

Moers

# \*Top-City-Lage\* Kapitalanlage - Gewerbe mit 2 TG Stellplätzen -

Objektnummer: 25070015



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

**KAUFPREIS: 75.000 EUR • ZIMMER: 2.5**

**Objektnummer: 25070015 - 47441 Moers**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25070015 - 47441 Moers**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25070015</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>75.000 EUR</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2.5</b>	<b>Einzelhandel</b>	<b>Ladenlokal</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1982</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Tiefgarage</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 107 m<sup>2</sup></b>
		<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Gewerbefläche</b>	<b>ca. 102 m<sup>2</sup></b>
		<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 107 m<sup>2</sup></b>

**Objektnummer: 25070015 - 47441 Moers**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Nahwärme</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>21.09.2028</b>	<b>Endenergie- verbrauch</b>	<b>137.00 kWh/m²a</b>
		<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1982</b>

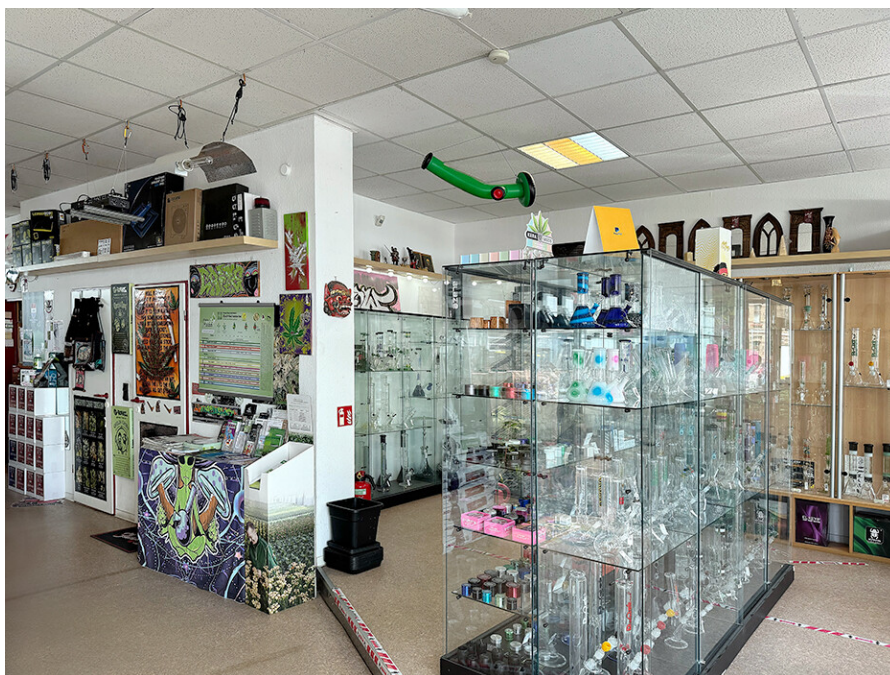
Objektnummer: 25070015 - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070015 - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070015 - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070015 - 47441 Moers

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

**Objektnummer: 25070015 - 47441 Moers**

## **Ein erster Eindruck**

Es handelt sich um eine moderne, helle Gewerbeeinheit im EG eines sehr gepflegten Wohn-Geschäftshauses.

Die insgesamt 107 m<sup>2</sup> große Fläche ist vermietet und kann somit übernommen werden und sehr gut als Kapitalanlage genutzt werden.

Die hier angebotene Einheit verfügt über mehrere Räume unterschiedlicher Größe. Zudem gibt es eine Toilettenanlage.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten kann an die Bedürfnisse des jeweiligen Eigentümers oder Mieters angepasst werden.

Zudem gehören zwei PKW-Stellplätze dazu.

Die monatliche Kaltmiete für die Einheit beträgt 778,02 €, zzgl. Stellplatzmiete.

Der Mietvertrag kann übernommen werden, oder in Abstimmung mit dem Mieter und den vorgegebenen Kündigungsfristen, ggf. gekündigt werden.

Die Gewerbeeinheit eignet sich daher hervorragend als planbare Kapitalanlage mit einem sicheren Mieter, oder als selbst genutzte Praxis / Büro.

Bei der Absicht die Einheit selbst nutzen zu wollen, ist dies ggf. zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst!**

**Objektnummer: 25070015 - 47441 Moers**

## **Ausstattung und Details**

- flexible Nutzung der Raumgestaltung
- sep. Bad mit WC und Waschbecken + Teeküche
- Doppelstellplatz in der Tiefgarage
- mtl. Grundmiete 578,02 €, zzgl. Betriebskosten 200,00 €
- mtl. Hausgeld inkl. Rücklage (2025) 720,00 € zzgl. Hausgeld Stellplatz
- davon enthaltende Rücklage (2025) 204,68 €

**Objektnummer: 25070015 - 47441 Moers**

## **Alles zum Standort**

**Eine der attraktivsten Lagen in Moers, verkehrsgünstig gelegen mit Parkplätzen für Mitarbeiter oder Kunden.**

**Nur wenige Gehminuten von der Moerser Fußgänger- und Einkaufszone, sowie dem Stadtpark entfernt, befindet sich die Immobilie in einer ruhigen Seitenstraße. Beste Anbindung an die A40 bzw. A57 sind somit gegeben. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Wer gerne zentral und gleichzeitig auch ruhig die Kunden empfangen möchte, erhält hier die Möglichkeit.**

**Objektnummer: 25070015 - 47441 Moers**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25070015 - 47441 Moers**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Evelin Gill**

---

**Neustraße 34, 47441 Moers**  
**Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0**  
**E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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