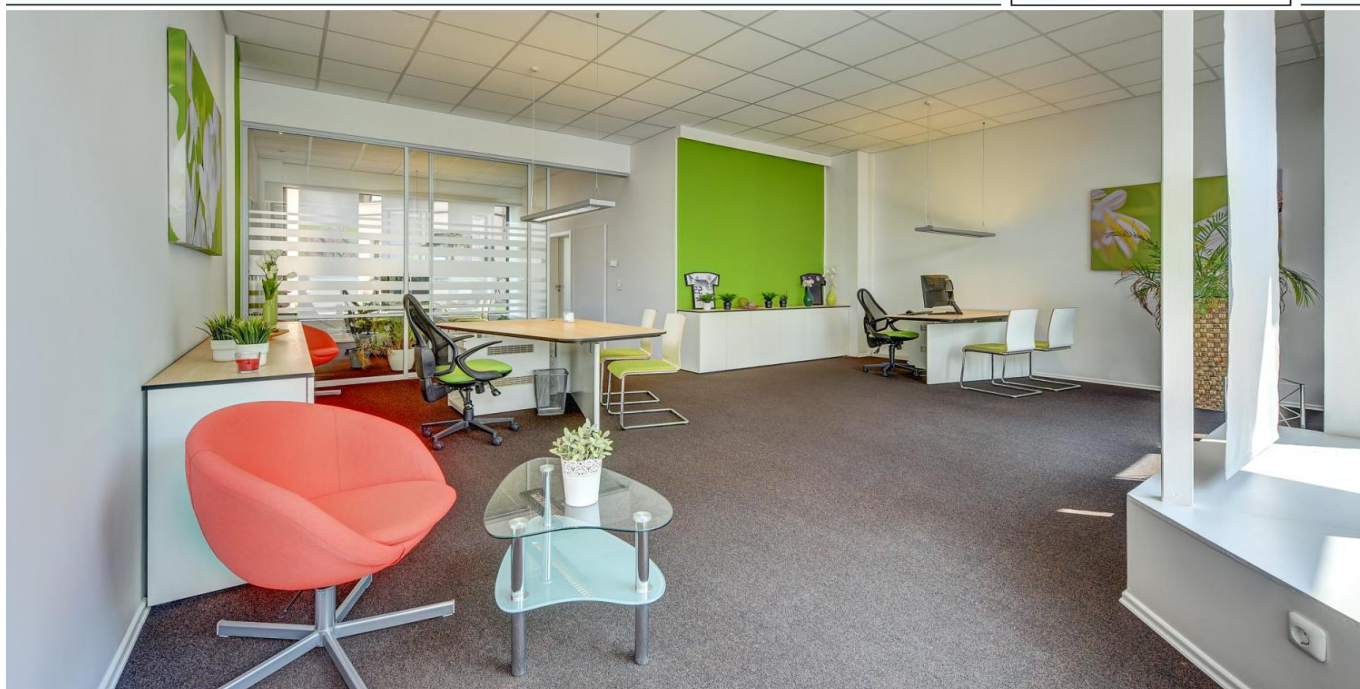


Moers

***hervorragend ausgestattetes Bürogewerbe in Moers City* sofort bezugsfrei**

Objektnummer: 25070016



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 79.000 EUR • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25070016 - 47441 Moers

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

Objektnummer: 25070016 - 47441 Moers

Auf einen Blick

Objektnummer	25070016
Zimmer	3.5
Baujahr	1982
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	79.000 EUR
Einzelhandel	Ladenlokal
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 84 m ²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 70 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 84 m ²
Bürofläche	ca. 70 m ²

Objektnummer: 25070016 - 47441 Moers

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 25070016 - 47441 Moers

Die Immobilie



Objektnummer: 25070016 - 47441 Moers

Die Immobilie



Objektnummer: 25070016 - 47441 Moers

Die Immobilie



Objektnummer: 25070016 - 47441 Moers

Die Immobilie



Objektnummer: 25070016 - 47441 Moers

Die Immobilie



Objektnummer: 25070016 - 47441 Moers

Die Immobilie



Objektnummer: 25070016 - 47441 Moers

Die Immobilie



Objektnummer: 25070016 - 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

Objektnummer: 25070016 - 47441 Moers

Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Gewerbeeinheit befindet sich im EG eines Wohn- und Geschäftshauses einer Eigentümergemeinschaft, aus dem Baujahr 1982 und bietet mit einer Fläche von 84 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbezwecke. Zuletzt wurde die Einheit von einer Versicherungsagentur genutzt.

Sie gelangen von dem offen gestalteten Eingangsbereich in den ansprechend eingerichteten Bürobereich, der jeweils mit 2 Arbeitsplätzen mit je 2 Kundensitzplätzen eingerichtet ist.

Linker Hand befindet sich ein kleiner Wartebereich mit 2 Sesseln und Bestelltisch. Im Hinteren Bereich dieser Einheit erstreckt sich getrennt durch eine Glasschiebetür ein weiteres Büro, welches ebenfalls mit Schreibtisch und 2 Kundensitzplätzen ausgestattet ist.

Von hier aus gelangt man in den begrünten Hinterhof, der als Ruhezone für Mittagspausen genutzt werden kann. Der Mitarbeiterraum mit einer kleinen Teeküche liegt ebenfalls im hinteren Teil der Einheit, sowie auch der Sanitärraum, mit WC und Waschbecken.

Äußerst attraktiv ist dieses Büro, da es aktuell leer steht. Diese Ladenlokalfläche kann somit direkt nach Kauf übernommen und genutzt werden. Das Wohngeld liegt bei ca. 650 EUR p. m. Diese Angaben stammen vom Eigentümer (Stand: Mai 2025).

Zwei Stellplätze sorgen für zusätzlichen Komfort für den Käufer, Mieter und, oder Kunden. Das Gebäude, das insgesamt 54 Einheiten umfasst, wird über Fernwärme beheizt und verfügt über einen Aufzug, der den Zugang erleichtert für obere Etagen.

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Gewerbeeinheit stellt eine ideale Gelegenheit für individuelle Gewerbenutzung in einer etablierten Umgebung dar. Alternativ eignet sie sich hervorragend als lukrative Kapitalanlage.

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

Objektnummer: 25070016 - 47441 Moers

Ausstattung und Details

- flexible Nutzung der Raumgestaltung hervorragend möglich
- sep. Bad mit WC und Waschbecken
- sep. Teeküche
- Gartennutzung (kl. Terrassenbereich möglich)
- Doppelstellplatz in der Tiefgarage
- mtl. Hausgeld inkl. Rücklage (2026) 650,00 €, zzgl. HG Stellplatz
- davon enthaltende Rücklage (2026) 204,68 €
- Heizung: Fernwärme

Objektnummer: 25070016 - 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: 25070016 - 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 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: 25070016 - 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