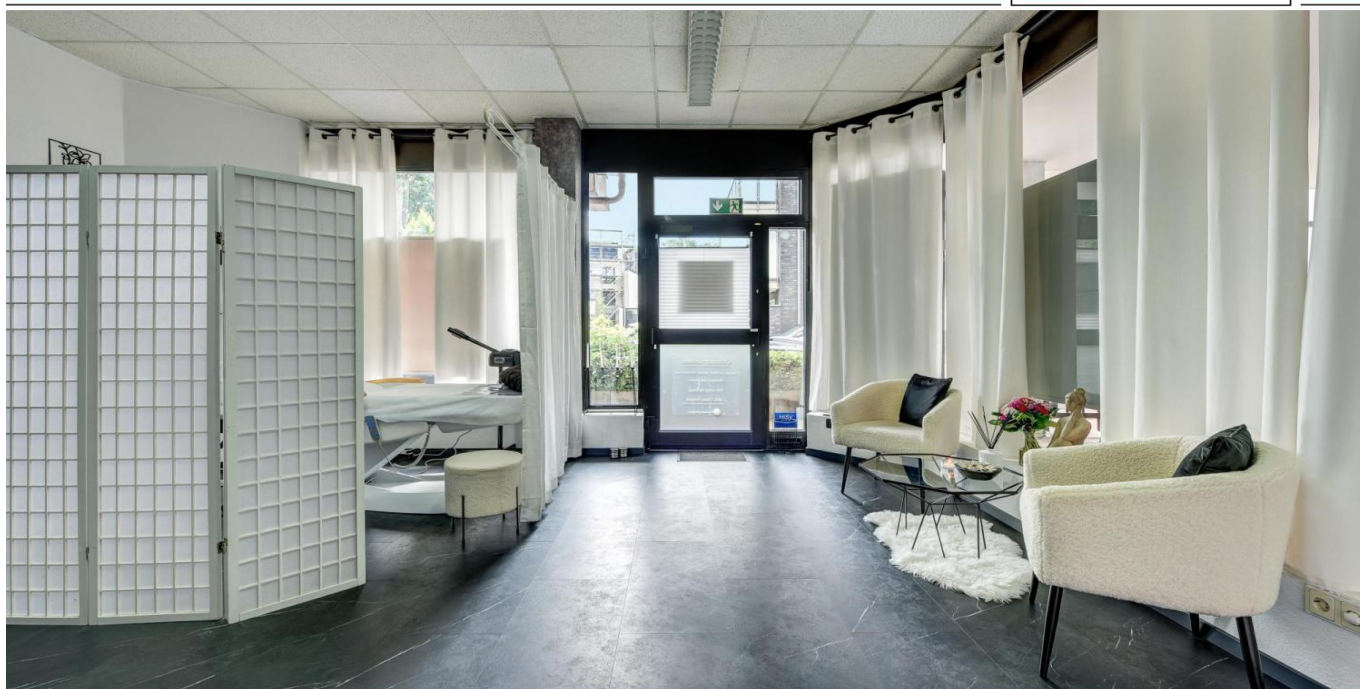


Moers

***zentrale Lage City nah* Gewerbe-Kapitalanlage mit 2 TG Stellplätzen**

Objektnummer: 25070014



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 49.000 EUR • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25070014 - 47441 Moers

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

Objektnummer: 25070014 - 47441 Moers

Auf einen Blick

Objektnummer	25070014
Zimmer	2.5
Baujahr	1982
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	49.000 EUR
Einzelhandel	Ladenlokal
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 38 m ²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 35 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 38 m ²
Bürofläche	ca. 35 m ²

Objektnummer: 25070014 - 47441 Moers

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	21.09.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie- verbrauch	137.00 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 25070014 - 47441 Moers

Die Immobilie



Objektnummer: 25070014 - 47441 Moers

Die Immobilie



Objektnummer: 25070014 - 47441 Moers

Die Immobilie



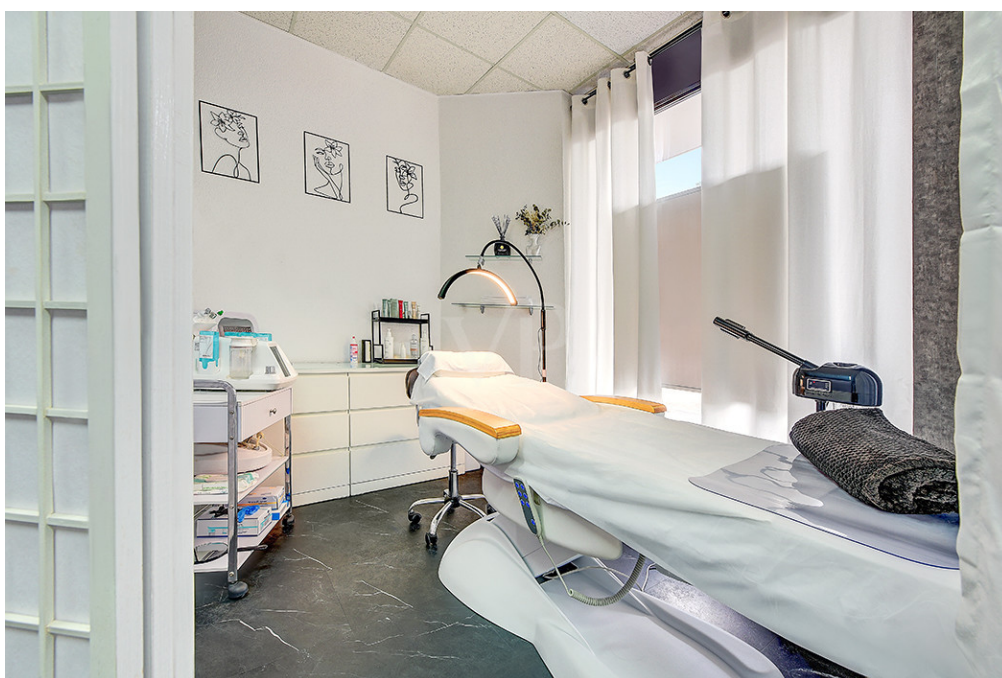
Objektnummer: 25070014 - 47441 Moers

Die Immobilie



Objektnummer: 25070014 - 47441 Moers

Die Immobilie



Objektnummer: 25070014 - 47441 Moers

Die Immobilie



Objektnummer: 25070014 - 47441 Moers

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
REAL ESTATE®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 25070014 - 47441 Moers

Ein erster Eindruck

Sie befinden sich hier in einer der TOP Lagen in Moers-Innenstadt, wodurch diese Gewerbeeinheit besonders attraktiv ist! Ein Doppelstellplatz wird direkt mit Angeboten.

Diese vermietete Gewerbe-Fläche verfügt insgesamt über 38 m² und befindet sich in einer gepflegten Eigentümergeinschaft im EG gelegen. Es empfängt Sie der freundliche Eingangsbereich mit kleiner Empfangstheke. Rechter Hand ist ein Behandlungsbereich abgetrennt, welcher mit Leichtbauweise noch baulich abgetrennt werden könnte. Hinter dem Empfangsbereich liegt ein, weiterer, abgeschlossenen Raum bzw. ein Behandlungszimmer.

In dieser Einheit befinden sich des Weiteren eine Sanitär-Anlage (WC und Waschbecken), sowie eine separate Teeküche. Der Zuschnitt der Gewerbeeinheit ist gut durchdacht und man kann bei Bedarf die Raumaufteilung individuell auf die gewünschten Bedürfnisse anpassen. Die große Fensterfront macht die Räume hell und ansprechend.

Es liegt ein LAN-Netzwerk und Telefonanschluss durch die Telekom ist vorhanden.

Auf Wunsch können auch mit Leicht-Bauweise Wände gezogen werden. Hier ist zu beachten, dass etwaige Umbaumaßnahmen im Rahmen der Vorgaben der Eigentümergeinschaft eingehalten werden.

Bushaltestellen sind fußläufig zu erreichen, sowie Parkplätze direkt vor der Tür nutzbar. Die Hauptfußgängerzone ist ca. 100 m entfernt gelegen.

Diese Gewerbeeinheit ist ideal als Kapitalanlage, oder eignet sich hervorragend als Gewerbeeinheit, mit der Sie gut in Ihr eigenes Business starten können. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst!

Objektnummer: 25070014 - 47441 Moers

Ausstattung und Details

- flexible Nutzung der Raumgestaltung
- sep. Bad mit WC und Waschbecken
- sep. Teeküche
- Doppelstellplatz Nr. 5 in der Tiefgarage
- mtl. Grundmiete 400,00 €, zzgl. Betriebskosten 170,00 €
- mtl. Hausgeld gesamt inkl. Rücklage (2025) 510,00 €, zzgl. Stellplatz
- vom Hausgeld enthaltende Rücklage (2025) 100,79 €, zzgl. Stellplatz

Objektnummer: 25070014 - 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: 25070014 - 47441 Moers

Sonstige Angaben

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 Handelsregistersauszugs, 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: 25070014 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com