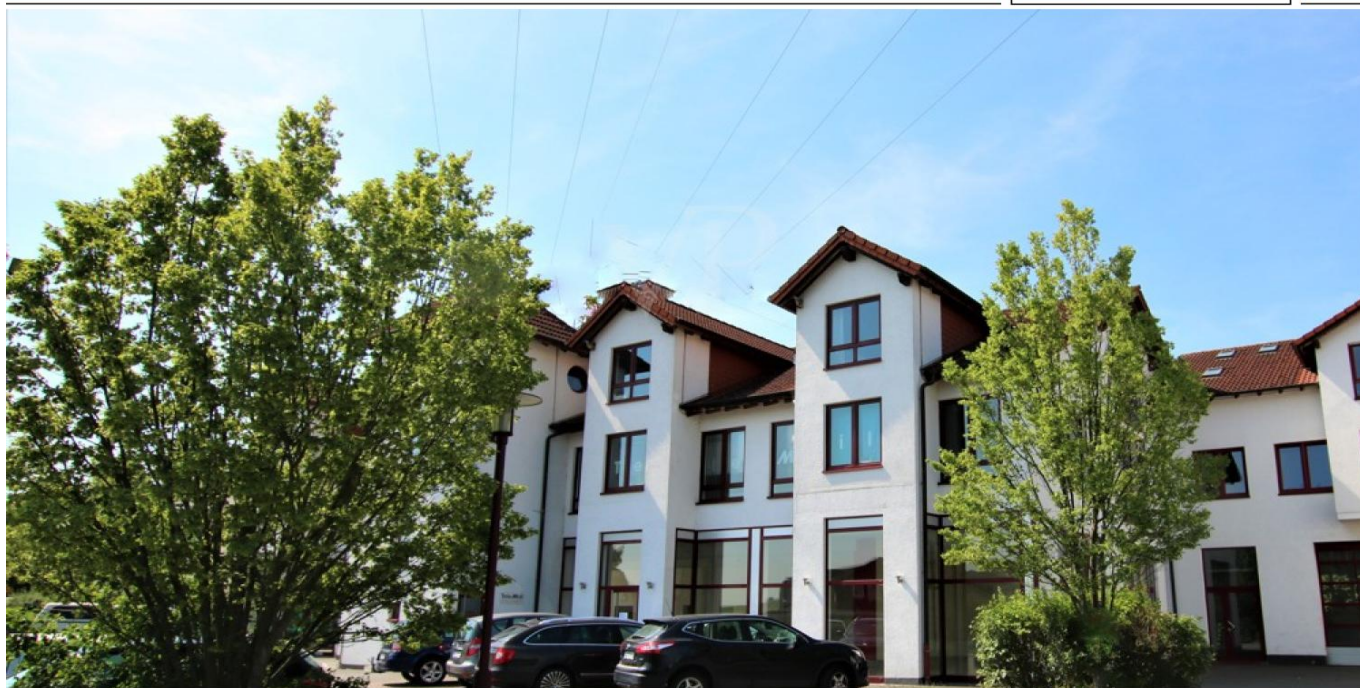


Eltville am Rhein – Martinsthal

## Helle, großzügige Büroräume im 1.OG mit direkter Autobahnanbindung in Eltville- Martinsthal

*Codice oggetto: 25072010*



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

**PREZZO D'AFFITTO: 2.130 EUR • VANI: 6**

Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein – Martinsthal

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein – Martinsthal

## A colpo d'occhio

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25072010                                   |
| Tipologia tetto     | a due falde                                |
| DISPONIBILE DAL     | 01.04.2026                                 |
| Piano               | 1                                          |
| Vani                | 6                                          |
| Anno di costruzione | 1998                                       |
| Garage/Posto auto   | 7 x superficie libera,<br>30 EUR (Affitto) |

|                        |                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'affitto       | 2.130 EUR                                                  |
| Costi aggiuntivi       | 320 EUR                                                    |
| Ufficio/studio         | Spazio ufficio                                             |
| Compenso di mediazione | 2,38-fache der<br>Nettomonatsmiete<br>inkl. gesetzl. MwSt. |
| Superficie commerciale | ca. 202 m <sup>2</sup>                                     |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                     |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                  |
| Superficie commerciale | ca. 202 m <sup>2</sup>                                     |
| Superficie affittabile | ca. 202 m <sup>2</sup>                                     |

Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein – Martinsthal

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 13.08.2027 | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1998                             |

Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein – Martinsthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein – Martinsthal

## La proprietà



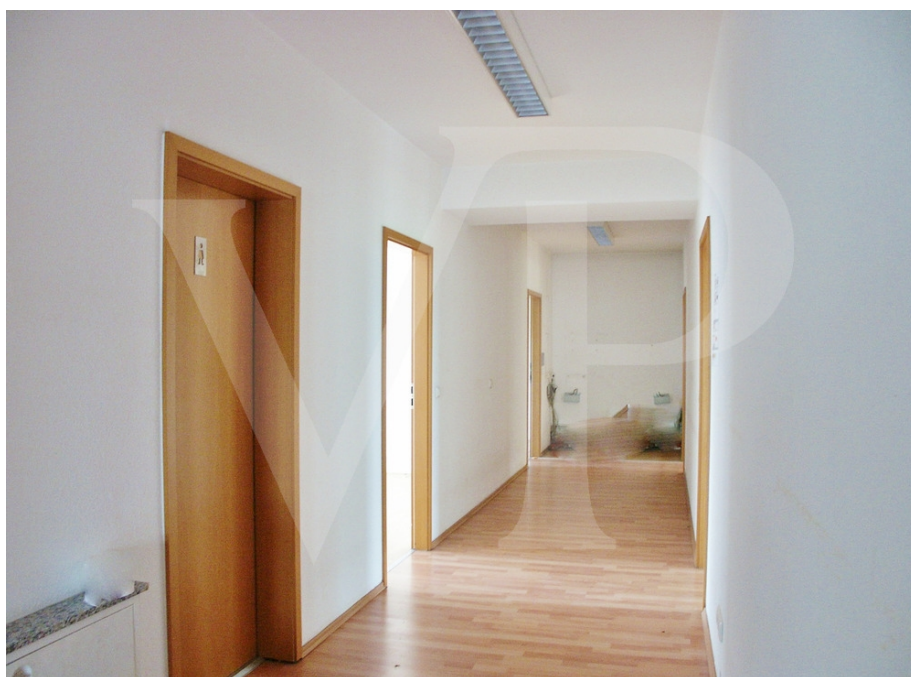
Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein – Martinsthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein – Martinsthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein – Martinsthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein – Martinsthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein – Martinsthal

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein – Martinsthal**

## Una prima impressione

Helle, moderne Büroräume in einem gepflegten Bürogebäude in zentraler Lage mit guter Autobahnanbindung in Eltville-Martinsthal zu vermieten.

Die Einheit besteht aus 6 geräumigen, hellen Büroräumen im 1. OG mit großen Fensterfronten, ausreichend Steckdosen und Netzwerksteckern.

Alle Räume sind verkabelt und ein schnelles Internet bietet eine komfortable Arbeitsatmosphäre.

Eine praktische Tageslicht -Teeküche mit Einbaugeräten sowie 2 Damen und 2 Herren Toiletten runden diese Büroeinheit ab.

Der atemberaubende Blick aus den Fenstern ins Grüne und in die Weinberge unterstützt das kreative Arbeiten.

Die zentrale Lage mit direktem Autobahnanschluss an die A66 und die B42 bringt Sie und Ihre Kunden schnell zusammen.

Zum Frankfurter Flughafen sind es ca. 40 Minuten, nach Wiesbaden fahren Sie ca. 15 Minuten und das Rheinufer in Eltville erreichen Sie in ca. 5 Minuten.

Zur Mieteinheit gehören 5-7 PKW-Stellplätze, die auf Wunsch dazu gemietet werden können. (30,- € / Stellplatz).

Die monatl. Kaltmiete beträgt: € 2.130,- (zzgl. MwSt.: € 407,70,-)

Die monatl. Nebenkosten (einschl. Heizung) betragen: € 320,- (zzgl. MwSt.: € 60,80,-)

Die monatl. Brutto-Miete (einschl.NK) beträgt € 2.918,50 + Parkplatzgebühren

Es handelt sich bei den NK um eine Pauschale, wobei die Heizungs- und Wasserkosten nach Verbrauch abgerechnet werden. (in der Pauschale enthalten).

Eine Vorsteuerabzugsberechtigung des Mieters muss gegeben sein.

Die Büroräume sind ab 01.04.2026 zu vermieten, oder nach Absprache.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein – Martinsthal

## Dettagli dei servizi

### 1. OBERGESCHOSS:

- Helle Räume
- Leichte Trennwände
- Einbauküche mit Spülmaschine
- Laminatboden
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Sprechanlage mit Türöffner
- Alle Räume ausreichend verkabelt
- Schnelles Internet (100 MGB VDSL)
- Netzwerkstecker
- Zentrale Lage
- Schneller Autobahnanschluss
- Parkplätze vor dem Haus á € 30,- / Monat

Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein – Martinsthal

## Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in Eltville-Martinsthal in einem eingeführten Gewerbegebiet mit direktem Autobahnanschluß.

Eine Bushaltestelle ist zu Fuß in 5 Minuten zu erreichen.

Sehr gute Anbindung an die A66 bzw. an die B42.

Nach Eltville Stadtmitte sind es ca. 5 Minuten mit dem Auto,

Wiesbaden erreichen Sie in ca. 15 Minuten und den Flughafen Frankfurt in ca. 40 Minuten.

Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein – Martinsthal

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2027.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 168.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 16.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

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.

Codice oggetto: 25072010 - 65344 Eltville am Rhein – Martinsthal

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katharina Lichtenberg-Weck

---

Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville

Tel.: +49 6123 - 79 317 0

E-Mail: [rheingau@von-poll.com](mailto:rheingau@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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