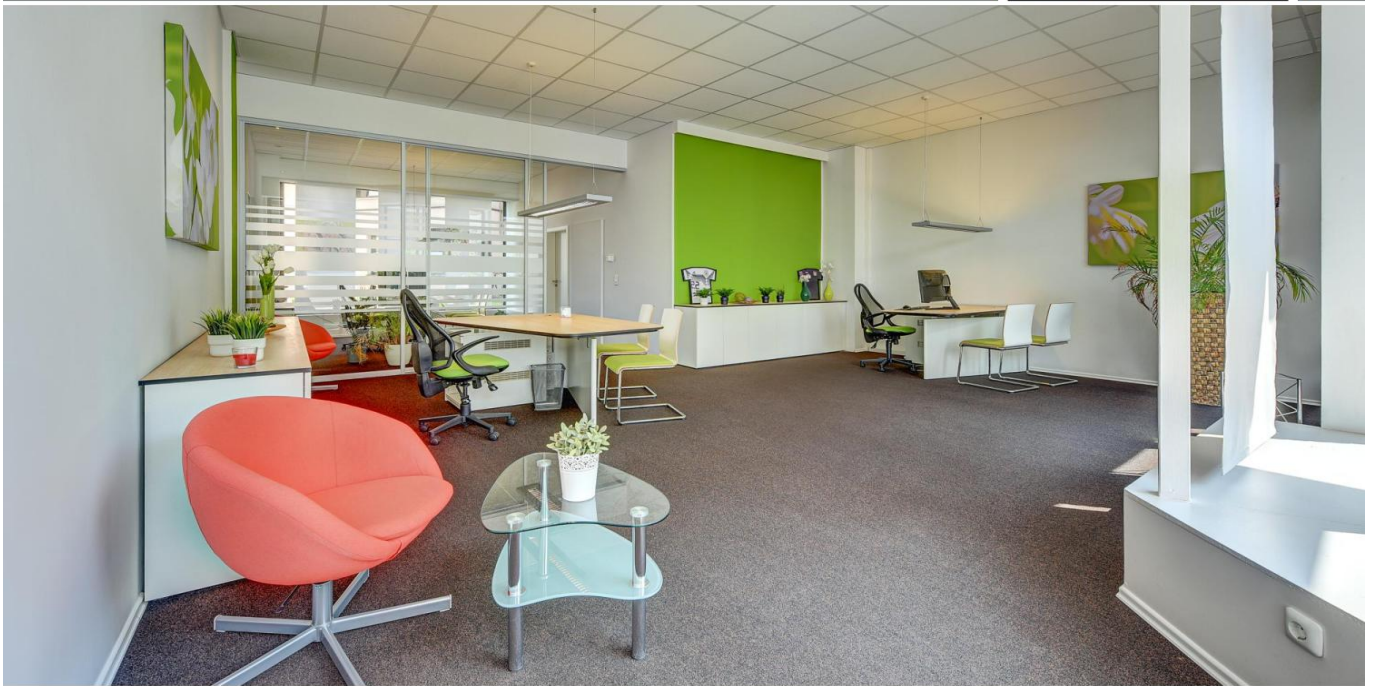


Moers

# Ufficio arredato di prima classe in una posizione privilegiata nel centro di Moers

Codice oggetto: 25070016



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 79.000 EUR • VANI: 3.5**

**Codice oggetto: 25070016 - 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: 25070016 - 47441 Moers**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>25070016</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>79.000 EUR</b>
<b>Vani</b>	<b>3.5</b>	<b>Commercio al dettaglio</b>	<b>Locale commerciale</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1982</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>2 x Parcheggio interrato</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>ca. 84 m<sup>2</sup></b>
		<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
		<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
		<b>Superficie commerciale</b>	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>
		<b>Superficie affittabile</b>	<b>ca. 84 m<sup>2</sup></b>
		<b>Spazio per uffici</b>	<b>ca. 70 m<sup>2</sup></b>

**Codice oggetto: 25070016 - 47441 Moers**

## **Dati energetici**

<b>Riscaldamento</b>	<b>Tele</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>21.09.2028</b>	<b>Consumo finale di energia</b>	<b>137.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>E</b>
		<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1982</b>

Codice oggetto: 25070016 - 47441 Moers

## La proprietà



Codice oggetto: 25070016 - 47441 Moers

## La proprietà



Codice oggetto: 25070016 - 47441 Moers

## La proprietà



Codice oggetto: 25070016 - 47441 Moers

## La proprietà



Codice oggetto: 25070016 - 47441 Moers

## La proprietà



Codice oggetto: 25070016 - 47441 Moers

## La proprietà



Codice oggetto: 25070016 - 47441 Moers

## La proprietà



Codice oggetto: 25070016 - 47441 Moers

## La proprietà



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)

**Codice oggetto: 25070016 - 47441 Moers**

## Una prima impressione

L'unità commerciale qui offerta si trova al piano terra di un edificio ad uso misto, costruito nel 1982 e appartenente a un condominio. Con una superficie di 84 m<sup>2</sup>, offre diverse possibilità di utilizzo commerciale. Più recentemente, l'unità è stata occupata da un'agenzia assicurativa. Dall'ingresso open space si accede all'ufficio elegantemente arredato, dotato di due postazioni di lavoro, ciascuna con due sedute per i clienti. A sinistra si trova una piccola sala d'attesa con due poltrone e un bancone per il servizio clienti. Sul retro di questa unità, separata da una porta scorrevole in vetro, si trova un altro ufficio, anch'esso dotato di una scrivania e due sedute per i clienti. Da qui si accede al cortile con giardino, che può essere utilizzato come zona tranquilla per la pausa pranzo. Sul retro dell'unità si trovano anche la sala per il personale con un piccolo angolo cottura, così come il bagno con WC e lavandino. Questo ufficio è particolarmente interessante in quanto attualmente vuoto. Questo spazio commerciale può quindi essere occupato e utilizzato immediatamente dopo l'acquisto. Il canone mensile di servizio è di circa 720 €. Queste informazioni provengono dal proprietario (aggiornate a maggio 2025). Due posti auto offrono ulteriore comodità all'acquirente, all'affittuario o al cliente. L'edificio, che comprende un totale di 54 unità, è riscaldato tramite teleriscaldamento e dispone di un ascensore per un facile accesso ai piani superiori. Negli ultimi anni sono stati effettuati numerosi lavori di ristrutturazione. L'unità commerciale rappresenta un'opportunità ideale per un uso commerciale individuale in un ambiente consolidato. In alternativa, è perfetta come investimento redditizio. Fissa un appuntamento per una visita e scopri di persona!

**Codice oggetto: 25070016 - 47441 Moers**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: 25070016 - 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: 25070016 - 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 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.

**Codice oggetto: 25070016 - 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**

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

---

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