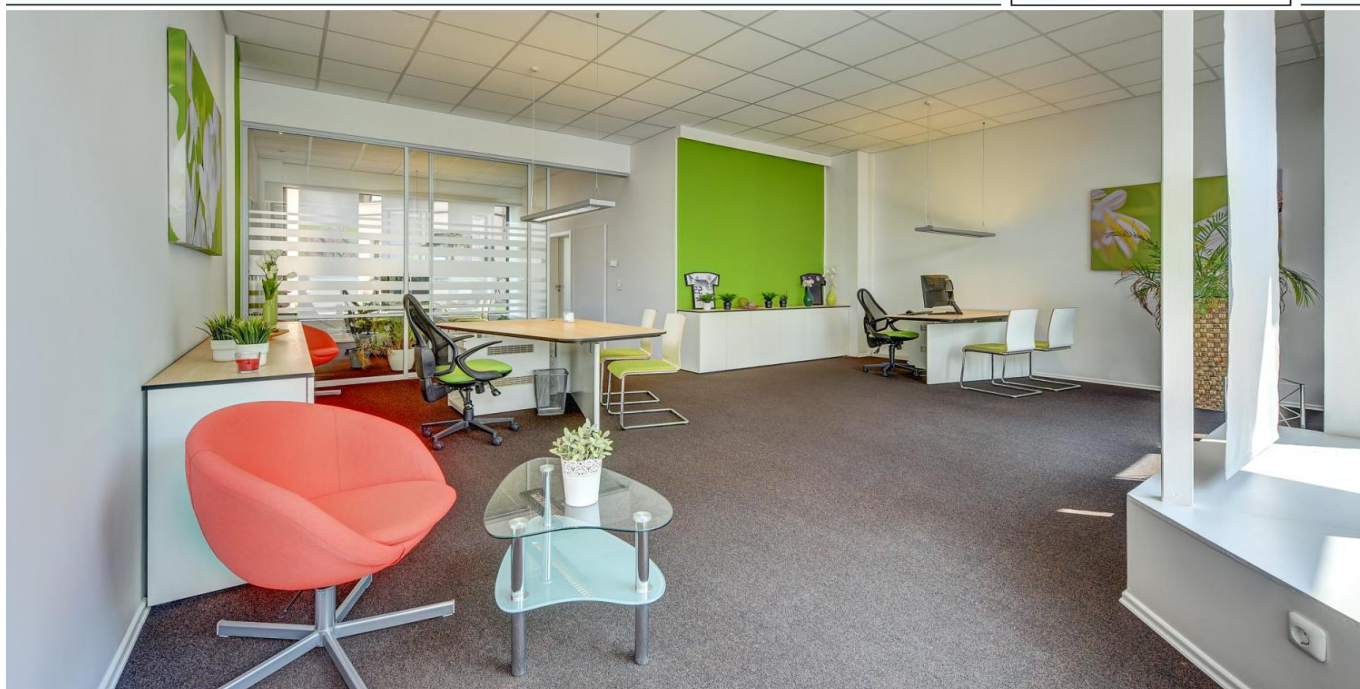


Moers

***hervorragend ausgestattetes Bürogewerbe in Moers City* sofort bezugsfrei**

Número da propriedade: 25070016



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 79.000 EUR • QUARTOS: 3.5

Número da propriedade: 25070016 - 47441 Moers

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25070016 - 47441 Moers

Numa vista geral

Número da propriedade	25070016
Quartos	3.5
Ano de construção	1982
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	79.000 EUR
Espaço comercial	Instalações para loja / comércio
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área total	ca. 84 m ²
Tipo de construção	Sólido
Área comercial	ca. 70 m ²
Área arrendável	ca. 84 m ²
Espaço de escritório	ca. 70 m ²

Número da propriedade: 25070016 - 47441 Moers

Dados energéticos

Fonte de Energia	Remoto	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	21.09.2028	Consumo final de energia	137.00 kWh/m²a
		Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1982

Número da propriedade: 25070016 - 47441 Moers

O imóvel



Número da propriedade: 25070016 - 47441 Moers

O imóvel



Número da propriedade: 25070016 - 47441 Moers

O imóvel



Número da propriedade: 25070016 - 47441 Moers

O imóvel



Número da propriedade: 25070016 - 47441 Moers

O imóvel



Número da propriedade: 25070016 - 47441 Moers

O imóvel



Número da propriedade: 25070016 - 47441 Moers

O imóvel



Número da propriedade: 25070016 - 47441 Moers

O imóvel



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

Número da propriedade: 25070016 - 47441 Moers

Uma primeira impressão

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 ausgestattet 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. 650 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 noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst!

Número da propriedade: 25070016 - 47441 Moers

Detalhes do equipamento

- flexible Nutzung der Raumgestaltung hervorragend möglich
- sep. Bad mit WC und Waschbecken
- sep. Teeküche
- Gartennutzung (kl. Terrassenbereich möglich)
- Doppelstellplatz in der Tiefgarage
- mtl. Hausgeld inkl. Rücklage (2026) 650,00 €, zzgl. HG Stellplatz
- davon enthaltende Rücklage (2026) 204,68 €
- Heizung: Fernwärme

Número da propriedade: 25070016 - 47441 Moers

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25070016 - 47441 Moers

Outras informações

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Número da propriedade: 25070016 - 47441 Moers

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Evelin Gill

Neustraße 34, 47441 Moers

Tel.: +49 2841 - 88 15 85 0

E-Mail: moers@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com