

Moers

# \*Investorenpaket - 3 Gewerbe zu einem Preis + 6 TG-Stellplätze \* in Moers City

Objektnummer: 25070016A+B+C



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

**KAUFPREIS: 199.000 EUR • ZIMMER: 8.5**

**Objektnummer: 25070016A+B+C - 47441 Moers**

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

Objektnummer: 25070016A+B+C - 47441 Moers

## Auf einen Blick

Objektnummer	25070016A+B+C	Kaufpreis	199.000 EUR
Zimmer	8.5	Einzelhandel	Ladenlokal
Baujahr	1982	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	6 x Tiefgarage	Gesamtfläche	ca. 229 m <sup>2</sup>
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 207 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 229 m <sup>2</sup>
		Bürofläche	ca. 207 m <sup>2</sup>

**Objektnummer: 25070016A+B+C - 47441 Moers**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</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: 25070016A+B+C - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070016A+B+C - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070016A+B+C - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070016A+B+C - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070016A+B+C - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070016A+B+C - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070016A+B+C - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070016A+B+C - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070016A+B+C - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070016A+B+C - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070016A+B+C - 47441 Moers

## Die Immobilie



Objektnummer: 25070016A+B+C - 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: 25070016A+B+C - 47441 Moers**

## Ein erster Eindruck

Das angebotene 3-er Paket der Gewerbeeinheiten befindet sich im EG eines Wohn- und Geschäftshauses einer Eigentümergemeinschaft, aus dem Baujahr 1982 und bietet insgesamt mit Ihren 3 Fläche von 207 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbezwecke. Die Einheiten liegen nebeneinander können allerdings nicht miteinander verbunden werden. 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 rechte Gewerbeeinheit wurde von einer Versicherungsagentur genutzt und ist sofort bezugsfrei. 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. Zwei Stellplätze sorgen für zusätzlichen Komfort für den Käufer, Mieter und, oder Kunden.

Die mittlere Einheit ist vermietet. Diese ist insgesamt 107 m<sup>2</sup> große und kann durch die Nutzung somit sehr gut als Kapitalanlage genutzt werden. Die hier angebotene Einheit verfügt über 2 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 TG-Stellplätze dazu.

Die dritte, linke Gewerbeeinheit, ebenfalls vermietete verfügt insgesamt über 38 m<sup>2</sup>. 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.

Die Gewerbeeinheiten stellen 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: 25070016A+B+C - 47441 Moers**

## **Ausstattung und Details**

**rechte Gewerbeeinheit: ( sofort bezugsfrei)**

- 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 (2025) 720,00 €, zzgl. HG Stellplatz
- davon enthaltende Rücklage (2025) 204,68 €
- Heizung: Fernwärme

**mittlere Gewerbeeinheit: (aktuell vermietet)**

- 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 €

**linke Gewerbeeinheit: (aktuell vermietet)**

- 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: 25070016A+B+C - 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: 25070016A+B+C - 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: 25070016A+B+C - 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)**