

Montabaur

AB WINTER 2026 - Moderne Bürofläche mit Aufzug in Bestlage - flexibel erweiterbar

Objektnummer: 25211039



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.500 EUR

Objektnummer: 25211039 - 56410 Montabaur

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

Objektnummer: 25211039 - 56410 Montabaur

Auf einen Blick

Objektnummer	25211039
Stellplatz	1 x Carport, 100 EUR (Miete)

Mietpreis	1.500 EUR
Nebenkosten	310 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Provision	Mieterprovision beträgt 2,38 Monatskaltmieten (inkl. MwSt.)
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Bürofläche	ca. 125 m²

Objektnummer: 25211039 - 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: 25211039 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 25211039 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



Objektnummer: 25211039 - 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

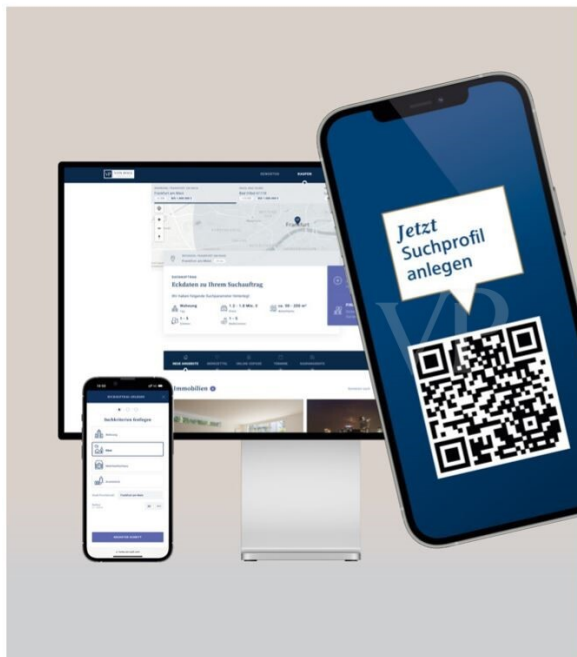
FOCUS
TOP
NATIONALER
KREISTISCHER
2024
11.000.000 €
24.000.000 €
1.000.000 €
1.000.000 €

VP
Beste Immobilienmakler
2022
★★★★★
Im Jahr 2022
ausgezeichnete
VON POLL IMMOBILIEN
Koblenz

Capital
RECHTS ANWALT
Top-Makler Koblenz
★★★★★
Im Jahr 2022
VON POLL IMMOBILIEN
Koblenz

Objektnummer: 25211039 - 56410 Montabaur

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25211039 - 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

Objektnummer: 25211039 - 56410 Montabaur

Ein erster Eindruck

Ab Winter 2026 erwartet Sie eine top moderne Büroimmobilie mit höchster Energieeffizienz im KfW-40-Standard. Die Flächen sind flexibel gestaltbar und bieten so die ideale Lösung für Unternehmen, Kanzleien, Agenturen oder Start-ups.

Flächenvarianten mit

- ca. 67 m²
- ca. 125 m²
- oder zusammengelegt ca. 191 m²

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Nachhaltig & effizient: KfW-40-Energieeffizienzstandard
- Flexibel: Raumaufteilung individuell anpassbar
- Komfortabel: Luft-Wärmepumpe mit Kühlfunktion & zentrale Belüftungsanlage
- Modern: Elektrische Außenraffstores, Vinyl-Designboden
- Praktisch: Aufzug für barrierefreien Zugang & Hausmeisterservice inklusive
- Eine Einbauküche wird vom Mieter gestellt
- Mietbindung: 7 Jahre
- Für umsatzsteuerpflichtige Betriebe geeignet

- Optional: Carport-Stellplatz für 100 €/Monat

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Lagen – mit perfekter Sichtbarkeit und hervorragender Erreichbarkeit:

- Direkter Anschluss an die A3 und ÖPNV
- Einkaufsmöglichkeiten (Rewe, Aldi) unmittelbar gegenüber
- Gastronomie & Services fußläufig erreichbar (u. a. Mühlenbäcker, Restaurants im Aubachviertel)

Staffelung nach 2 Jahren auf 1565,13 €, nach weiteren 2 Jahren 1627,73 €, nach 2 weiteren Jahren 1.690,34 €.

Objektnummer: 25211039 - 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: 25211039 - 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 Handelsregistersauszugs, 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: 25211039 - 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