



MONTABAUR - DIREKT AN DER A 3 !!! - Moderner und heller Bürokomplex mit 43 Parkplätzen!

Büro/Praxis
in 56410 Montabaur, Robert-Bosch-Straße 6

Objekt-Nr.: 2-004927

Auf einen Blick



Gewerbefläche	ca. 1.716 m ²
davon Lagerfläche	ca. 336 m ²
Nutz-/Nebenfläche	ca. 22 m ²
Baujahr	ca. 1997
Zustand	gepflegt
Etagenanzahl	2
Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas
Stellplätze	43
Verfügbar	sofort
Objektnummer	2-004927

Merkmale

Einbauküche
Kantine/Cafeteria
Keller
LKW-Zufahrt
Personenaufzug
Rampe
Rolltor

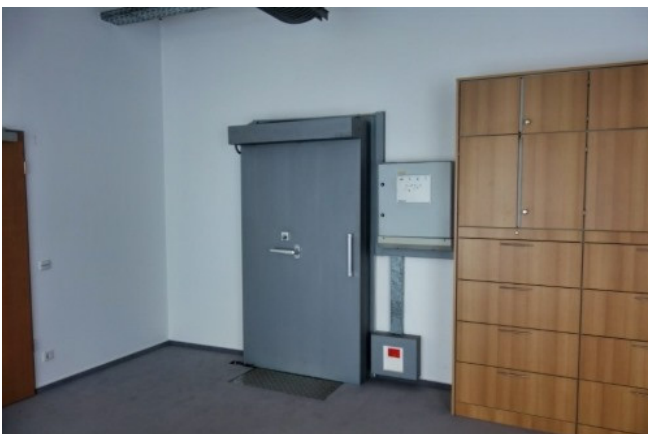
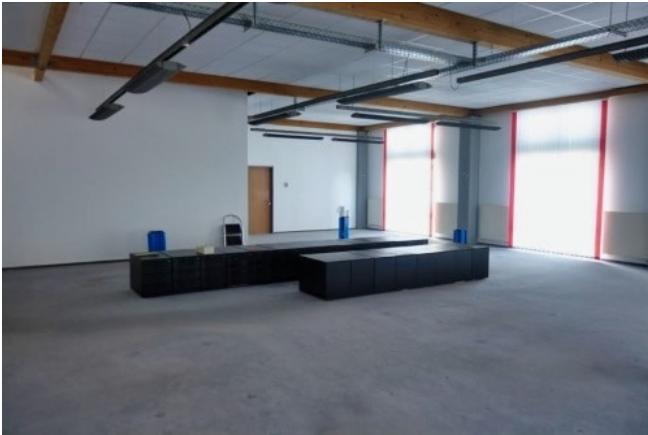
Energiewerte

Energieausweis: verbrauchsorientiert
Endenergieverbrauch Strom: 20,70 kWh/(m²·a)
Endenergieverbrauch Wärme: 103,20 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten
Hauptenergieträger: Gas
Baujahr gem. EA: 1997

Angebot

Kaltmiete: 17.100 €/Monat zzgl. NK

Objektbeschreibung



Die Lage:

Im Industriegebiet der Kreisstadt Montabaur wurde dieses gepflegte und freundliche Bürogebäude im Jahre 1997 massiv erbaut. Montabaur ist zum einen die Kreisstadt des Westerwaldkreises und verfügt neben der Hauptlebensader, der Autobahn A 3 (Köln - Frankfurt/Main), zusätzlich über einen eigenen ICE-Bahnhof, dessen ICE-Trasse parallel zur A 3 verläuft. Beide zuvor genannten Metropolregionen lassen sich in jeweils ca. 30 Min. Fahrzeit erreichen. Dieser Umstand ist ein Garant dafür, dass Montabaur auch vielen weiter entfernt wohnenden Arbeits- u. Fachkräften einen gut erreichbaren und sicheren Arbeitsplatz bietet. Zahlreiche große und mittelständische Unternehmen haben sich diesen Vorteil bereits zu Nutze gemacht, sodass sowohl Arbeitgeber als auch Arbeitnehmer von den Annehmlichkeiten, die der Wirtschaftsstandort Montabaur mit sich bringt, profitieren und so auch als Synergieeffekt die gesamte Region Montabaur davon positiv beeinflusst wird.

Objektbeschreibung

Das Gebäude:

Der hier angebotene Bürokomplex verfügt über eine moderne und helle Bauweise. Das Gebäude beinhaltet eine Erdgeschossenebene, wovon ein kleiner Teil durch eine leichte Hanglage ins Erdreich ragt und demzufolge als Lagerbereich dient, und zum anderen ein Obergeschoss, welches vollumfänglich als Büroräumlichkeiten konzipiert und auch als solche genutzt wurde. Die Erdgeschossenebene verfügt neben den Lagerräumlichkeiten zudem selbstverständlich auch über eine Vielzahl an Büroräumlichkeiten und zwei große Garagen mit entsprechenden Laderampen, die für den Empfang oder die Lieferung von Waren prädestiniert sind. Das Gebäude verfügt über insgesamt 3 Eingangsmöglichkeiten und ließe sich, falls gewünscht, auch dementsprechend in 3 eigenständige Teilbereiche trennen, wovon dann wiederum ein oder mehrere Teilbereiche untervermietet werden könnten. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Die Ausstattung:

Alle Fenster des Gebäudes sind selbstverständlich doppelverlast. An Fußbodenbelägen finden Sie neben Teppich pflegeleichte Fliesen vor. Auf jeder Etage befinden moderne sanitäre Anlagen für beide Geschlechter. Ebenfalls verfügt das Obergeschoss über ein behindertengerechtes WC. Im Bereich des Erdgeschosses existiert ein großer Pausenraum mit Küche für Ihre Belegschaft. Weiterhin bietet Ihnen das Gebäude die Möglichkeit zum einen Einzelbüros zu nutzen, zum anderen können hier aber auch mehrere Mitarbeiter in großflächigen Büroräumlichkeiten arbeiten. Neben einem praktischen Aufzug gibt es zudem eigene Serverräume, die auch gekühlt werden können. Für besonders wichtige Utensilien wurde ein Sicherheitsraum installiert, der ca. 90 Minuten vor einem möglichen Feuer schützt. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gas-Zentral-Heizung. Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot mit insgesamt 43 PKW-Stellplätzen für Ihre Mitarbeiter oder Besucher.

Sonstiges:

Fragen? Interesse? mario.tillmann@skwws.de & 02661 620-3510
Rufen Sie uns an und vereinbaren einen Besichtigungstermin!

Impressionen



Gemeinschaftsbüro



Serverräumlichkeiten



Treppenhaus sowie Ein- u. Ausgang

Ihr Ansprechpartner



**Immobilienberater:
Mario Tillmann**

Telefon: 02661 620-3510

E-Mail: mario.tillmann@skwvs.de

Anschrift: 56410 Montabaur, Konrad-Adenauer-Platz 1

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen.

Unser Service für zufriedene Mieter und Vermieter



1. Wohnungsaufnahme

Sorgfältiges Zusammentragen aller Objektdaten, Fakten und Bilder.

2. Ermittlung des optimalen Mietpreises

Orientiert an der aktuellen Marktlage ermitteln wir den marktfähigen Mietpreis anhand des Mietspiegels.

3. Sachgerechte Immobilien-Aufbereitung

Wir erstellen ein aussagefähiges Kurzexposé und eine Schaufensterpräsentation.

4. Auswertung unserer Interessentendatei

Alle in unserem Hause registrierten Mietsuchenden die für die Wohnung in Frage kommen, werden angesprochen.

5. Terminmanagement

Wir sorgen für effiziente Terminabsprachen mit dem Vermieter bzw. dem Mieter bei noch vermieteten Wohnungen

6. Marketing

Wir präsentieren Ihre Immobilie unter anderem in wichtigen und bekannten Internetportalen.

7. Bonitätsprüfung

Im Rahmen unserer Möglichkeiten prüfen wir für Sie auf Wunsch die Bonität des Mieters.

8. Mietvertrag

Wir führen die beiden Parteien zusammen und stellen auf Wunsch einen Mietvertragsvordruck zur Verfügung.

9. Rundumberatung

Vermieter beraten wir professionell zu Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, öffentliche Mittel sowie Finanzierung neuer Objekte, auch aus unserem Haus. Mietern helfen wir bei der Verwirklichung ihres Immobilienwunsches durch Immobilien- und Finanzierungsberatung



Jetzt den Marktführer testen!

Deutschlands größter Makler für Wohnimmobilien* - Die Sparkassen-Finanzgruppe.

Nutzen Sie die ausgezeichnete Marktübersicht, die wir vor Ort haben. Gemeinsam mit unseren Partnern in der Sparkassen-Finanzgruppe sind wir die Nr. 1 auf dem Gebiet der Wohnimmobilien-Vermittlungen in Deutschland.

* Immobilienmanager, Ausgabe 10/2021

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Angebote

Der Empfänger ist verpflichtet, alle Angebote, Mitteilungen und Unterlagen vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit Zustimmung der LBS Immobilien GmbH Südwest gestattet. Wenn im Falle unbefugter Weitergabe des Maklerangebotes ein Kauf-/Miet-/Pachtvertrag zwischen dem Dritten und dem nachgewiesenen Verkäufer/ Vermieter/Verpächter zu Stande kommt, hat der Auftraggeber diejenige Provision zu bezahlen, die er im Falle des/der eigenen Erwerbs/Anmietung/Anpachtung hätte bezahlen müssen.

2. Vertragsabschluss

Die Angebote der LBS Immobilien GmbH Südwest sind freibleibend und unverbindlich. Ein/e Zwischenverkauf bzw. -vermietung/-verpachtung bleibt vorbehalten. Die LBS Immobilien GmbH Südwest nimmt keine Vermögensgegenstände entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Verkäufer und Käufer / Vermieter und Mieter / Verpächter und Pächter dienen. Mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages/Mietvertrages/Pachtvertrages durch den Nachweis und/oder die Vermittlung der LBS Immobilien GmbH Südwest ist zu deren Gunsten eine Provision verdient und fällig. Die LBS Immobilien GmbH Südwest hat Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss.

3. Provision

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Maklerprovision der Gegenseite bei Erwerb/Anmietung/Pacht eines Objektes durch ihn, seinen Ehepartner bzw. Lebensgefährten oder einen Verwandten die ausgewiesene Maklerprovision vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden an die LBS Immobilien GmbH Südwest. Die Maklerprovision ist bei Abschluss des Vertrages durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung fällig.

4. Doppeltätigkeit

Die Gesellschaft ist berechtigt, auch für Interessenten entgeltlich tätig zu werden. Sie kann außerdem den Auftrag in Zusammenarbeit mit Dritten, z. B. Außendienst der LBS Immobilien GmbH Südwest bzw. LBS Landesbausparkasse Südwest, Sparkassen – durchführen.

5. Haftung

Hinsichtlich des Objektes ist die LBS Immobilien GmbH Südwest auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Insoweit beruhen sämtliche Informationen auf den ungeprüften Auskünften von Dritten. Eventuelle Berechnungen verstehen sich als unverbindliche Beispiele. Zu eigenen Nachforschungen ist die LBS Immobilien GmbH Südwest nicht verpflichtet. Die LBS Immobilien GmbH Südwest übernimmt deshalb keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, sofern kein Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt. Die Haftung für einfache Fahrlässigkeit ist bezüglich Sach- und Vermögensschäden ausgeschlossen, nicht jedoch für Schäden aus Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit. Darüber hinaus kann die LBS Immobilien GmbH Südwest für Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

6. Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr.

7. Schlichtungsstelle

Die LBS Immobilien GmbH Südwest nimmt **nicht** an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

Stand: 27.05.2022

75p-006_05.22_V06_01

LBS Immobilien GmbH Südwest: Ein Tochterunternehmen der LBS Landesbausparkasse Südwest

www.LBS-ImmoSW.de

Sitz der Gesellschaft:
Vordere Synagogenstraße 2 · 55116 Mainz
Postfach 29 80 · 55019 Mainz
Telefon: +49 6131 13-4043
E-Mail: info@lbs-immosw.de

Geschäftsführer: Norbert Hoffmann
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Stefan Siebert
LBBW Landesbank Baden-Württemberg
IBAN: DE 81 6005 0101 7402 0461 91
BIC: SOLADEST600

Amtsgericht Mainz HRB 47749
Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO:
Stadt Mainz · Standes-, Rechts- und Ordnungsamt
Postfach 36 20 · 55026 Mainz
USt-IdNr. DE811332068