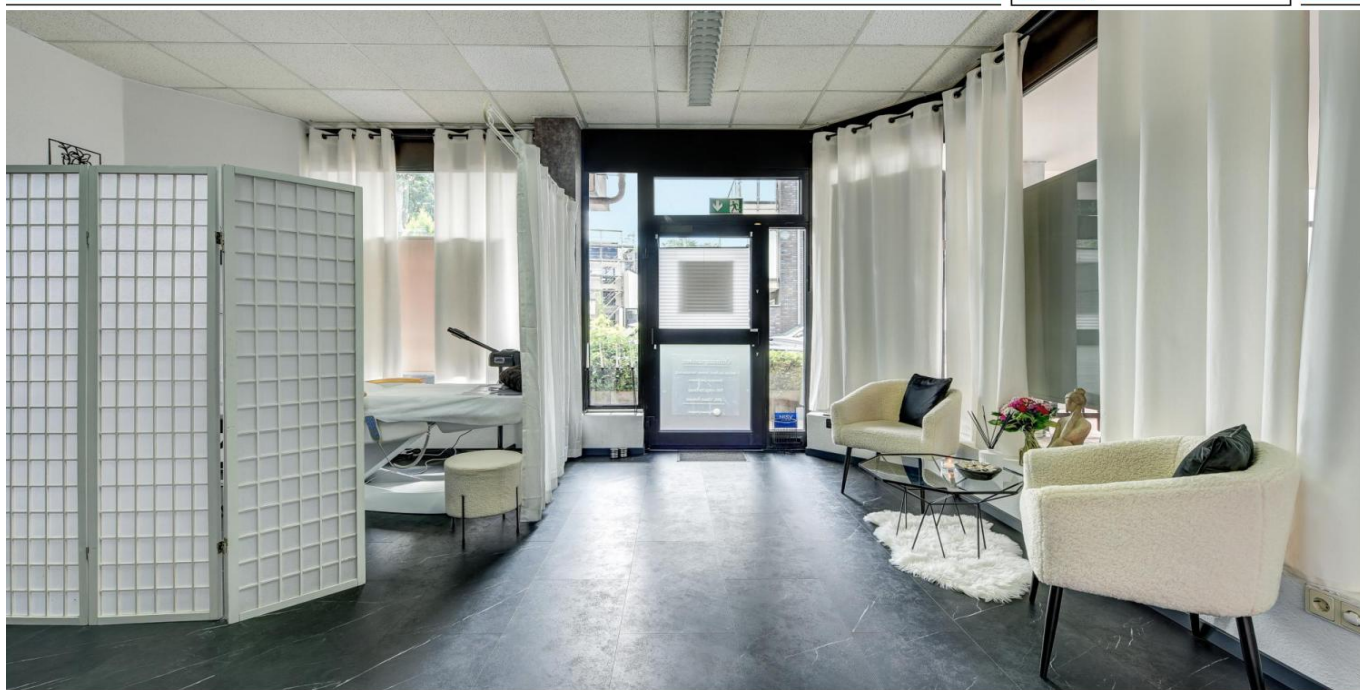


**Moers**

## **-Posizione attraente nel centro di Moers - Investimento di capitale -affascinante unità commerciale**

***Codice oggetto: 25070014***



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 49.000 EUR • VANI: 2.5**

**Codice oggetto: 25070014 - 47441 Moers**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25070014 - 47441 Moers**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25070014                 |
| Vani                | 2.5                      |
| Anno di costruzione | 1982                     |
| Garage/Posto auto   | 2 x Parcheggio interrato |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 49.000 EUR                                                                |
| Commercio al dettaglio | Locale commerciale                                                        |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie commerciale | ca. 38 m <sup>2</sup>                                                     |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie commerciale | ca. 35 m <sup>2</sup>                                                     |
| Superficie affittabile | ca. 38 m <sup>2</sup>                                                     |
| Spazio per uffici      | ca. 35 m <sup>2</sup>                                                     |

**Codice oggetto: 25070014 - 47441 Moers**

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Tele       | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.09.2028 | Consumo finale di energia                             | 137.00 kWh/m²a                      |
|                                         |            | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1982                                |

**Codice oggetto: 25070014 - 47441 Moers**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070014 - 47441 Moers**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070014 - 47441 Moers**

## La proprietà



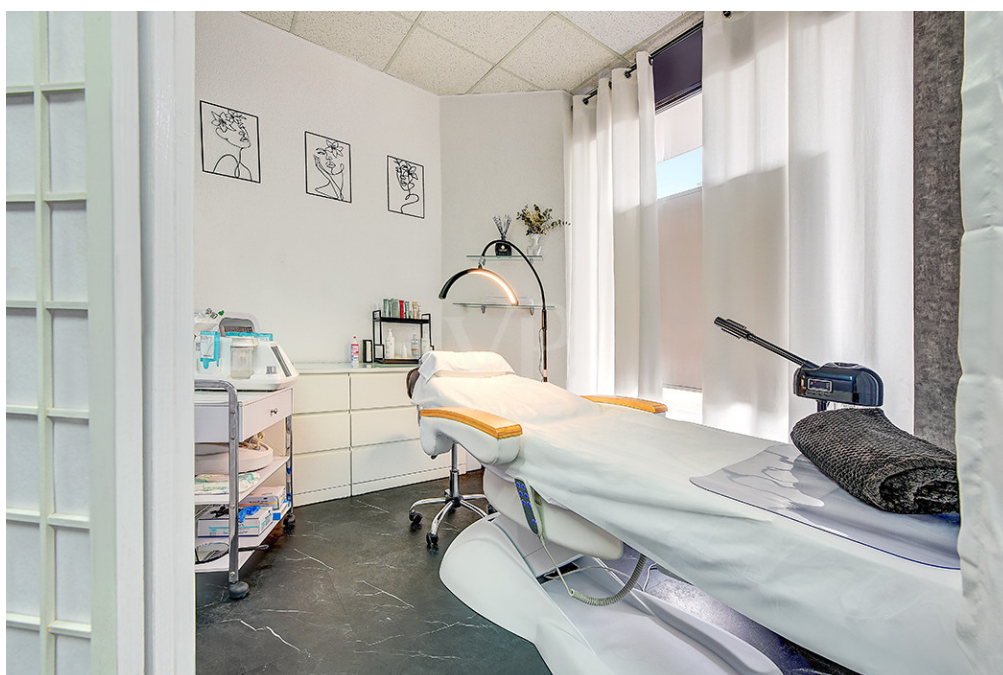
**Codice oggetto: 25070014 - 47441 Moers**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070014 - 47441 Moers**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070014 - 47441 Moers**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25070014 - 47441 Moers**

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



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)

**Codice oggetto: 25070014 - 47441 Moers**

## Una prima impressione

Questa unità commerciale si trova in una delle posizioni privilegiate del centro di Moers, il che la rende particolarmente attraente! È incluso un posto auto doppio. Questo spazio commerciale in affitto ha una superficie totale di 38 m<sup>2</sup> e si trova al piano terra di un complesso condominiale ben curato. L'ingresso è accogliente e ospita una piccola reception. Sulla destra si trova un'area trattamenti divisa in due, che potrebbe essere ulteriormente suddivisa tramite una struttura leggera. Dietro la reception si trova un altro ambiente chiuso, che potrebbe essere utilizzato anche come sala trattamenti. L'unità comprende anche un bagno (WC e lavandino) e un angolo cottura separato. La disposizione dell'unità commerciale è ben progettata e la configurazione degli spazi può essere adattata individualmente alle vostre esigenze specifiche. Le ampie finestre rendono gli ambienti luminosi e accoglienti. Sono disponibili una rete LAN e una connessione telefonica tramite Telekom. Se lo si desidera, è possibile aggiungere pareti divisorie utilizzando una struttura leggera. Si prega di notare che eventuali modifiche devono essere conformi al regolamento condominiale. Le fermate dell'autobus sono raggiungibili a piedi e il parcheggio è disponibile direttamente di fronte all'edificio. La zona pedonale principale dista circa 100 metri. Questa unità commerciale è ideale come investimento immobiliare o è perfettamente adatta per avviare un'attività in proprio.

**Codice oggetto: 25070014 - 47441 Moers**

## Dettagli dei servizi

- 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 €

**Codice oggetto: 25070014 - 47441 Moers**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25070014 - 47441 Moers**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25070014 - 47441 Moers**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Evelin Gill**

---

**Neustraße 34, 47441 Moers**

**Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0**

**E-Mail: [moers@von-poll.com](mailto:moers@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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