

# Exposé

## Bürofläche in Moers

**Gewerbefläche Büro, Lager, Sport, Gastro oder Praxis  
teilbar ab 80m<sup>2</sup> bis 640m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. OM-389682

### Bürofläche

Vermietung: **600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sven Wendt  
Mobil: 01556 5131384

Homberger Straße 78  
47441 Moers  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1954	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	3	Etage	1. OG
Nebenkosten	200 €	Büro-/Praxisfläche	80,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	50 €	Gesamtfläche	640,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neuer Geschäftsstandort: Flexibel, hell und zentral gelegen

Entdecken Sie eine einzigartige Gewerbefläche, die sich perfekt an Ihre individuellen Bedürfnisse anpasst. Mit einer Gesamtfläche von 640m<sup>2</sup>, die in flexible Einheiten ab 80m<sup>2</sup> aufteilbar ist, bieten diese Räumlichkeiten die ideale Grundlage für eine Vielzahl von Nutzungskonzepten.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

Die lichtdurchfluteten und gut geschnittenen Räume eignen sich hervorragend für:

Büro und Praxis: Schaffen Sie eine angenehme Arbeitsatmosphäre für Ihr Team oder empfangen Sie Ihre Klienten in professionellen Räumen.

Sportverein und Fitness: Die großzügige Fläche bietet genügend Platz für Trainingsbereiche, Kurse und Umkleiden.

Galerie und Fotostudio: Nutzen Sie das Tageslicht und die weite Fläche, um Kunstwerke optimal zu präsentieren oder einzigartige Fotoshootings durchzuführen.

Lager und Archiv: Die Flächen können auch ideal als sicheres und gut zugängliches Lager genutzt werden.

Die Flächen sind wie folgt groß:

UG 167m<sup>2</sup> a 6€ = 1002,00€

EG 210m<sup>2</sup> a 7,50€ = 1575,00€

OG 142,50 a 6,50€ = 926,25€

Die Mietpreise verstehen sich jeweils zzgl. Umsatzsteuer und Nebenkosten von 2,50€/m<sup>2</sup> zzgl. Umsatzsteuer.

Die Anmietung kann unter folgenden Bedingungen erfolgen:

3MM Kaution

Persönliche Bürgschaft für den Mietvertrag. Bei nicht ausreichender Mieterbonität muss eine notariell beurkundete Zwangsvollstreckungsunterwerfung erbracht werden.

Eine Betriebshaftpflichtversicherung muss abgeschlossen und nachgewiesen werden.

Mindestmietzeitraum ist 3 Jahre!

Wir übernehmen bei einer Teilanmietung die Kosten für die Schliessung der Treppenauf- und Abgänge

Zusammenfassung:

Diese Gewerbefläche vereint die Vorteile einer zentralen Lage mit einer hohen Flexibilität und Helligkeit. Egal, ob Sie eine Praxis, ein Büro, ein Lager, einen Sportverein oder ein kreatives Studio planen – hier finden Sie die perfekte Basis für Ihr Vorhaben. Nutzen Sie die Chance und gestalten Sie Ihre Zukunft in diesen inspirierenden Räumen.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Gäste-WC

## **Lage**

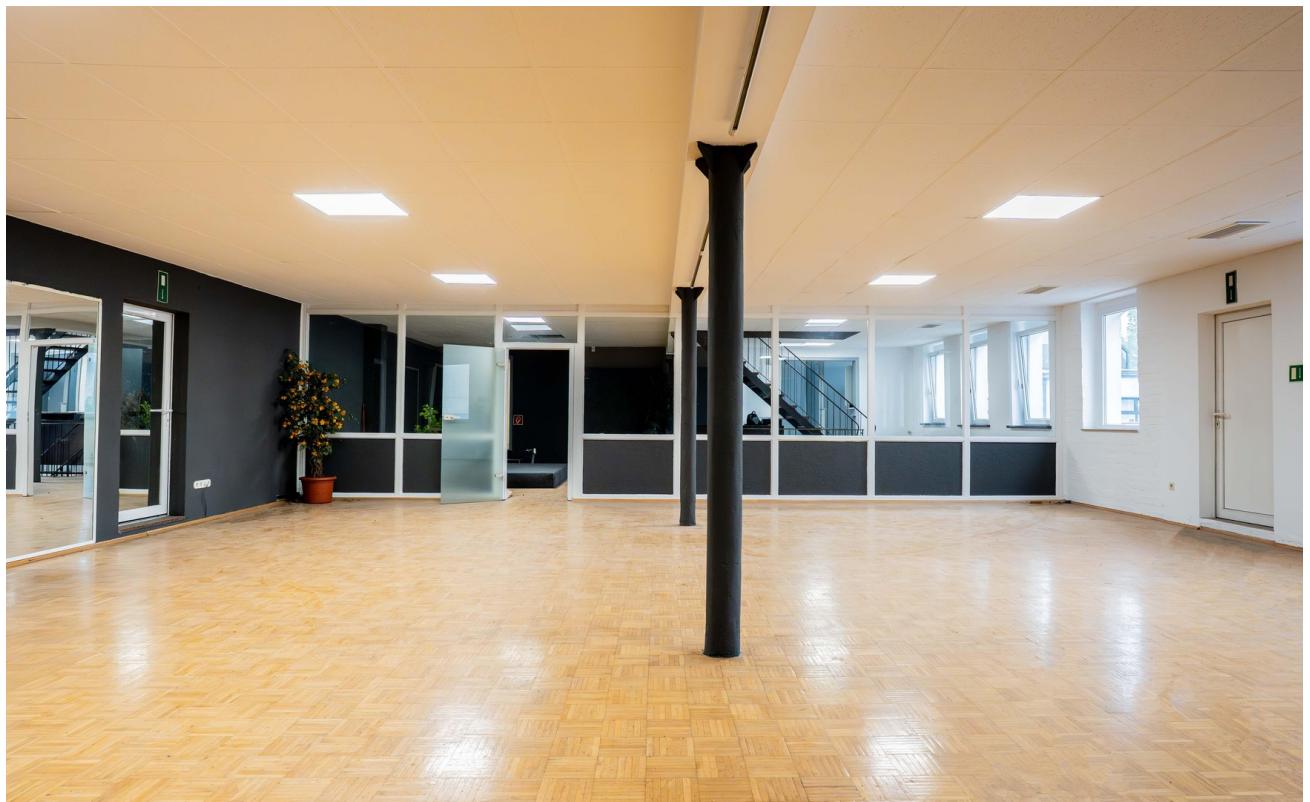
Lage und Infrastruktur:

Die Gewerbeeinheit befindet sich in einer zentralen, aber dennoch ruhigen Lage. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu wichtigen Verkehrsadern machen den Standort besonders attraktiv. Parkmöglichkeiten sind kein Problem: In nur 390m Entfernung befindet sich ein Parkhaus, in dem Stellplätze flexibel angemietet werden können.

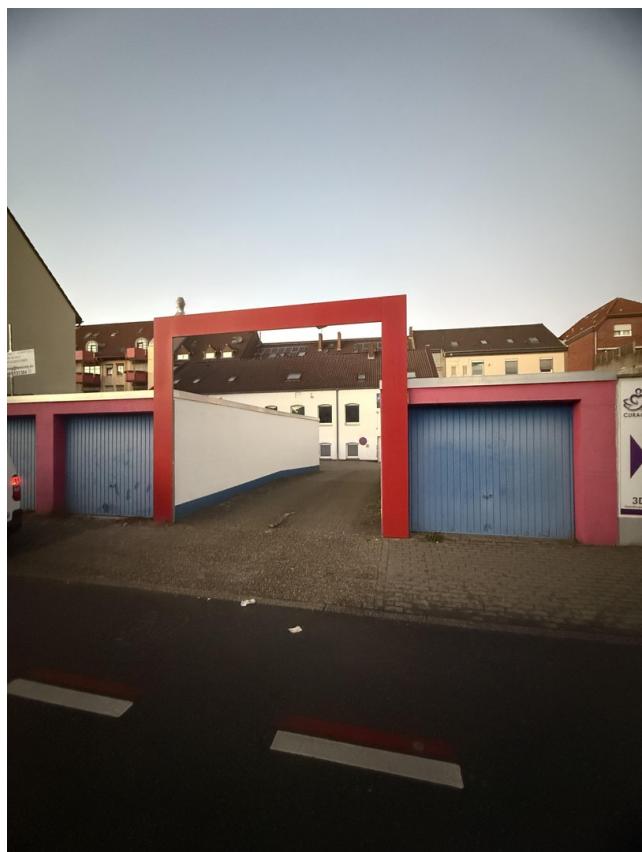
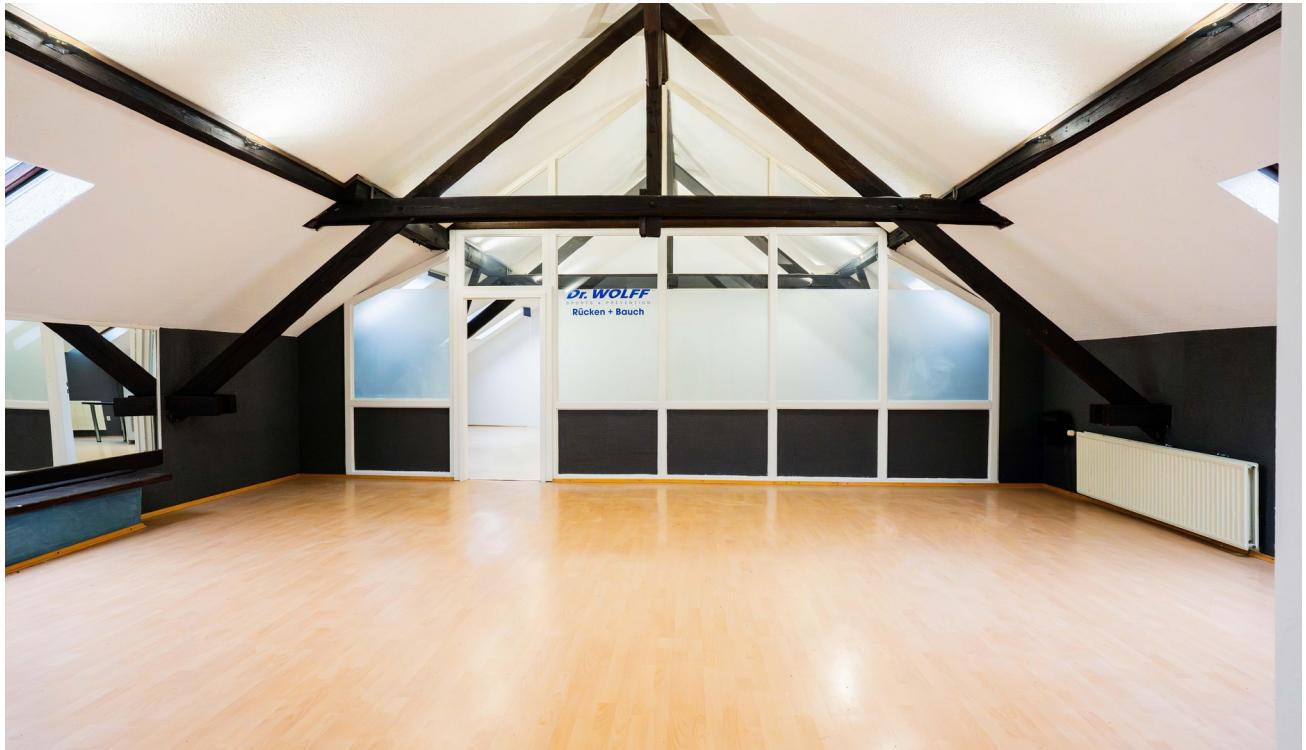
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

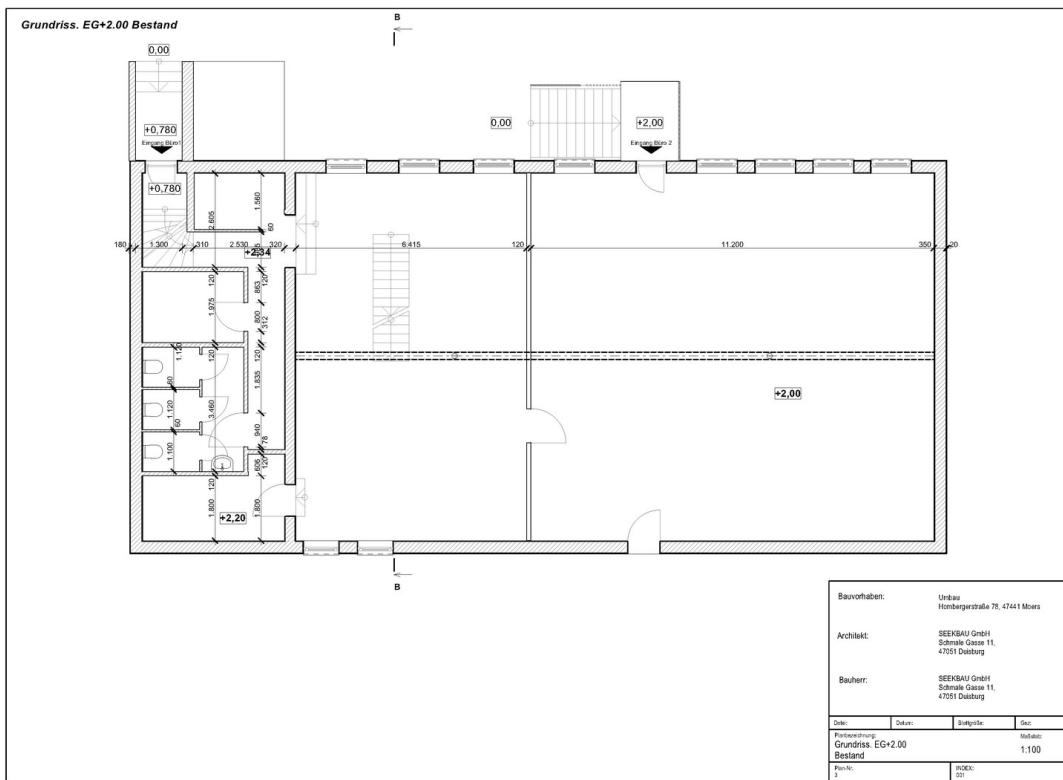
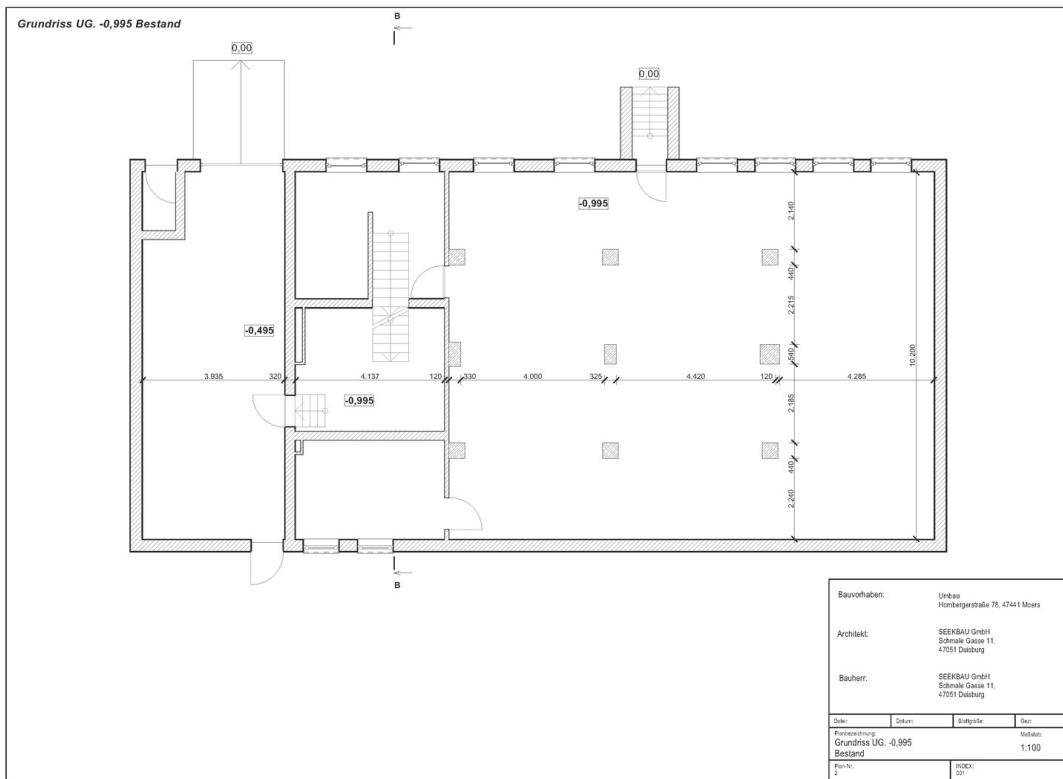
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

