

Moers

erstklassig eingerichtetes Büro in TOP Lage in Moers City

CODE DU BIEN: 25070016



PRIX D'ACHAT: 79.000 EUR • PIÈCES: 3.5



En un coup d'	œil
---------------	-----

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



En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25070016
Pièces	3.5
Année de construction	1982
Place de stationnement	2 x Parking souterrain

Prix d'achat	79.000 EUR
Retail space	Local commercial
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 84 m ²
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 70 m ²
Espace locatif	ca. 84 m²



Informations énergétiques

Chauffage	Télé	
Certification énergétiquew valable jusqu'au	21.09.2028	

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	137.00 kWh/m²a
Classement énergétique	Е
Année de construction selon le certificat énergétique	1982













































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

www.von-poll.com



Une première impression

Die hier angebotene Gewerbeeinheit befindet sich im EG eines Wohn- und Geschäftshauses einer Eigentümergemeinschaft, aus dem Baujahr 1982 und bietet mit einer Fläche von 84 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbezwecke. Zuletzt wurde die Einheit von einer Versicherungsagentur genutzt.

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 ausstaffiert 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.

Äußerst attraktiv ist dieses Büro, da es aktuell leer steht. Diese Ladenlokalfläche kann somit direkt nach Kauf übernommen und genutzt werden. Das Wohngeld liegt bei ca. 720 EUR p. m. Diese Angaben stammen vom Eigentümer (Stand: Mai 2025).

Zwei Stellplätze sorgen für zusätzlichen Komfort für den Käufer, Mieter und, oder Kunden. 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 Gewerbeeinheit stellt eine ideale Gelegenheit für individuelle Gewerbenutzung in einer etablierten Umgebung dar. Alternativ eignet sie sich hervorragend als lukrative Kapitalanlage.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!



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



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.



Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 137.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts It. 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.



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

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

www.von-poll.com