

Moers

erstklassig eingerichtetes Büro in TOP Lage in Moers City

VP azonosító: 25070016



VÉTELÁR: 79.000 EUR • SZOBÁK: 3.5



O	Attekintés
0	Az ingatlan
0	Áttekintés: Energia adatok
0	Az elso benyomás
0	Részletes felszereltség
0	Minden a helyszínrol
0	További információ / adatok

Kapcsolattartó



Áttekintés

VP azonosító	25070016
Szobák	3.5
Építés éve	1982
Parkolási lehetoségek	2 x Mélygarázs

Vételár	79.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teljes terület	ca. 84 m ²
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Kereskedelmi terület	ca. 70 m ²
Bérelheto terület	ca. 84 m²



Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	21.09.2028

Energiatanúsítvány	Energia tanusitvány
Végso energiafogyasztás	137.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	Е
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1982













































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



Az elso benyomás

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!



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



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.



További információ / adatok

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.



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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com