

Moers

## -Attractive location in Moers city center -Capital investment-charming commercial unit

*Property ID: 25070014*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PURCHASE PRICE: 49.000 EUR • ROOMS: 2.5

Property ID: 25070014 - 47441 Moers

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25070014 - 47441 Moers**

## At a glance

Property ID	25070014	Purchase Price	49.000 EUR
Rooms	2.5	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1982	Total Space	ca. 38 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Underground car park	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 35 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 38 m <sup>2</sup>

Property ID: 25070014 - 47441 Moers

## Energy Data

Energy Source	Remote	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	21.09.2028	Final energy consumption	137.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 25070014 - 47441 Moers

## The property



Property ID: 25070014 - 47441 Moers

## The property



Property ID: 25070014 - 47441 Moers

## The property



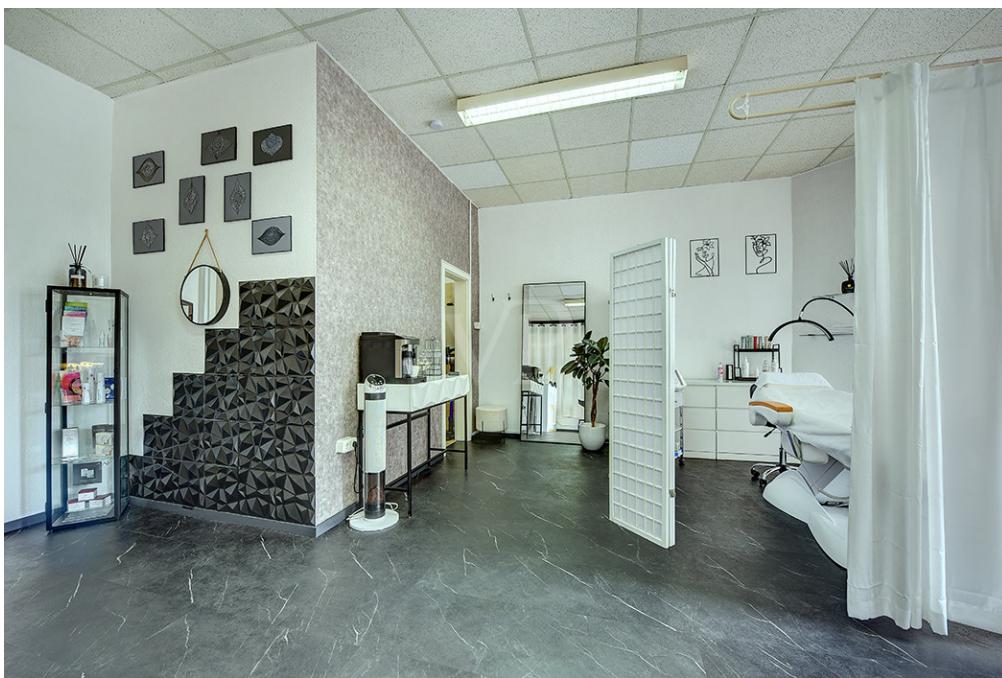
Property ID: 25070014 - 47441 Moers

## The property



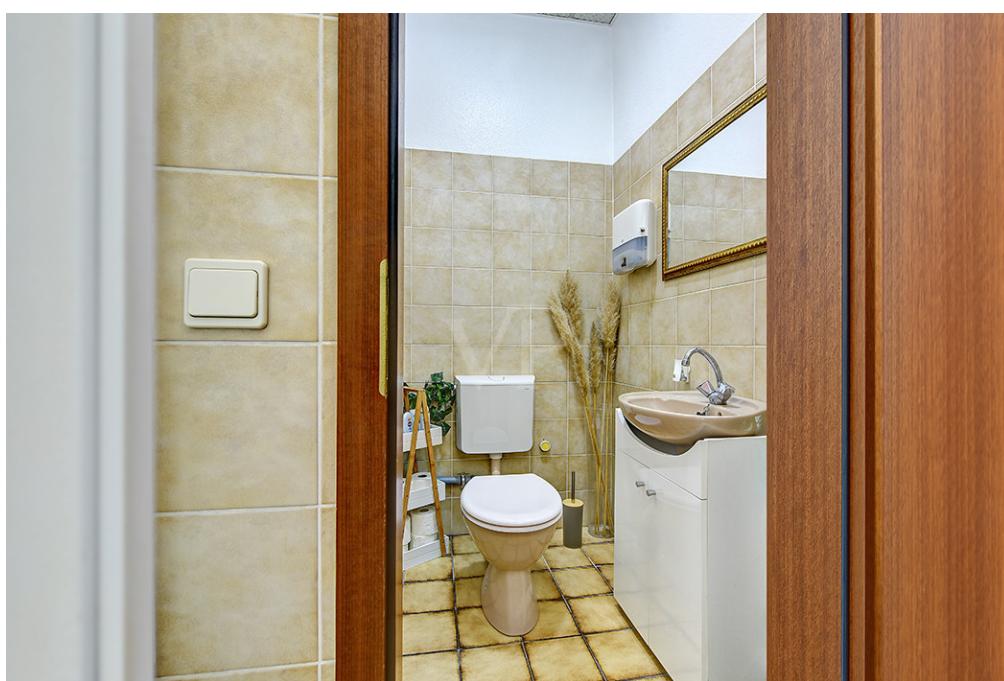
Property ID: 25070014 - 47441 Moers

## The property



Property ID: 25070014 - 47441 Moers

## The property



Property ID: 25070014 - 47441 Moers

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**Property ID: 25070014 - 47441 Moers**

## A first impression

This commercial unit is located in one of the prime locations in Moers city center, making it particularly attractive! A double parking space is included. This rented commercial space comprises a total of 38 m<sup>2</sup> and is situated on the ground floor of a well-maintained condominium complex. You are welcomed by a pleasant entrance area with a small reception desk. To the right is a partitioned treatment area, which could be further separated using lightweight construction. Behind the reception area is another self-contained room, which could also serve as a treatment room. The unit also includes a restroom (toilet and sink) and a separate kitchenette. The layout of the commercial unit is well-designed, and the room configuration can be individually adapted to your specific needs. The large windows make the rooms bright and inviting. A LAN network and telephone connection via Telekom are available. If desired, partition walls can be added using lightweight construction. Please note that any alterations must comply with the condominium association's regulations. Bus stops are within walking distance, and parking is available directly in front of the building. The main pedestrian zone is approximately 100 meters away. This commercial unit is ideal as an investment property or perfectly suited for starting your own business.

**Property ID: 25070014 - 47441 Moers**

## Details of amenities

- 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 (2025) 510,00 €
- Rücklage (2025) 100,79 €

**Property ID: 25070014 - 47441 Moers**

## All about the location

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.

**Property ID: 25070014 - 47441 Moers**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 137.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25070014 - 47441 Moers**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Evelin Gill

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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