



westpark
— I M M O B I L I E N G m b H —

Immobilien-Exposé

Geschäftshaus mit Entwicklungspotenzial in Moers

**Objekt-Nr.:
477**

Zum Kauf

in Moers



Details

Vermietet

Abstellraum

Kaufpreis

649.000 €

Wohnfläche

ca. 700 m²

Gesamtfläche

ca. 1.181 m²

Verkaufsfläche

ca. 905 m²

Grundstücksfläche

ca. 711 m²

verfügbar ab

nach Absprache

Provisionspflichtig

Ja

Vermietet

Ja

Baujahr

1930

Unterkellert

Ja

Bad mit

Fenster

Boden

Teppich, Laminat

Abstellraum

Ja

Käuferprovision

4,76 % inkl. Mehrwertsteuer

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein renditestarkes Geschäftshaus aus dem Baujahr 1930, das sich in zentraler Lage von Moers-Meerbeck befindet. Die Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine solide Mietrendite. Das Objekt erstreckt sich über drei Geschosse und umfasst sowohl großflächige Verkaufs- als auch Lagerräume sowie Büroflächen.

Erdgeschoss: Ca. 900 m² große Verkaufsfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Obergeschoss (1. OG): Ca. 192 m² mit Geschäftsräumen, WC-Anlage und Lagerfläche.

Zweites Obergeschoss (2. OG): Aktuell leerstehende Geschäftsräume mit Potenzial zur individuellen Nutzung oder Neugestaltung.

Kellergeschoss: Abstellräume sowie der Heizungskeller.

Grundstück: Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 700 m² und bietet somit genügend Platz für eine wirtschaftliche Nutzung.

Zustand und Sanierungsbedarf: Das Geschäftshaus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere das Dach bedarf einer Erneuerung, da aufgrund von Undichtigkeiten Feuchtigkeitsschäden bestehen. Dies bietet jedoch die Möglichkeit, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und ggf. zu erweitern.

Heizung: Die Immobilie wird über eine Öl-Zentralheizung (Baujahr: 2009) beheizt.

Mieteinnahmen & Rendite: Das Objekt ist seit 1998 vermietet und erzielt eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von 50.760 EUR. Dies entspricht einer attraktiven Rendite mit weiterem Potenzial nach einer Modernisierung und Optimierung der Mietstruktur.

Moers-Meerbeck ist ein gefragter Standort mit guter Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung ist optimal, sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr. In der Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe sowie weitere Geschäftseinheiten.

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger oder Projektentwickler. Durch gezielte Sanierungsmaßnahmen kann der Wert des Objekts deutlich gesteigert werden. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Objekt bietet, und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Der Grundrissplan ist unverbindlich. Als Rechtsgrundlage dient alleine der notarielle Kaufvertrag. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Westpark Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Westpark Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Westpark Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines Kaufvertrags 4,76% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Westpark Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt die Käuferseite.

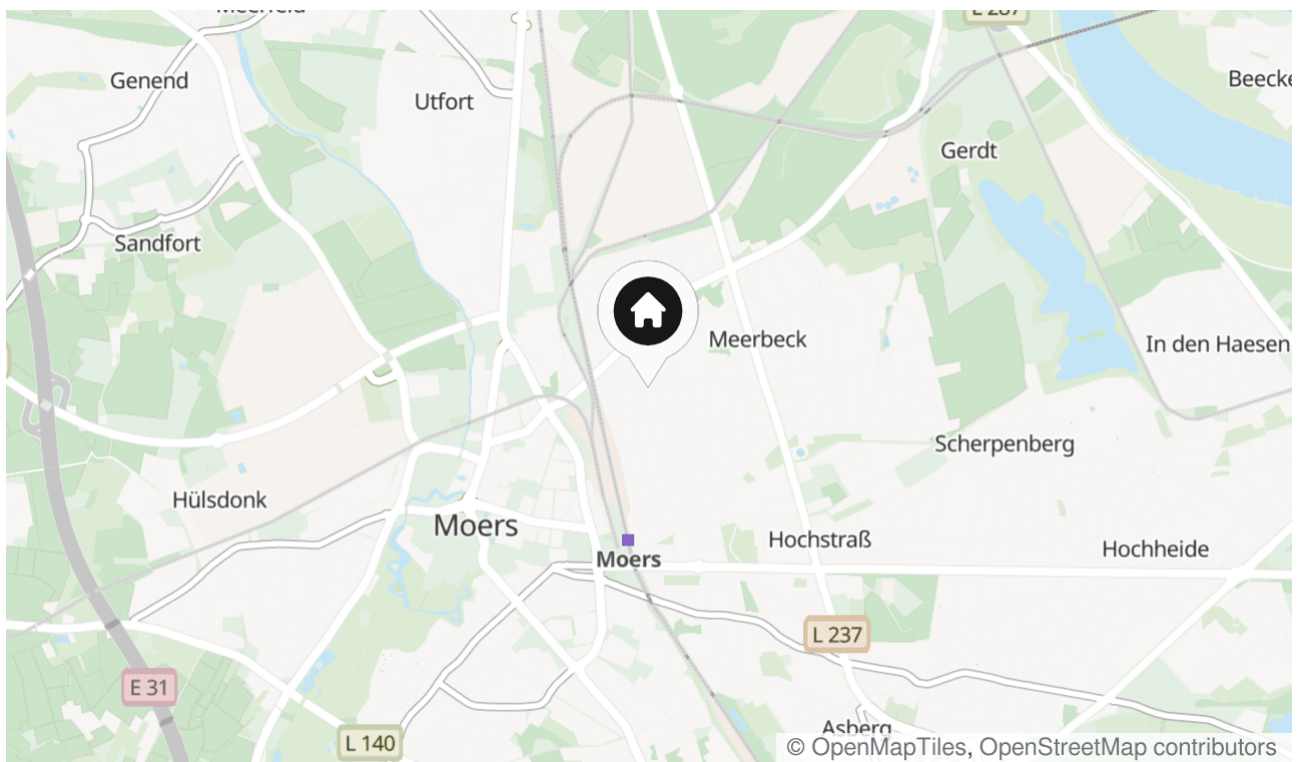
Westpark Immobilien GmbH
Westparkstraße 30, 47803 Krefeld
02151 9167 255 info@westparkimmobilien.de
www.westparkimmobilien.de

Lage & Umgebung

47443 Moers

Moers-Meerbeck ist ein Stadtteil von Moers in Nordrhein-Westfalen mit einer Fläche von 3,51 km² und rund 9.157 Einwohnern. Die Lage bietet eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. In Hochstraß, einem benachbarten Ortsteil, finden sich diverse Geschäfte wie Hornbach, Aldi, Fressnapf und mehrere Bäckereien sowie Restaurants mit internationaler Küche.

Für Erholung sorgen die niederrheinischen Felder im Norden, die Halde Moers und der Baerler Busch, die ideal für Spaziergänge und Radtouren sind. Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch den ÖPNV gut: Der Bahnhof Moers wird von Regionalbahnen bedient, während die NIAG Busverbindungen zu umliegenden Städten wie Rheinberg, Kamp-Lintfort und Neukirchen-Vluyn anbietet. Die Autobahnen A40 und A57 sind ebenfalls schnell erreichbar.



Energieausweis

Baujahr

1930

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

09.04.2035

Endenergiebedarf

243 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

G

Wesentlicher Energieträger

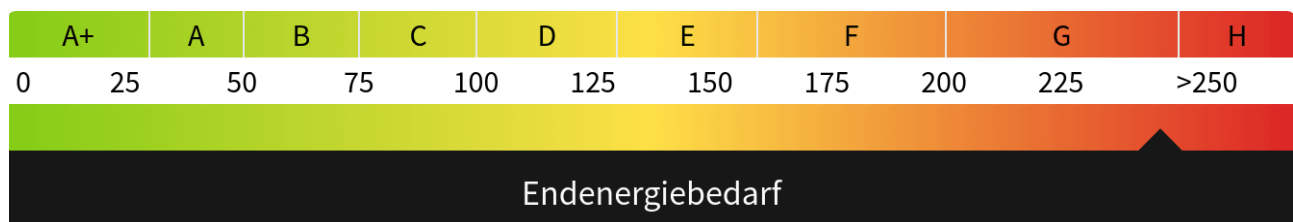
Öl

Befeuerungsart

Öl

Heizungsart

Zentralheizung





Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



rückwärtige Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht



Filiale



Filiale



WC-Anlagen



Geschäftsräume



Geschäftsräume



Obergeschoss (Leerstand)



Obergeschoss (Leerstand)



Treppenhaus



Obergeschoss (Leerstand)



Obergeschoss (Leerstand)



Heizungsanlage



Dach



Luftbild



rückwärtige Gebäudeansicht

Kontakt

Westpark Immobilien GmbH

Westparkstraße 30

47803 Krefeld

Telefon: 02151 9167 257

E-Mail: k.naumoski@westparkimmobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Kliment Naumoski

Impressum

www.westparkimmobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.westparkimmobilien.de

