



Anlageimmobilie

**GEWERBEOBJEKT MIT
VIELSEITIGEN
NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN IN
VERKEHRSGÜNSTIGER LAGE VON
MOERS**

**Objekt-Nr.:
66668-12805**

Anlageimmobilie zum Kauf

in 47445 Moers





Details

Preise	Kaufpreis	598.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Grundstücksfläche	ca. 1.588 m²
	vermietbare Fläche	ca. 746 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1999
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etagen	2

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	26

Beschreibung

OBJEKTBE SCHREIBUNG: Dieses repräsentative Gewerbeobjekt wurde ca. im Jahr 1999 auf einem 1.588 m² großen Grundstück als Ausstellungs- und Ateliergebäude errichtet. Die Immobilie überzeugt durch seine großzügige Bauweise, helle Räumlichkeiten und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Im Jahr 2010 erfolgte eine Nutzungsänderung zu einem Privatclub mit Zimmervermietung. Im Jahr 2014 wurde die Immobilie durch eine überdachte Terrasse erweitert. Das Objekt steht aktuell leer und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine individuelle Neugestaltung und Nutzung. Ob als Büro- und Verwaltungsgebäude, Praxis, Atelier, Schulungszentrum oder Eventfläche – die offene Grundrissstruktur lässt zahlreiche Nutzungskonzepte zu. Aufteilung im Überblick Erdgeschoss (ca. 419 m²): Großzügiger, offen



gestalteter Raum mit Zugang zur überdachten Terrasse Zwei Gäste-WCs, ein barrierefreies WC sowie ein separates Mitarbeiter-WC Zwei Duschbereiche Weitere Räume, derzeit als Büro- und Umkleidebereiche genutzt Haustechnik- und Hausanschlussraum Obergeschoss (ca. 327 m²): 13 individuell nutzbare Räume ideal als Büro-, Gäste- oder Behandlungsräume Zwei WCs und ein Lagerraum Dank der durchdachten Bauweise ist die Raumaufteilung äußerst flexibel nur die Außen- und Treppenhauswände sind tragend und ermöglichen somit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie ist nicht unterkellert und wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt.

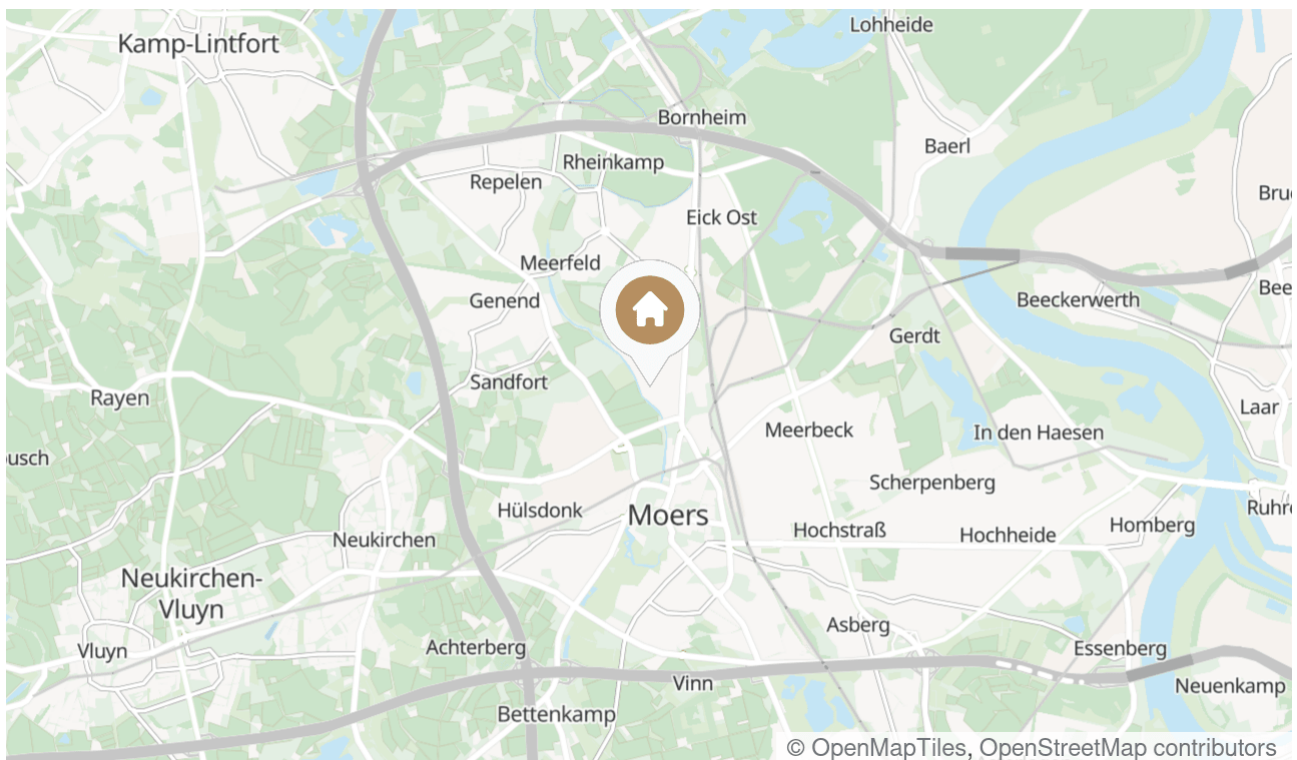
Ausstattung

- Solide Massivbauweise - Erweiterung: 2014 (überdachte Terrasse) - Flexible Grundrissgestaltung (nichttragende Zwischenwände) - Barrierefreies WC im Erdgeschoss - 26 Außenstellplätze direkt am Gebäude - leerstehend

Lage & Umgebung

47445 Moers

Das Objekt befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet im Süden von Moers. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus mittelständischen Unternehmen, Logistikdienstleistern und Produktionsbetrieben. Das Areal zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine ruhige, geordnete Gewerbelage aus. Die Anbindung an den Individualverkehr ist hervorragend. Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse an die A40 und A57 sind die Städte Duisburg, Krefeld, Düsseldorf und das gesamte Ruhrgebiet in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Bundesstraße B57 bietet eine gute regionale Verbindung. Der öffentliche Personennahverkehr ist ebenfalls gut erschlossen: Mehrere Buslinien verbinden das Gewerbegebiet mit dem Moerser Stadtzentrum und dem Bahnhof Moers, von wo aus Zugverbindungen in Richtung Duisburg, Krefeld und Xanten bestehen. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe, Handwerksunternehmen sowie Dienstleister. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Aussenansicht



Aussenansicht



Aussenansicht



Aufenthaltsraum



Wintergarten



Eingangsbereich



Raum EG



Raum 1. OG



Raum 1. OG



Raum 1. OG



Raum 1. OG



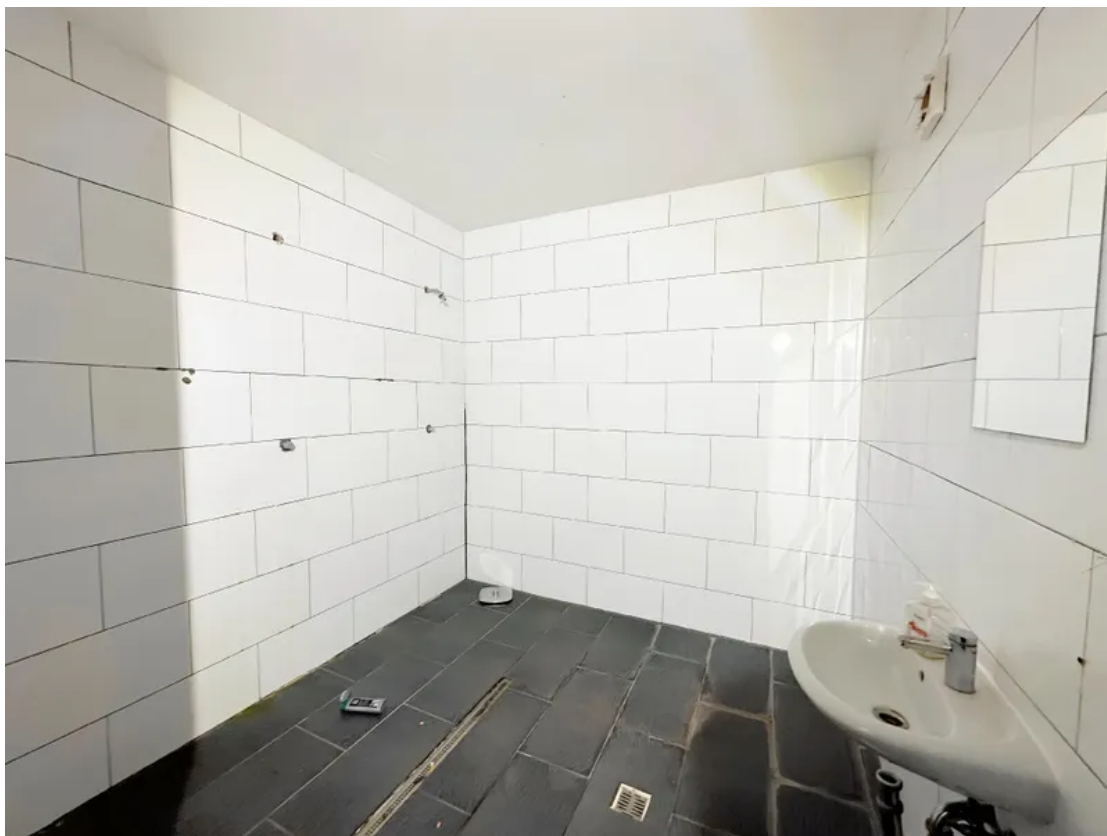
Raum 1. OG



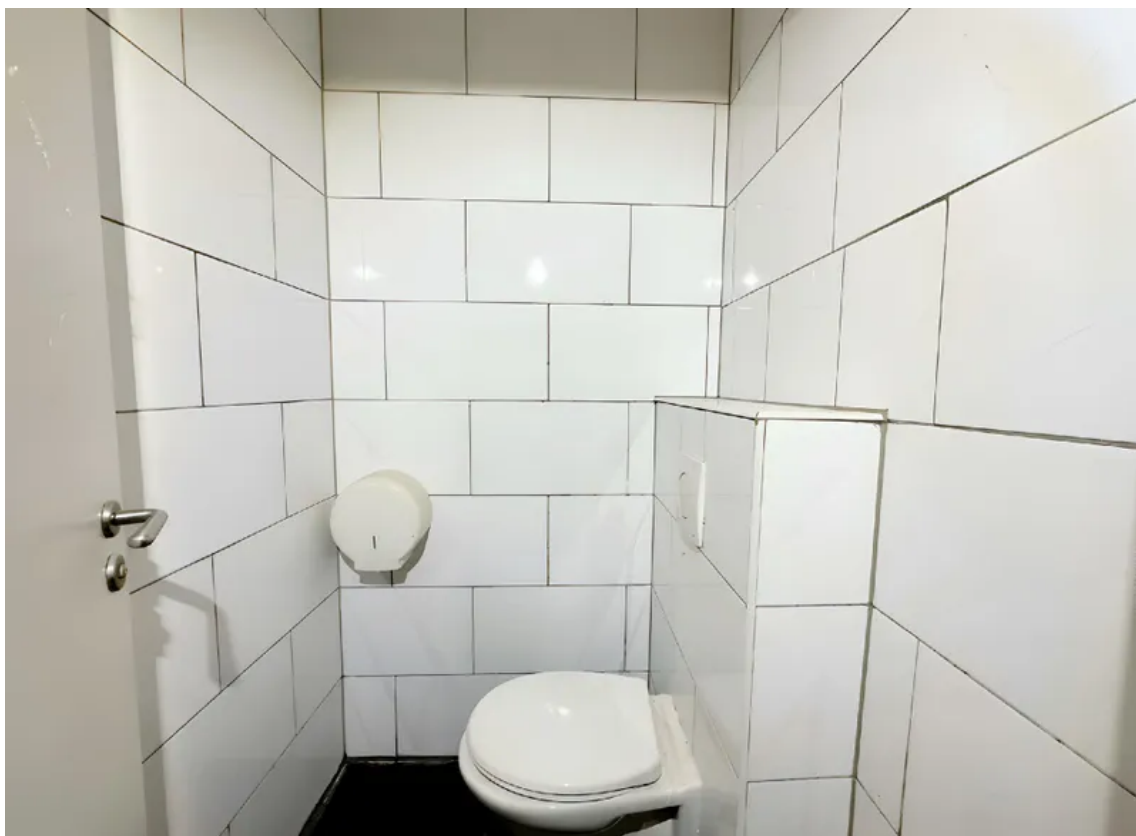
Raum 1. OG



Treppenhaus



Sanitär



Sanitär

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

