

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montabaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Repräsentative Büroeinheit mit Galerie in zentraler Innenstadtlage von Montabaur



Wilhelm-Mangels-Straße 20, 56410 Montabaur

Gesamtfläche	ca. 351 m ²
Bürofläche	ca. 351 m ²
Nebenkosten	390,00 €
Warmmiete	2.440,00 €
Kautions	5000 €
Kaltmiete	2.050,00 €
Heizkosten	140,00 €
Baujahr	1992
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchs- ausweis
Endenergiever- brauch	64,30 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	24.01.2036
Baujahr lt.	1992
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiever- brauch (Wärme)	64,30 kWh/(m ² *a)
Endenergiever- brauch (Strom)	18,50 kWh/(m ² *a)
Gewerbliche Nutzung	Ja

Beschreibung

In zentraler Innenstadtlage von Montbaur steht diese gepflegte und repräsentative Gewerbeeinheit im 2. Obergeschoss mit ansprechender Galerie zur Neuvermietung an. Die Einheit befindet sich in einem massiv errichteten Geschäftshaus aus dem Baujahr ca. 1992 und überzeugt durch ihren hellen, modernen Gesamteindruck.

Die Bürofläche wird aktuell noch genutzt und steht zwischen April und Juni zur Neuvermietung frei. Durch den klaren Grundriss, die zusätzliche Galerieebene sowie die zentrale Lage eignet sich die Einheit ideal für Kanzleien, Steuerberater, Dienstleister oder andere hochwertige Büronutzungen.

Das Gebäude ist etabliert, gepflegt und bietet ein professionelles Umfeld mit angenehmer Mieterstruktur.

Ausstattung

Die Gewerbeeinheit verfügt über eine funktionale und zeitgemäße Ausstattung:

- 1 zugeordneter Tiefgaragenstellplatz
- doppelverglaste Fenster
- Helle Büro- und Besprechungsräume
- Bodenbeläge aus Fliesen und pflegeleichtem Teppich (auf Wunsch änderbar)
- Eigene, separate Sanitärbereiche
- Zugang über ein helles, freundliches Treppenhaus
- Galerieebene mit Zugang über interne Spindeltreppe
- Stahlbetondecken
- Gasbefeuerte Zentralheizung mit Wandradiatoren

Lage

Die Immobilie befindet sich in absoluter Zentrumslage von Montabaur, in der Wilhelm-Mangels-Straße, direkt neben dem neu entstandenen Verbandsgemeinde Gebäude.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleister sowie Behörden sind fußläufig bequem erreichbar.

Montabaur überzeugt durch seine hervorragende Verkehrsanbindung:

- Direkter Anschluss an die A3 (Köln–Frankfurt)
- ICE-Bahnhof Montabaur mit schneller Verbindung in die Rhein-Main-Region
- Gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter
- Öffentliche Parkmöglichkeiten im direkten Umfeld
- Die Lage eignet sich ideal für Unternehmen mit Kundenverkehr und regionaler wie überregionaler Ausrichtung.

Sonstige Angaben

Objektart: Gewerbeeinheit / Büro

Etage: 2. Obergeschoss mit Galerie

Baujahr: ca. 1992

Zustand: gepflegt

Heizung: Zentralheizung

Energieträger: Gas

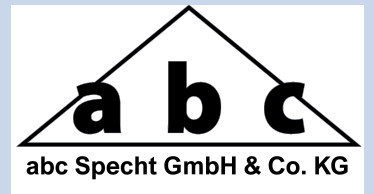
Stellplatz: 1

Verfügbarkeit: zwischen April und Juni

Energieausweis: liegt vor

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Objekttitel

Repräsentative Büroeinheit mit Galerie in zentraler Innenstadtlage von Montabaur

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner:
Herr Maximilian Specht
abc Specht GmbH & Co. KG
Wilhelm-Mangels-Straße 22
65183 Montbaur

Tel.: (02602) 83 99 84 0
Mobil: 0151 6522 4325
Fax: (02604) 6680
E-Mail: m.specht@abc-specht.de
Web: www.abc-immobilienmakler.de



Einzelbüro



Besprechungsraum



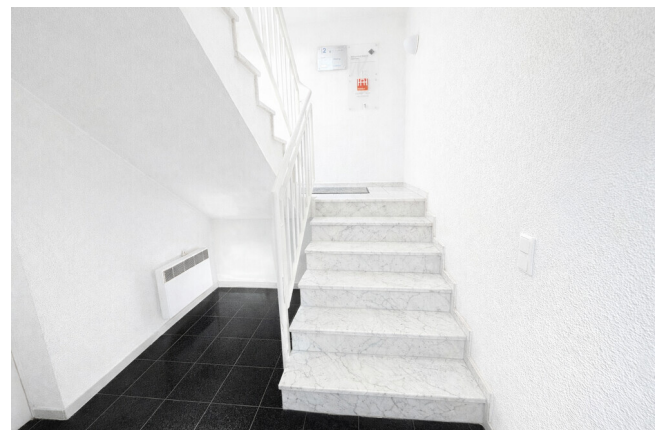
Bürofläche



Galerie



Druckerraum



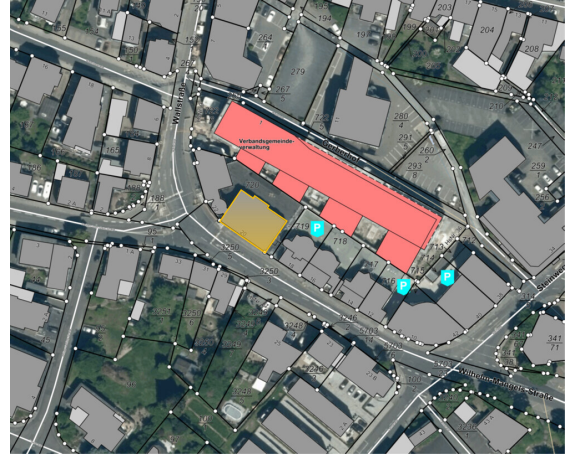
Eingangsbereich

Ihr Ansprechpartner:
 Herr Maximilian Specht
 abc Specht GmbH & Co. KG
 Wilhelm-Mangels-Straße 22
 65183 Montbaur

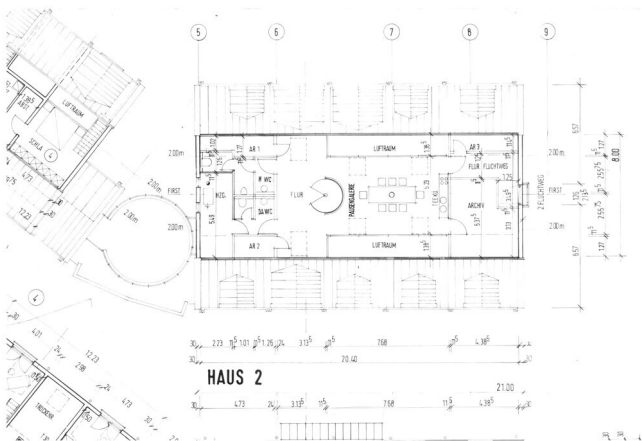
Tel.: (02602) 83 99 84 0
 Mobil: 0151 6522 4325
 Fax: (02604) 6680
 E-Mail: m.specht@abc-specht.de
 Web: www.abc-immobilienmakler.de



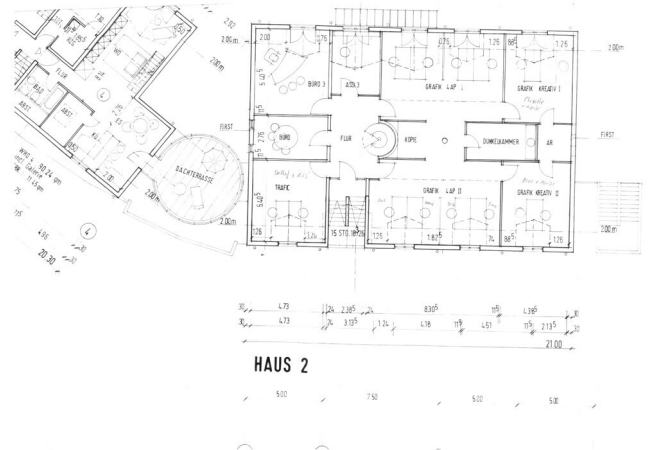
Außenansicht



Lageplan



Grundriss Galerie



Grundriss untere Etage