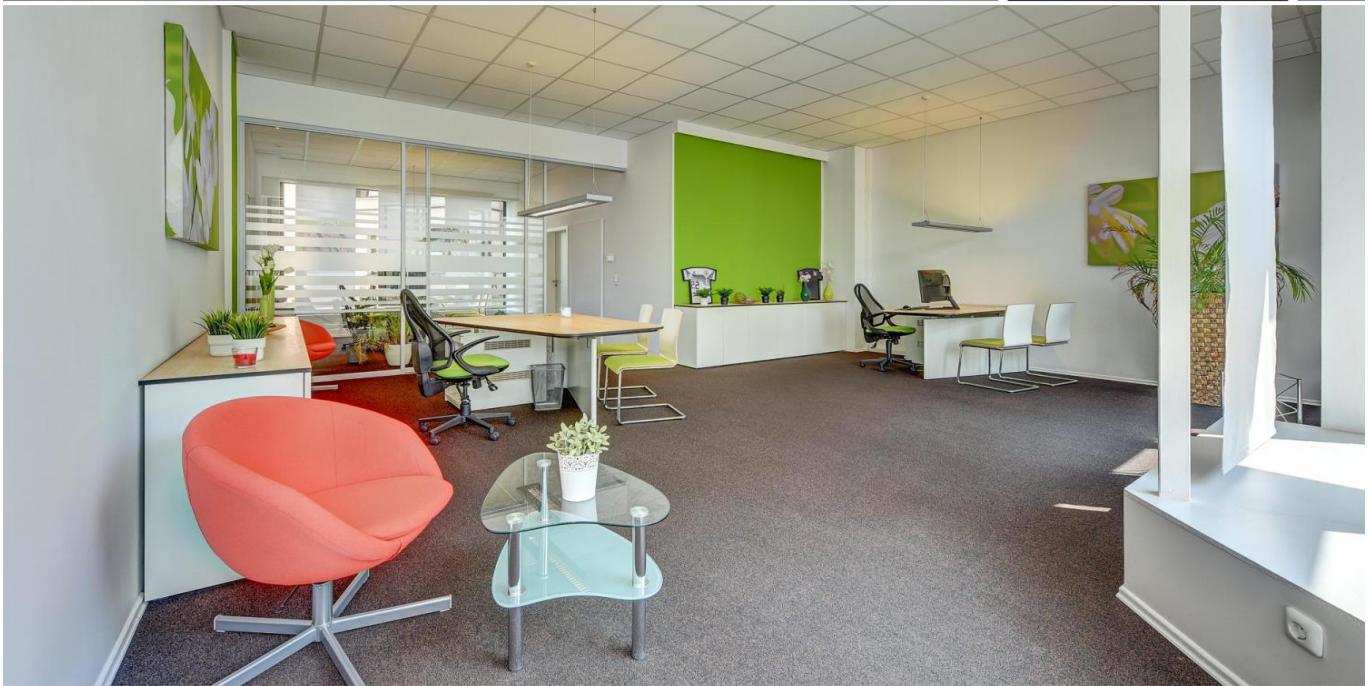


Moers

# First-class furnished office in a prime location in Moers city center

Property ID: 25070016



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

**PURCHASE PRICE: 79.000 EUR • ROOMS: 3.5**

**Property ID: 25070016 - 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: 25070016 - 47441 Moers**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25070016</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>79.000 EUR</b>
<b>Rooms</b>	<b>3.5</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1982</b>	<b>Total Space</b>	<b>ca. 84 m<sup>2</sup></b>
<b>Type of parking</b>	<b>2 x Underground car park</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
		<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
		<b>Commercial space</b>	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
		<b>Rentable space</b>	<b>ca. 84 m<sup>2</sup></b>

Property ID: 25070016 - 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: 25070016 - 47441 Moers

## The property



Property ID: 25070016 - 47441 Moers

## The property



Property ID: 25070016 - 47441 Moers

## The property



Property ID: 25070016 - 47441 Moers

## The property



Property ID: 25070016 - 47441 Moers

## The property



Property ID: 25070016 - 47441 Moers

## The property



Property ID: 25070016 - 47441 Moers

## The property



Property ID: 25070016 - 47441 Moers

## The property



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

**Property ID: 25070016 - 47441 Moers**

## **A first impression**

The commercial unit offered here is located on the ground floor of a mixed-use building, constructed in 1982 and belonging to a condominium association. With an area of 84 m<sup>2</sup>, it offers a variety of possibilities for commercial use. Most recently, the unit was occupied by an insurance agency. From the open-plan entrance area, you enter the attractively furnished office space, equipped with two workstations, each with two customer seats. To the left is a small waiting area with two armchairs and a service counter. At the rear of this unit, separated by a glass sliding door, is another office, also furnished with a desk and two customer seats. From here, you can access the landscaped courtyard, which can be used as a quiet area for lunch breaks. The staff room with a small kitchenette is also located at the rear of the unit, as is the restroom with a toilet and sink. This office is particularly attractive as it is currently vacant. This retail space can therefore be occupied and used immediately upon purchase. The monthly service charge is approximately €720. This information comes from the owner (as of May 2025). Two parking spaces provide added convenience for the buyer, tenant, or customer. The building, which comprises a total of 54 units, is heated by district heating and has an elevator for easy access to the upper floors. Numerous renovations have been carried out in recent years. The commercial unit presents an ideal opportunity for individual business use in an established environment. Alternatively, it is perfectly suited as a lucrative investment. Arrange a viewing appointment and see for yourself!

**Property ID: 25070016 - 47441 Moers**

## **Details of amenities**

- flexible Nutzung der Raumgestaltung hervorragend möglich
- sep. Bad mit WC und Waschbecken
- sep. Teeküche
- Gartennutzung (kl. Terrassenbereich möglich)
- Doppelstellplatz in der Tiefgarage
- mtl. Hausgeld (2025) 720,00 €
- Rücklage (2025) 204,68 €
- Heizung: Fernwärme

**Property ID: 25070016 - 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: 25070016 - 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.

**Property ID: 25070016 - 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)**