

**Moers**

## **-Ubicación atractiva en el centro de la ciudad de Moers -Inversión de capital-Encantadora unidad comercial**

***Número de propiedad: 25070014***



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

**PRECIO DE COMPRA: 49.000 EUR • HABITACIONES: 2.5**

**Número de propiedad: 25070014 - 47441 Moers**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25070014 - 47441 Moers

## De un vistazo

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Número de propiedad  | 25070014                     |
| Habitaciones         | 2.5                          |
| Año de construcción  | 1982                         |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Aparcamiento subterráneo |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 49.000 EUR                                                                |
| Comercio               | Local comercial                                                           |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Espacio total          | ca. 38 m <sup>2</sup>                                                     |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Superficie comercial   | ca. 35 m <sup>2</sup>                                                     |
| Superficie alquilable  | ca. 38 m <sup>2</sup>                                                     |
| Superficie de oficinas | ca. 35 m <sup>2</sup>                                                     |

Número de propiedad: 25070014 - 47441 Moers

## Datos energéticos

| Fuente de energía                   | Tele       | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético válido hasta | 21.09.2028 | Consumo de energía final                            | 137.00 kWh/m²a         |
|                                     |            | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1982                   |

Número de propiedad: 25070014 - 47441 Moers

## La propiedad





Número de propiedad: 25070014 - 47441 Moers

## La propiedad





Número de propiedad: 25070014 - 47441 Moers

## La propiedad





Número de propiedad: 25070014 - 47441 Moers

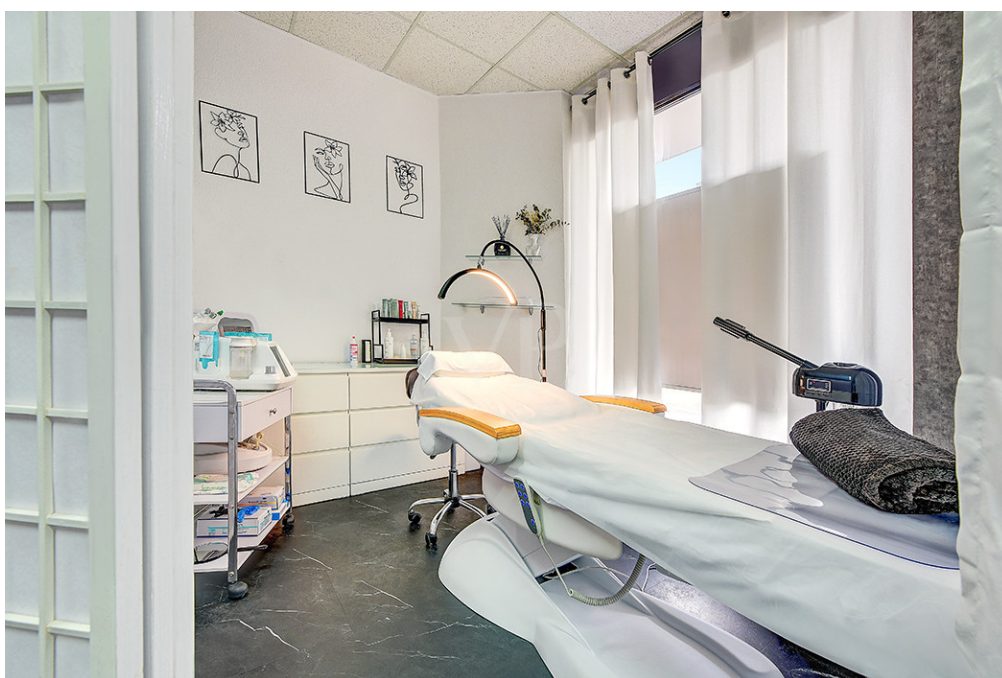
## La propiedad





Número de propiedad: 25070014 - 47441 Moers

## La propiedad



Número de propiedad: 25070014 - 47441 Moers

## La propiedad





Número de propiedad: 25070014 - 47441 Moers

## La propiedad

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)



**Número de propiedad: 25070014 - 47441 Moers**

## Una primera impresión

Este local comercial se encuentra en una de las mejores ubicaciones del centro de Moers, ¡lo que lo hace especialmente atractivo! Incluye plaza de aparcamiento doble. Este local comercial en alquiler tiene un total de 38 m<sup>2</sup> y se encuentra en la planta baja de un complejo de apartamentos bien mantenido. Le da la bienvenida una agradable entrada con un pequeño mostrador de recepción. A la derecha se encuentra una zona de tratamiento separada, que podría separarse aún más mediante una construcción ligera. Detrás de la recepción hay otra sala cerrada, que también podría servir como sala de tratamiento. El local también incluye un baño (inodoro y lavabo) y una cocina americana independiente. La distribución del local comercial está bien diseñada y la configuración de las habitaciones se puede adaptar individualmente a sus necesidades específicas. Los amplios ventanales aportan luminosidad y un ambiente acogedor. Dispone de red LAN y conexión telefónica a través de Telekom. Si lo desea, se pueden añadir tabiques mediante construcción ligera. Tenga en cuenta que cualquier reforma debe cumplir con las normas de la comunidad de propietarios. Hay paradas de autobús a poca distancia a pie y hay aparcamiento disponible justo enfrente del edificio. La zona peatonal principal está a unos 100 metros. Esta unidad comercial es ideal como propiedad de inversión o perfectamente adecuada para iniciar su propio negocio.

**Número de propiedad: 25070014 - 47441 Moers**

## Detalles de los servicios

- 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 €



**Número de propiedad: 25070014 - 47441 Moers**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25070014 - 47441 Moers**

## Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Número de propiedad: 25070014 - 47441 Moers**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Evelin Gill**

---

**Neustraße 34, 47441 Moers**

**Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0**

**E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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