

Weitnau

# Starke Wirkung - starke Fläche ! Arbeiten in Weitnau

Property ID: 25062013



RENT PRICE: 3.622 EUR • ROOMS: 10

Property ID: 25062013 - 87480 Weitnau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25062013 - 87480 Weitnau

## At a glance

|                      |                                                                                                             |                       |                        |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Property ID          | 25062013                                                                                                    | Rent price            | 3.622 EUR              |
| Floor                | 1                                                                                                           | Additional costs      | 1.159 EUR              |
| Rooms                | 10                                                                                                          | Total Space           | ca. 243 m <sup>2</sup> |
| Year of construction | 2021                                                                                                        | Condition of property | Like new               |
| Type of parking      | 8 x Outdoor parking space, 30 EUR (Rent), 5 x Underground car park, 65 EUR (Rent), 2 x Other, 35 EUR (Rent) | Construction method   | Solid                  |
|                      |                                                                                                             | Rentable space        | ca. 243 m <sup>2</sup> |

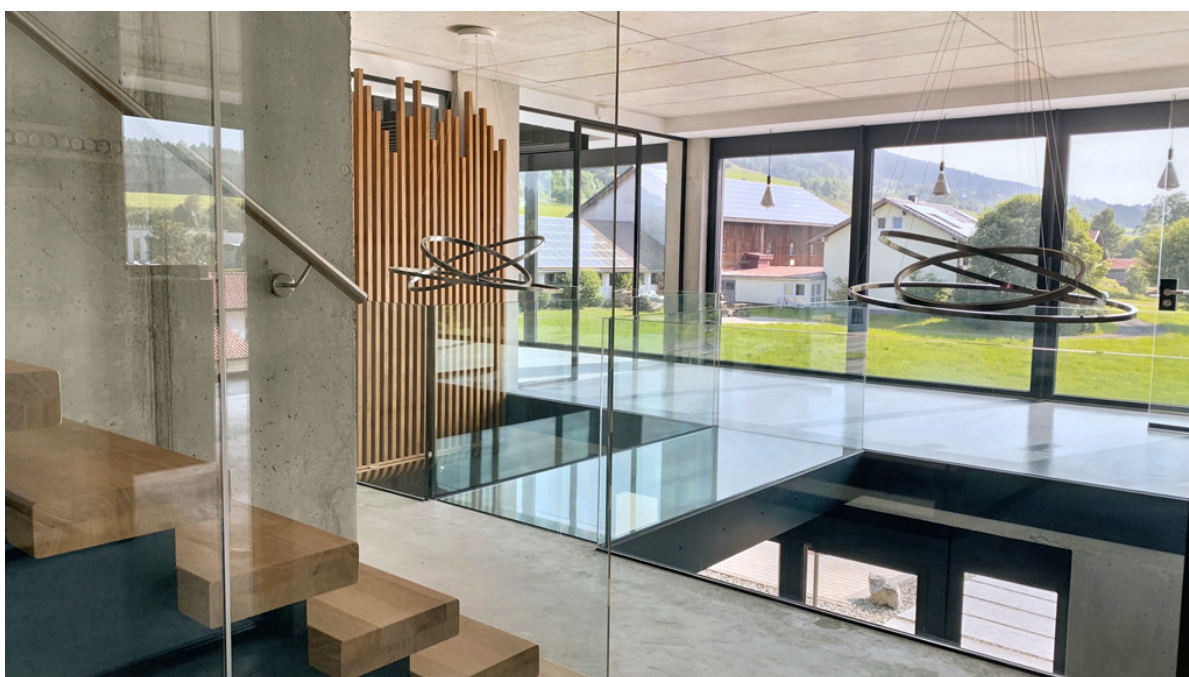
Property ID: 25062013 - 87480 Weitnau

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                                |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Source                  | Fossil CHP | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 03.09.2035 | Year of construction according to energy certificate | 2022                           |

Property ID: 25062013 - 87480 Weitnau

## The property



Property ID: 25062013 - 87480 Weitnau

## The property



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25062013 - 87480 Weitnau

## The property



Property ID: 25062013 - 87480 Weitnau

## The property



Property ID: 25062013 - 87480 Weitnau

## The property



Property ID: 25062013 - 87480 Weitnau

## The property



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

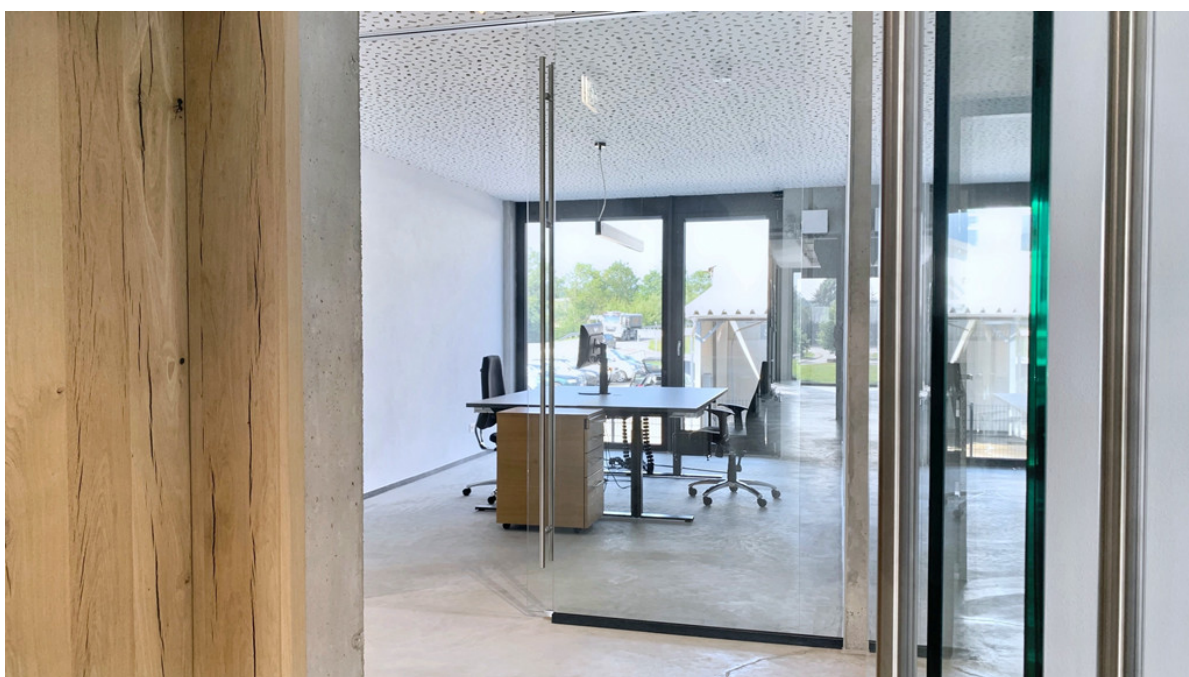
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Property ID: 25062013 - 87480 Weitnau

## The property



Property ID: 25062013 - 87480 Weitnau

## The property



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

kempton@von-poll.com

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

Property ID: 25062013 - 87480 Weitnau

## A first impression

Diese großzügige, lichtdurchflutete Immobilie aus dem Bezugsjahr 2021 überzeugt durch ihre ansprechende klare Architektur, sowie die stylische Ausstattung mit hochwertigem Sichtestrichboden, Betonwänden, bodentiefen Glasflächen in 3fach-Verglasung, elektrischen Außenjalousien und Fußbodenheizung im kompletten Gebäude. Die offene Gestaltung der repräsentativen, vermietbaren Büroflächen im ersten Obergeschoss mit großen Glasflächen zum Flur, fördert ein kommunikatives und transparentes Arbeiten. Ein sofortiger Arbeitsstart ist problemlos möglich, da Schreibtische und Bürostühle bereits vorhanden sind; ideal für den direkten Start ohne großen Investitionsaufwand. Eine bereits eingebaute Kaffeeküche mit Spülmaschine rundet das attraktive Angebot für die Mitarbeitenden und die Kunden ab.

Die Immobilie befindet sich am Ortseingang von Weitnau mit direkter Anbindung zur B12 in Richtung Isny, Wangen, Ravensburg, Lindau am Bodensee, Österreich und Schweiz. In entgegengesetzter Richtung erreichen Sie schnell die Allgäu Metropole Kempten, die A7 in Richtung Füssen oder Memmingen, Ulm, Stuttgart.

Weitnau selbst punktet mit Ruhe, Platz und einer hohen Lebensqualität – ideal, um konzentriert und produktiv zu arbeiten. Im Vergleich zu städtischen Lagen wie Kempten bietet die Fläche einen deutlich günstigeren Mietpreis, weniger Konkurrenzdruck und ein Umfeld, in dem sich Mitarbeitende wohlfühlen und langfristig binden lassen. Ein Supermarkt für Besorgungen des täglichen Bedarfs ist fußläufig erreichbar.

Ein Standort, der Wirtschaftlichkeit, Qualität und Arbeitskultur auf ideale Weise verbindet. Und das im Herzen des Allgäus. Konnten wir Ihr Interesse wecken? Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 25062013 - 87480 Weitnau

## Details of amenities

- Fahrstuhl
- Sichtestrichboden
- Sichtbetonwände
- bodentiefe Panoramaglasscheiben, 3 fach verglast
- Fussbodenheizung im Gebäude
- transparentes Arbeiten durch verglaste Wände zum jeweiligen Flur
- Klangoptimierte Büros durch Schallschutzdecken
- großer Besprechungsraum verfügbar
- Glastüren
- modernes Entrée ins Gebäude
- Küche mit Spülmaschine
- Einbauschränke
- 8 Büros mit Schreibtischen und Lampen, sowie Bürostühlen bereits ausgestattet
- Büros beschattbar mit elektrischen Außenjalousien
- eigenes Herren WC auf der Etage
- eigenes Damen WC auf der Etage
- 5 Tiefgaragenplätze zur Miete verfügbar
- 8 Stellplätze zur Miete verfügbar
- 2 Besucherparkplätze direkt am Haus zur Miete verfügbar

Property ID: 25062013 - 87480 Weitnau

## All about the location

Die Bürogebäude liegen in einem etablierten Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand von Weitnau und profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Durch die direkte Nähe zur Bundesstraße B12 sind sie aus allen Richtungen schnell und bequem erreichbar – sowohl aus dem Raum Kempten im Osten als auch aus Richtung Isny, Wangen oder dem Bodenseeraum im Westen. Die B12 stellt eine wichtige Verkehrsachse zwischen Bayern und Baden-Württemberg dar, was den Standort besonders attraktiv für Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeitende macht, die regelmäßig anreisen.

Trotz der verkehrsgünstigen Lage bietet das Gewerbegebiet eine ruhige Arbeitsatmosphäre ohne Durchgangsverkehr. Parkmöglichkeiten sind direkt am Gebäude vorhanden. In der unmittelbaren Umgebung finden sich diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter ein Supermarkt mit Bäckerei, eine Postfiliale sowie eine Tankstelle – darunter auch eine 24-Stunden-Station für Kraftstoffe und eine öffentlich zugängliche E-Ladesäule. Die Verbindung aus funktionaler Infrastruktur, hervorragender Erreichbarkeit und naturnaher Umgebung macht den Standort zu einer optimalen Adresse für moderne Büroarbeit im Allgäu.

Property ID: 25062013 - 87480 Weitnau

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 94.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 20.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

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.

Property ID: 25062013 - 87480 Weitnau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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