



Immobilienexposé

**RESERVIERT: MO-Scherpenberg: Gemütliches,
60 m² großes Ladenlokal mit 3 Räumen**

Objekt-Nr.:
66582-8366



Einzelhandel zur Miete

RESERVIERT: MO-Scherpenberg: Gemütliches, 60 m² großes Ladenlokal mit 3 Räumen

Miete zzgl. NK
480 €

 3
Zimmer

 60 m²
Nutzfläche (ca.)

 60 m²
Gesamtfläche (ca.)

 1927
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Miete zzgl. NK	480 €
	Nebenkosten	80 €
	Heizkosten	100 €

Die Immobilie

Objekt-Nr	66582-8366	
Weitere Flächen	Zimmer	3
	Nutzfläche (ca.)	60 m ²
	Gesamtfläche (ca.)	60 m ²
	Verkaufsfläche (ca.)	60 m ²
Weitere Informationen	verfügbar ab	sofort
Zustand und Bauart	Baujahr	1927
	Zustand	gepflegt
Sonstige	Heizungsart	Fernwärmeheizung

Beschreibung

Das ca. 61 m² große Ladenlokal befindet sich im Erdgeschoss eines äußerst gepflegten Altbaus aus dem Jahr 1927. Man betritt die Gewerbeeinheit und gelangt in den ersten, ca. 21 m² großen Verkaufsraum, an den sich gleich der zweite, ebenfalls ca. 21 m² große Verkaufsraum anschließt. Die Verbindung zwischen den Räumen ist allerdings relativ schmal, der zweite Verkaufsraum ist zur Gebäuderückseite ausgerichtet. Von hier aus gelangt man in den 3. Raum, der wiederum zur Straße ausgerichtet ist. Zwischen den beiden straßenseitig ausgerichteten Räumen besteht im Moment keine direkte Verbindung.

Ausstattung

Gerade aufgrund des Alters versprüht das Ladenlokal seinen ganz eigenen, besonders warmen Charme. Der Boden im ersten Verkaufsraum ist mit Keramikfliesen belegt, in diesem Raum ist auch erst vor kurzem eine neue Schaufensteranlage mit Eingangstür verbaut worden. Im zweiten Raum liegt ein hervorragend aufgearbeiteter Dielenboden, im dritten Raum ist ein Sisalboden ausgelegt. Die Toilette ist über den Hausflur zu erreichen, sie ist modern ausgestattet und tadellos in Ordnung. Eine kleine Teeküche ist ebenfalls vorhanden.

Das Ladenlokal müsste vermutlich einmal ordentlich gestrichen werden, weitere Investitionen sind aus unserer Sicht nicht notwendig; es sei denn, dass die Gewerbeaufsicht besondere Anforderungen an Ihr Gewerbe stellt.

Lage

Das Ladenlokal liegt an der Homberger Straße direkt vor der Grenze zu DU-Homberg an einer durchaus frequentierten Straße. Es wurde bisher vom Eigentümer zum Verkauf von Dameneroberbekleidung genutzt, bietet sich aber auch als Büro oder jegliche andere Art von Verkauf oder Dienstleistung an.

Die Entfernung zum Moerser Stadtzentrum beträgt ca. 3 km, in vergleichbarer Entfernung finden Sie auch den Autobahnanschluss zur A 40 Duisburg/Venlo.

Sonstiges

Das Ladenlokal bietet sich grundsätzlich für jegliche Art von Verkauf an, wobei an dem Standort nicht unbedingt mit viel Laufkundschaft zu rechnen ist. Für einen Dienstleister, der eine gute Verkehrsanbindung und reichlich Parkplätze vor dem Haus zu schätzen weiß, ist der Standort wiederum ideal.

Das Ladenlokal ist bereits so gut wie geräumt und kann demzufolge auf Wunsch auch kurzfristig übergeben werden. Der Vermieter strebt einen Mietvertrag mit einer Mindestlaufzeit von 2 Jahren an. Eine zusätzliche Maklerprovision vom Mieter wird nicht erhoben, wir werden im Innenverhältnis vom Vermieter honoriert.

Die monatliche Kaltmiete beträgt EUR 480, hinzu kommen als Vorauszahlungsbetrag die üblichen Nebenkosten mit EUR 80,- sowie die Heizkosten in Höhe von EUR 100,-. Eine Mehrwertsteuer wird bei diesem Objekt nicht erhoben, allerdings wird eine Kautions im üblichen Rahmen erwartet.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 13.12.2023

Endenergiebedarf Wärme: 424 kWh/(m²a)

Endenergiebedarf Strom: 33 kWh/(m²a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Fernwärme

Baujahr: 1927

Innenbesichtigungstermine können nach vorheriger Terminabsprache mit uns durchgeführt werden; hierzu erbitten wir Ihren Terminvorschlag!

Energiebedarfsausweis

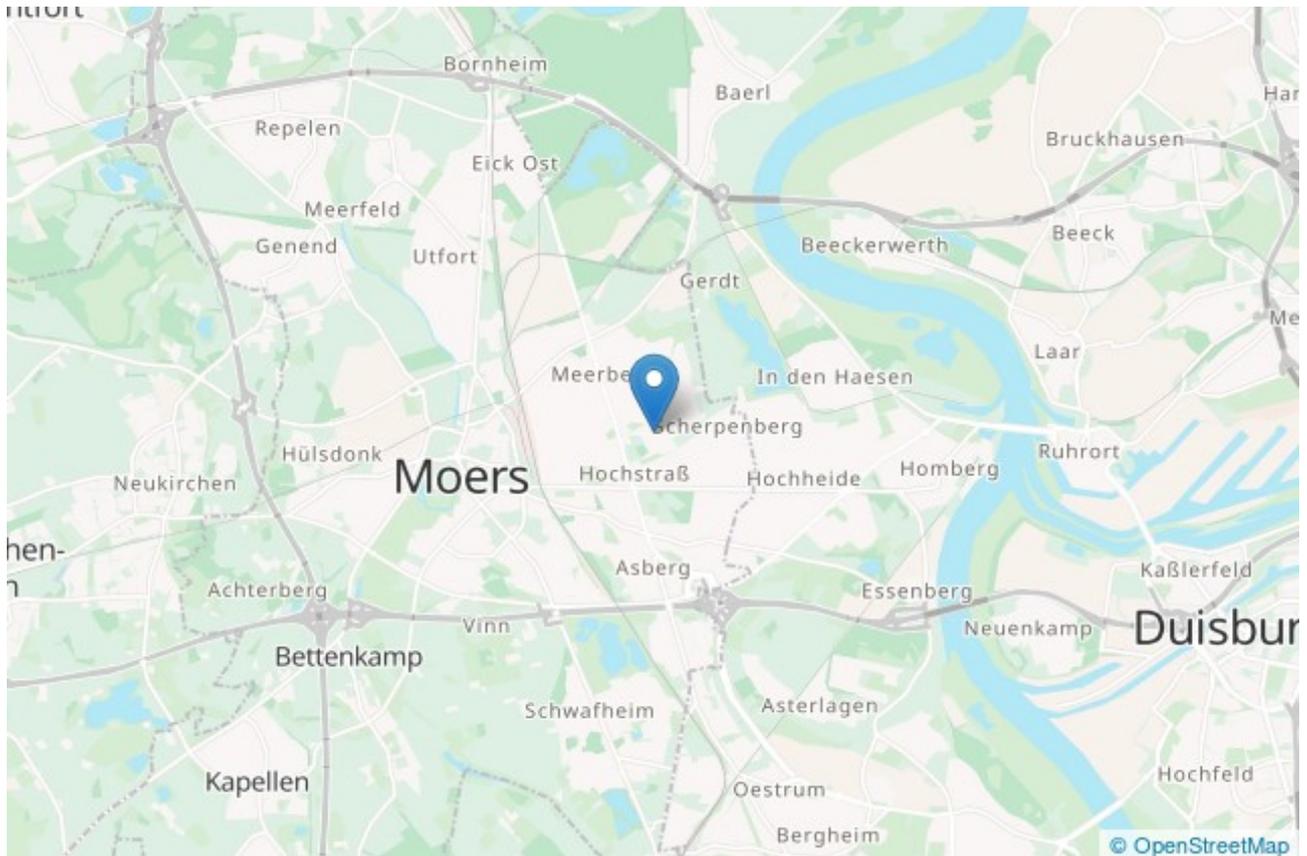
Endenergiebedarf-Strom	33 kWh/(m ² *a)
Endenergiebedarf-Wärme	424 kWh/(m ² *a)
Heizungsart	Fernwärmeheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Gültig bis	12.12.2033

Ihr Ansprechpartner

Name	Eckhard Brotte
Telefon	02841-91990
Ort	47441 Moers
E-Mail	info@hoffmann-ivd.de
Homepage	https://www.hoffmann-ivd.de

Lage und Umgebung

47443 Moers - Scherpenberg





MO-Scherpenberg: Gemütliches,..



...60 m² großes Ladenlokal



Verkaufsraum I mit ca. 21 m²



Blick in Verkaufsraum I



Verkaufsraum II ca. 21 m²



Blick in Verkaufsraum II



Raum III - Lager oder 3. Raum



Kleine Teeküche mit Fenster



Eigene, separate Toilette