

Exposé

Erdgeschosswohnung in Moers

**169 m² direkt am Schloss-Park Moers - Wohnraum-
Umnutzung möglich**



Objekt-Nr. **OM-463732**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Duske

Haagstr. 1-5
47441 Moers
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	169,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	290 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Ladenbüro liegt im EG eines Wohn- und Geschäftshauses und eignet sich hervorragend zur Umwandlung in barrierefreien Wohnraum. 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.

Von der Einheit werden zwei der drei Außenstellplätze direkt vor dem Fenster genutzt.

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.

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.

Im Rahmen einer Umnutzung müsste eine Küche geplant werden sowie ein Badezimmer. Steigleitungen zum Anschluss sind an diversen Punkten vorhanden.

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

Bezirksamt Mitte von Berlin

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.

Eigentum in dieser zentralen Lage wird als sehr wertstabil bezeichnet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ladeneingang

Exposé - Galerie



Stellplätze



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsbüro zur Strasse



Teeküche



WC-Kabine

Exposé - Galerie



Besprechungsraum



Einzelbüro

Exposé - Galerie



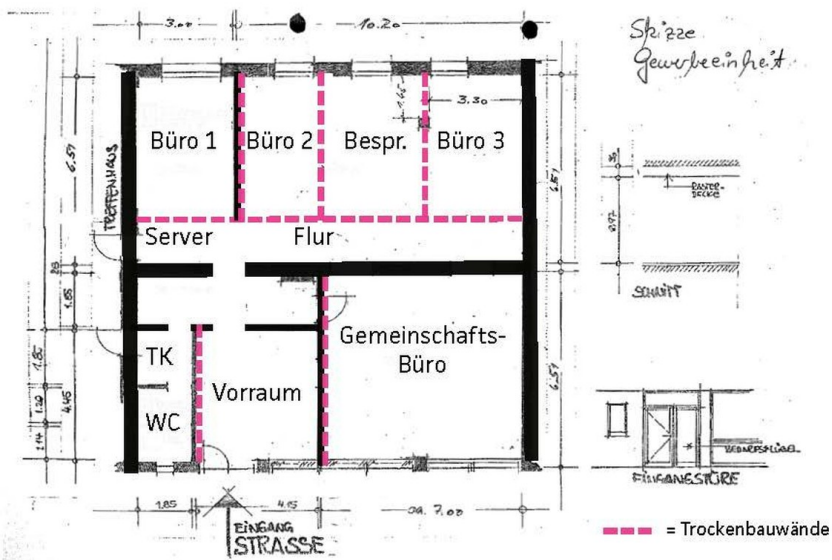
Alufenster strassenseitig



Rückseite

Exposé - Grundrisse

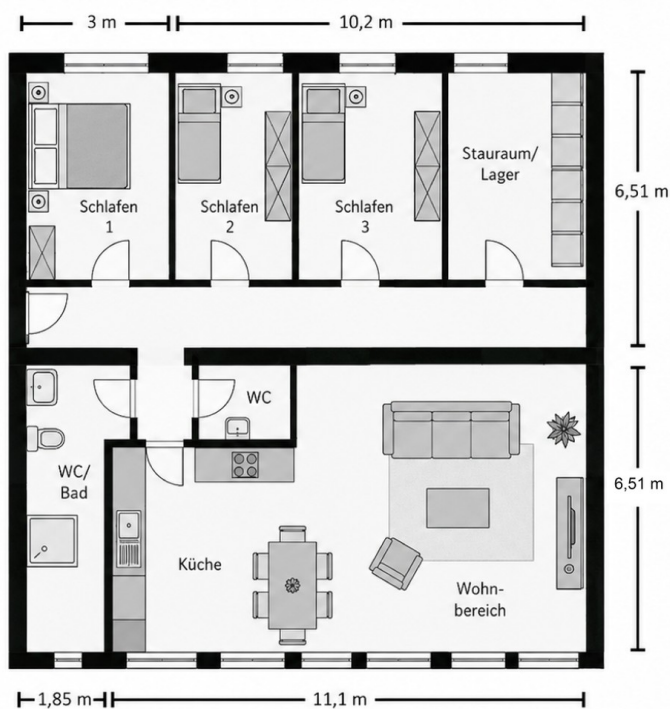
4



Gewerbeeinheit E30/ F31 im EG rechts - aktueller Grundriss



Aktueller Grundriss



Idee zur Umnutzung in Wohnraum

Exposé - Grundrisse



Animation Wohnküche