

# Exposé

## Bürofläche in Moers

**Ladenbüro direkt am Park gegenüber Amtsgericht Moers**



Objekt-Nr. OM-454998

### Bürofläche

Verkauf: **240.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Duske

Haagstr. 1-5  
47441 Moers  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1973	Etage	Erdgeschoss
Etagen	6	Büro-/Praxisfläche	169,02 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme	Gesamtfläche	169,02 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	2
Übernahmedatum	01.10.2026	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Ladenbüro im EG eines Wohn- und Geschäftshauses. Das Gebäude ist in einem gepflegten Zustand, das Treppenhaus wurde im Februar 2026 renoviert.

Eine Betonsanierung der Außenfassade ist für das Frühjahr 2026 geplant und ist schon durch eine Sonderumlage bezahlt.

Zur Einheit gehören zwei der drei Außenstellplätze direkt davor, jedoch nicht grundbuchlich verbrieft.

Die Fläche ist seit 2012 an eine Rechtsanwaltskanzlei vermietet, der Mietvertrag wurde zum 30.9.2026 gekündigt. Eine Übergabe erfolgt "wie es steht und liegt". Das Inventar kann ggfs. übernommen werden.

Die Netto-Kaltmiete beträgt € 1.375,- pro Monat (€ 8,14 pro m²).

## Ausstattung

Die Ausstattung ist zeitgemäß, das Gewerbe ist noch bis zum 30.9. vermietet. Der Empfangs-/ Wartebereich hat einen PVC-Bodenbelag, die Büros haben einen hochwertigen Teppich über Fussboden-Estrich. Die Wände zwischen den Einzelbüros sind Ständerwerk mit Gipskarton und können bei Bedarf demontiert werden.

Die Räume haben eine bauliche Höhe von etwa 3m, wobei die Decke abgehängt wurde.

Ein WC mit zwei Kabinen ist durch eine kleine Teeküche zugänglich.

Es ist eine CAT-Verkabelung vorhanden.

Aluminiumfenster zur Ladenfront sowie der Eingang wurden 2013 erneuert.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Gäste-WC

## Sonstiges

Konkrete und ordentliche Anfragen von Maklern sind willkommen.

Impressum:

ifo ideen für orte gmbh

Swinemünder Str. 2

10435 Berlin

t 030/ 690 40 - 515

f 030/ 690 40 - 516

m 0177/ 506 86 53

Amtsgericht Charlottenburg

HRB 100520 B

St-Nº 30/357/36068

USt-ID DE254409982

Erlaubnis §34c GewO

## Lage

Das sechsstöckige Wohn- und Geschäftshaus liegt direkt am nordöstlichen Ausläufer des Schlossparks am Rand der Innenstadt. Perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist garantiert.

Direkt gegenüber befindet sich das Amtsgericht Moers.

Die Steinstraße als Herzstück der Altstadt von Moers liegt um die Ecke. Ebenso die Homberger Strasse als moderne Einkaufsmeile mit breitem Sortiment.

Mit über 100.000 Einwohnern darf sich Moers Großstadt nennen. Aufgrund der Lage im Norden der Rheinschiene und im Westen des Ruhrgebiets wird Moers "Drehscheibe am Niederrhein" genannt.

Mittels Bus und Bahn ist man gut in alle Richtungen angebunden, z.B. nach Duisburg und Düsseldorf.

Bemerkenswerterweise ist im Innenstadtbereich von Moers kaum Gewerbe-Leerstand zu finden.

Eigentum in dieser zentralen Lage wird als sehr wertstabil bezeichnet.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	10,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	127,20 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Ladeneingang

# Exposé - Galerie



Stellplätze



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsbüro zur Strasse



Teeküche



WC-Kabine

# Exposé - Galerie



Besprechungsraum



Einzelbüro

# Exposé - Galerie



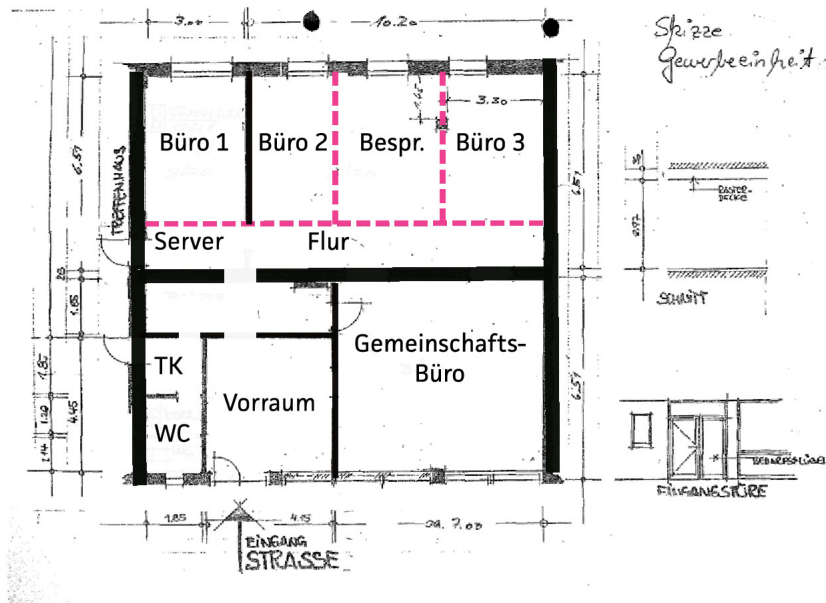
Alufenster strassenseitig



Rückseite

# Exposé - Grundrisse

4



Gewerbeinheit E30/ F31 im EG rechts

ideen  
für  
orte