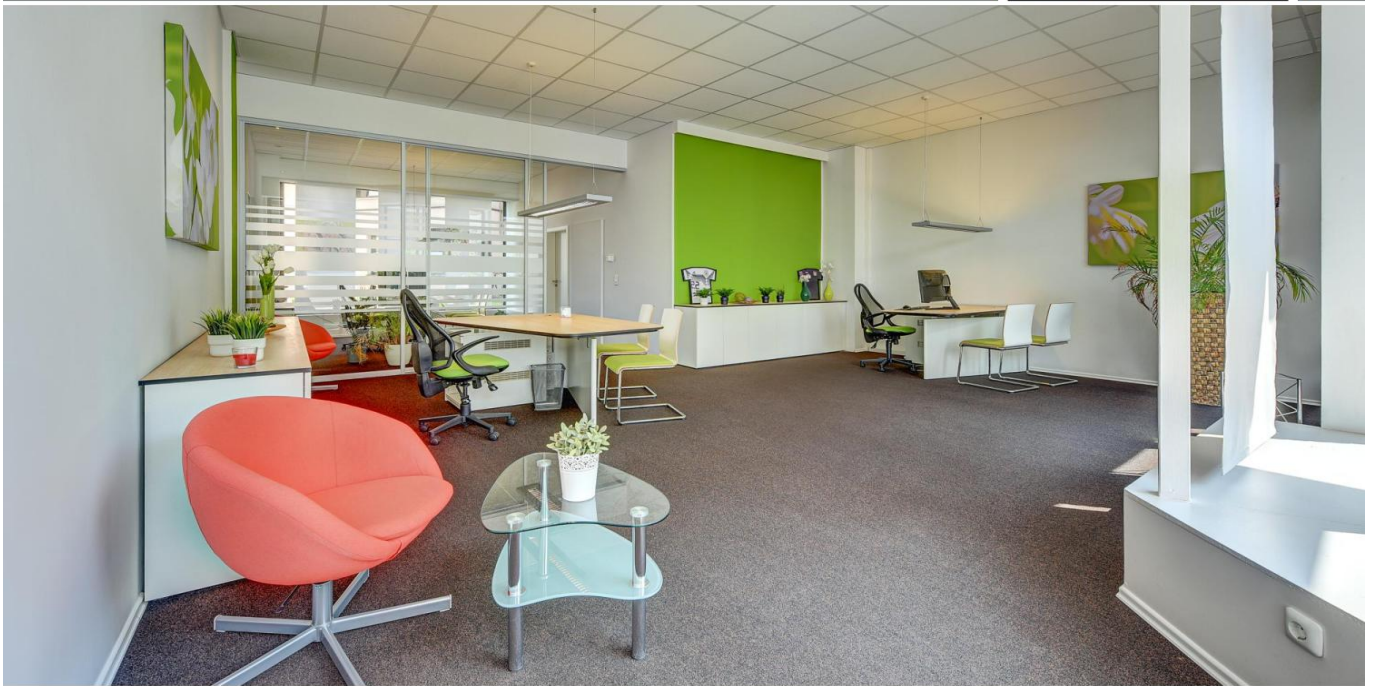


Moers

## Bureau meublé de première classe, idéalement situé en plein centre-ville de Moers.

CODE DU BIEN: 25070016



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

**PRIX D'ACHAT: 79.000 EUR • PIÈCES: 3.5**

**CODE DU BIEN: 25070016 - 47441 Moers**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25070016 - 47441 Moers**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25070016</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>79.000 EUR</b>
<b>Pièces</b>	<b>3.5</b>	<b>Retail space</b>	<b>Local commercial</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1982</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Parking souterrain</b>	<b>Surface total</b>	<b>ca. 84 m<sup>2</sup></b>
		<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
		<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
		<b>Espace commercial</b>	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
		<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 84 m<sup>2</sup></b>
		<b>surface de bureaux</b>	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>

**CODE DU BIEN: 25070016 - 47441 Moers**

## Informations énergétiques

Chauffage	Télé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	21.09.2028	Consommation finale d'énergie	137.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 25070016 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070016 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070016 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070016 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070016 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070016 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070016 - 47441 Moers

## La propriété



CODE DU BIEN: 25070016 - 47441 Moers

## La propriété



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

**CODE DU BIEN: 25070016 - 47441 Moers**

## Une première impression

Le local commercial proposé ici se situe au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte, construit en 1982 et appartenant à une copropriété. D'une superficie de 84 m<sup>2</sup>, il offre de nombreuses possibilités d'exploitation commerciale. Dernièrement, il était occupé par une agence d'assurances. L'entrée ouverte donne accès à un espace de bureaux meublé avec goût, équipé de deux postes de travail, chacun doté de deux sièges clients. À gauche se trouve un petit espace d'attente avec deux fauteuils et un comptoir. Au fond de ce local, séparé par une porte coulissante vitrée, se trouve un autre bureau, également meublé d'un bureau et de deux sièges clients. De là, on accède à la cour paysagée, idéale pour les pauses déjeuner. La salle de repos avec kitchenette se situe également au fond du local, de même que les sanitaires avec WC et lavabo. Ce bureau est particulièrement attractif car il est actuellement vacant. Cet espace commercial est donc immédiatement disponible à l'achat. Les charges mensuelles s'élèvent à environ 720 €. Ces informations proviennent du propriétaire (mai 2025). Deux places de parking offrent un confort supplémentaire à l'acheteur, au locataire ou au client. L'immeuble, qui comprend 54 unités, est chauffé par un réseau de chauffage urbain et dispose d'un ascenseur facilitant l'accès aux étages supérieurs. De nombreuses rénovations ont été effectuées ces dernières années. Ce local commercial représente une opportunité idéale pour une activité indépendante dans un environnement établi. Il constitue également un excellent investissement. Prenez rendez-vous pour une visite et venez le constater par vous-même !

**CODE DU BIEN: 25070016 - 47441 Moers**

## **Détails des commodités**

- 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

**CODE DU BIEN: 25070016 - 47441 Moers**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25070016 - 47441 Moers**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25070016 - 47441 Moers**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Evelin Gill**

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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