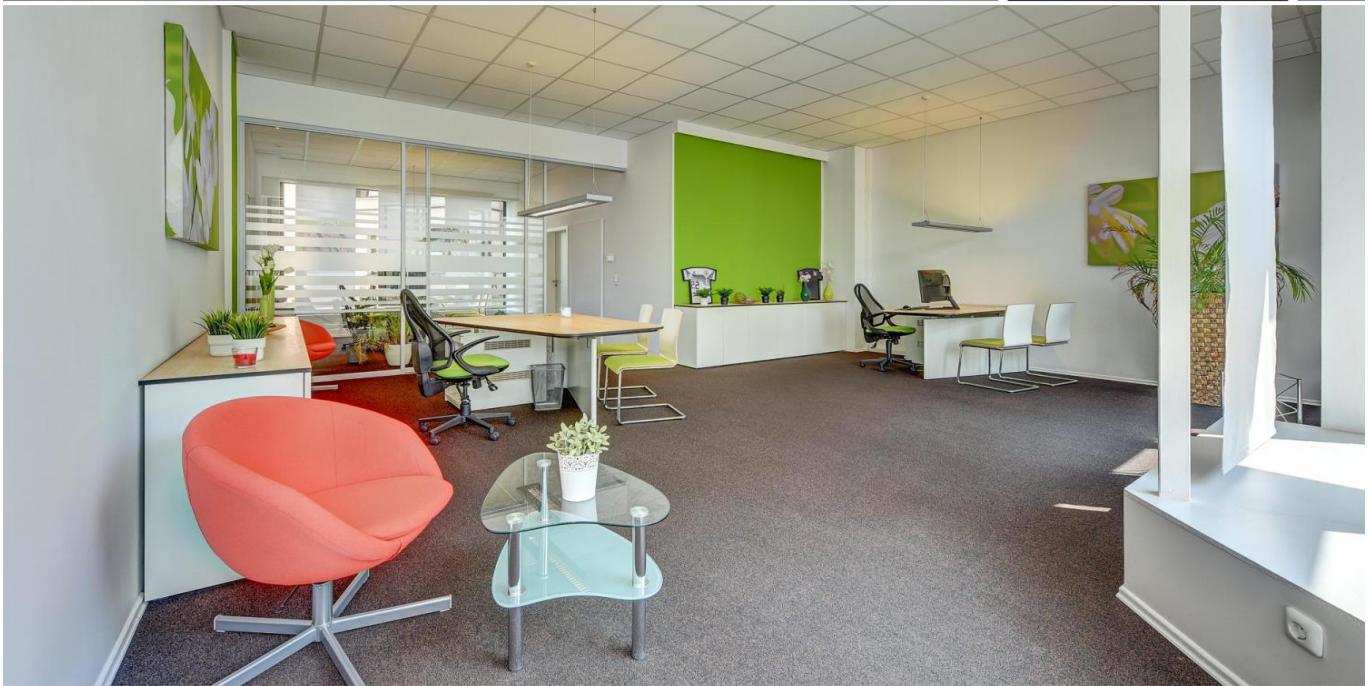


Moers

# Első osztályú, bútorozott iroda Moers belvárosának kiváló helyén

VP azonosító: 25070016



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

**VÉTELÁR: 79.000 EUR • SZOBÁK: 3.5**

**VP azonosító: 25070016 - 47441 Moers**

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

VP azonosító: 25070016 - 47441 Moers

## Áttekintés

VP azonosító	25070016	Vételár	79.000 EUR
Szobák	3.5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Építés éve	1982		
Parkolási lehetőségek	2 x Mélygarázs		
		Teljes terület	ca. 84 m <sup>2</sup>
		Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Kereskedelmi terület	ca. 70 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 84 m <sup>2</sup>
		Irodaterület	ca. 70 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 25070016 - 47441 Moers

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Táv	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	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: 25070016 - 47441 Moers

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070016 - 47441 Moers

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070016 - 47441 Moers

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070016 - 47441 Moers

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070016 - 47441 Moers

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070016 - 47441 Moers

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070016 - 47441 Moers

## Az ingatlan



VP azonosító: 25070016 - 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

**VP azonosító: 25070016 - 47441 Moers**

## Az első benyomás

Az itt kínált üzlethelyiség egy 1982-ben épült, társasházhoz tartozó vegyes funkciójú épület földszintjén található. 84 m<sup>2</sup>-es alapterületével számos lehetőséget kínál kereskedelmi célú felhasználásra. Legutóbb egy biztosítótársaság működött az ingatlanban. A nyitott teru bejáraton keresztül a vonzóan berendezett irodaterületbe jutunk, amely két munkaállomással, mindegyikben két ügyfélüléssel felszerelt. Balra egy kis váróterem található két fotellel és egy kiszolgálópulttal. Az egység hátsó részén, egy üveg tolóajtóval elválasztva, egy másik iroda található, szintén egy íróasztallal és két ügyfélüléssel. Innen juthatunk be a parkosított udvarra, amely csendes helyként szolgálhat ebédszünetekhez. A személyzeti szoba egy kis konyhasarokkal szintén az egység hátsó részén található, akárcsak a mosdó WC-vel és mosdóval. Ez az iroda különösen vonzó, mivel jelenleg üres. Az üzlethelyiség ezért a vásárlás után azonnal elfoglalható és használható. A havi rezsidíj körülbelül 720 euró. Ez az információ a tulajdonostól származik (2025 májusi állapot szerint). Két parkolóhely további kényelmet biztosít a vevo, a bérlő vagy az ügyfél számára. Az összesen 54 lakásos épület távfutéses, és lifttel könnyen megközelíthető a felső emeletetek. Az elmúlt években számos felújításon esett át. Az üzlethelyiség ideális lehetőséget kínál egyéni üzleti célú használatra, rendezett környezetben. Alternatív megoldásként jövedelmező befektetésnek is tökéletesen megfelel. Egyeztessen időpontot megtekintésre, és gyozodjon meg róla saját szemével!

**VP azonosító: 25070016 - 47441 Moers**

## **Részletes felszereltség**

- 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

**VP azonosító: 25070016 - 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: 25070016 - 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: 25070016 - 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)**