

Moers

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

**Objektnummer: 25070014**



[www.von-poll.com](http://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<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Gesamtfläche          | ca. 38 m <sup>2</sup>                                                              |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                           |
| Bauweise              | Massiv                                                                             |
| Gewerbefläche         | ca. 35 m <sup>2</sup>                                                              |
| Vermietbare Fläche    | ca. 38 m <sup>2</sup>                                                              |
| Bürofläche            | ca. 35 m <sup>2</sup>                                                              |

**Objektnummer: 25070014 - 47441 Moers**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                   |                             |                       |
|----------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Wesentlicher Energieträger | <b>Fern</b>       | Energieausweis              | Verbrauchsausweis     |
| Energieausweis gültig bis  | <b>21.09.2028</b> | Endenergie-verbrauch        | <b>137.00 kWh/m²a</b> |
|                            |                   | Energie-Effizienzklasse     | <b>E</b>              |
|                            |                   | Baujahr laut Energieausweis | <b>1982</b>           |

**Objektnummer: 25070014 - 47441 Moers**

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070014 - 47441 Moers

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070014 - 47441 Moers

## Die Immobilie





Objektnummer: 25070014 - 47441 Moers

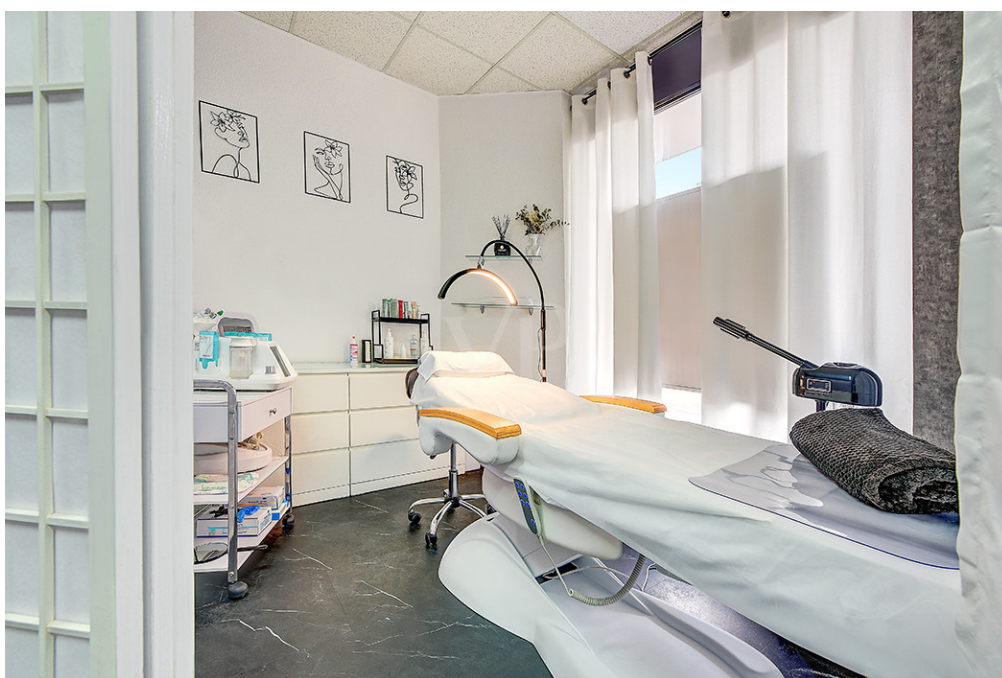
## Die Immobilie





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](http://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 m<sup>2</sup> 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, abgeschlossener 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](mailto:moers@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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