  
1.000.000 €  
1.000.000 €

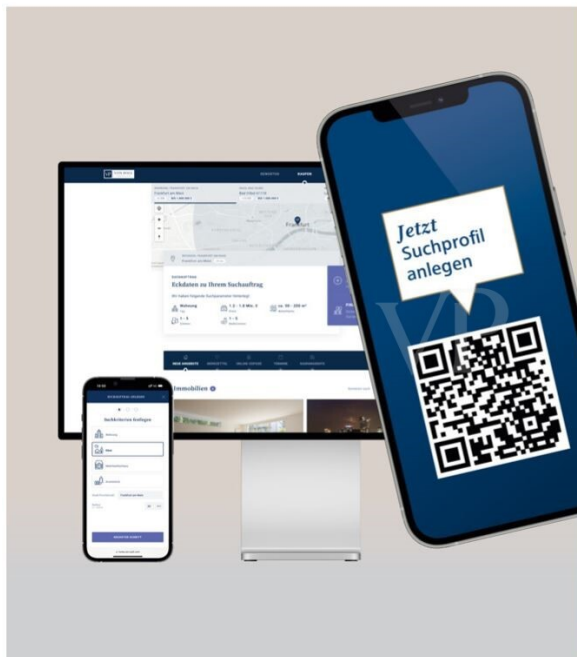
**VP**  
Beste Immobilienfirma  
2022  
★★★★★  
Im Jahr 2022  
ausgezeichnetste in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

**Capital**  
RECHTS ANWALT  
Top-Makler Koblenz  
★★★★★  
Preisgekrönt  
von Poll Immobilien  
KOBLENZ



Objektnummer: 25211038 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



**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

**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](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 25211038 - 56410 Montabaur

## Die Immobilie



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)

**Objektnummer: 25211038 - 56410 Montabaur**

## Ein erster Eindruck

**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 m<sup>2</sup>, ca. 125 m<sup>2</sup> oder sogar beide Flächen zusammengelegt auf ca. 191 m<sup>2</sup>. 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 Winter 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.**

**Staffelung nach 2 Jahren auf 832,12 €, nach weiteren 2 Jahren 865,41 €, nach weiteren 2 Jahren 898,69 €.**

**Objektnummer: 25211038 - 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: 25211038 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25211038 - 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](mailto:koblenz@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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