

Moers

-attraktive Lage im Moers City -Kapitalanlage- schnuckelige Gewerbeeinheit

????????? ??????????: 25070014



www.von-poll.com

????? ??????: 49.000 EUR • ??????: 2.5

??????? ?????????: 25070014 - 47441 Moers

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

??????? ???????: 25070014 - 47441 Moers

?? ?? ?????

??????? ????????	25070014	???? ?????	49.000 EUR
???????	2.5	?????????	Käuferprovision
???? ???????????	1982		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ???????????	2 x ????????		MwSt.) des
	?????????		beurkundeten
			Kaufpreises
		????????? ??????	ca. 38 m²
		?????????	???????
		?????????????	
		????????????? ??????	ca. 35 m²
		?????????????????	ca. 38 m²
		??????	

??????? ?????????: 25070014 - 47441 Moers

????????????? ??????????

???? ???????????	????	????????????????	VERBRAUCH
????????????	21.09.2028	??????????	
????????????????		??????	137.00 kWh/m²a
?????? ??		????????????	
		??????????	
		??????????	E
		????????????	
		??????????	
		???? ???????????	1982
		???????? ?? ??	
		??????????	
		????????????????	

??????? ???????? : 25070014 - 47441 Moers

?? ????????



??????? ???????: 25070014 - 47441 Moers

?? ????????



??????? ???????? : 25070014 - 47441 Moers

?? ????????



??????? ???????: 25070014 - 47441 Moers

?? ????????



??????? ???????: 25070014 - 47441 Moers

?? ????????



??????? ???????? : 25070014 - 47441 Moers

?? ????????



??????? ?????????: 25070014 - 47441 Moers

?? ????????

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

??????? ???????: 25070014 - 47441 Moers

??? ?????? ?????????

Sie befinden sich hier in einer der TOP Lagen in Moers-Innenstadt, wodurch diese Gewerbeeinheit besonders attraktiv ist! Ein Doppelstellplatz wird direkt mit Angeboten.

Diese vermietete Gewerbe-Fläche verfügt insgesamt über 38 m² und befindet sich in einer gepflegten Eigentümergeinschaft im EG gelegen. Es empfängt Sie der freundliche Eingangsbereich mit kleiner Empfangstheke. Rechter Hand ist ein Behandlungsbereich abgetrennt, welcher mit Leichtbauweise noch baulich abgetrennt werden könnte. Hinter dem Empfangsbereich liegt ein, weiterer, abgeschlossenen Raum bzw. ein Behandlungszimmer.

In dieser Einheit befinden sich des Weiteren eine Sanitär-Anlage (WC und Waschbecken), sowie eine separate Teeküche. Der Zuschnitt der Gewerbeeinheit ist gut durchdacht und man kann bei Bedarf die Raumaufteilung individuell auf die gewünschten Bedürfnisse anpassen. Die große Fensterfront macht die Räume hell und ansprechend.

Es liegt ein LAN-Netzwerk und Telefonanschluss durch die Telekom ist vorhanden.

Auf Wunsch können auch mit Leicht-Bauweise Wände gezogen werden. Hier ist zu beachten, dass etwaige Umbaumaßnahmen im Rahmen der Vorgaben der Eigentümergeinschaft eingehalten werden.

Bushaltestellen sind fußläufig zu erreichen, sowie Parkplätze direkt vor der Tür nutzbar. Die Hauptfußgängerzone ist ca. 100 m entfernt gelegen.

Diese Gewerbeeinheit ist ideal als Kapitalanlage, oder eignet sich hervorragend als Gewerbeeinheit, mit der Sie gut in Ihr eigenes Business starten können.

??????? ???????: 25070014 - 47441 Moers

??????????????? ??? ????????

- 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 €

??????? ???????: 25070014 - 47441 Moers

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25070014 - 47441 Moers

????? ?????????????

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 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.

??????? ?????????: 25070014 - 47441 Moers

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Evelin Gill

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com