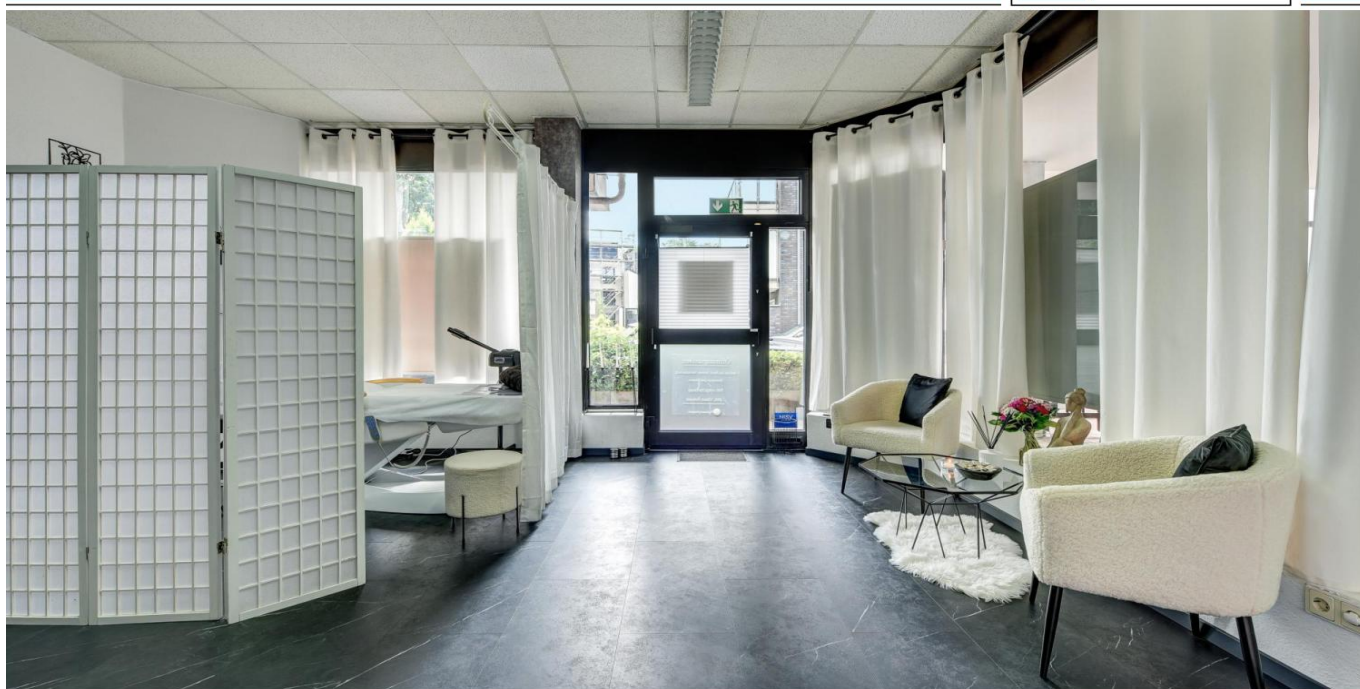


Moers

## -Vonzó elhelyezkedés Moers városközpontjában - Bájos befektetésnek is alkalmas üzlethelyiség

VP azonosító: 25070014



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

**VÉTELÁR: 49.000 EUR • SZOBÁK: 2.5**

**VP azonosító: 25070014 - 47441 Moers**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25070014 - 47441 Moers

## Áttekintés

VP azonosító	25070014
Szobák	2.5
Építés éve	1982
Parkolási lehetőségek	2 x Mélygarázs

Vételár	49.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teljes terület	ca. 38 m <sup>2</sup>
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Kereskedelmi terület	ca. 35 m <sup>2</sup>
Bérelhető terület	ca. 38 m <sup>2</sup>
Irodaterület	ca. 35 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25070014 - 47441 Moers

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Táv	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	21.09.2028	Végso energiafogyasztás	137.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1982

VP azonosító: 25070014 - 47441 Moers

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070014 - 47441 Moers

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070014 - 47441 Moers

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070014 - 47441 Moers

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070014 - 47441 Moers

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070014 - 47441 Moers

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070014 - 47441 Moers

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 25070014 - 47441 Moers**

## **Az első benyomás**

Ez az üzlethelyiség Moers belvárosának egyik legjobb helyén található, ami különösen vonzóvá teszi! Dupla parkolóhely tartozik hozzá. Ez a bérebe adott üzlethelyiség összesen 38 m<sup>2</sup>-es, és egy jól karbantartott társasház földszintjén található. Egy kellemes bejárat fogadja Önt egy kis recepciós pulttal. Jobbra egy elválasztott kezelohelyiség található, amely könnyuszerkezetes szerkezettel tovább elválasztható. A recepció mögött egy másik önálló helyiség található, amely kezelohelyiségként is szolgálhat. Az egységhez tartozik egy fürdőszoba (WC és mosdó) és egy különálló konyhasarok is. Az üzlethelyiség elrendezése jól megtervezett, és a helyiségek konfigurációja egyedileg az Ön igényeihez igazítható. A nagy ablakok világossá és hívogatóvá teszik a helyiségeket. LAN hálózat és Telekom telefonkapcsolat is rendelkezésre áll. Kívánság szerint válaszfalak építhetők könnyuszerkezetes szerkezettel. Felhívjuk figyelmét, hogy minden átalakításnak meg kell felelnie a társasházi előírásoknak. A buszmegálló gyalogosan is elérhető, a parkolás pedig közvetlenül az épület előtt lehetséges. A fő gyalogosövezet körülbelül 100 méterre található. Ez az üzlethelyiség kiválóan alkalmas befektetésnek, vagy akár saját vállalkozás indítására is.

**VP azonosító: 25070014 - 47441 Moers**

## **Részletes felszereltség**

- 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 €

**VP azonosító: 25070014 - 47441 Moers**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25070014 - 47441 Moers**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25070014 - 47441 Moers**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Evelin Gill**

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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