





**Ladenlokal oder Schulungsraum in zentraler und gut frequentierter Wohnlage  
von Moers-Meerbeck**

**Objekt-Nummer: 4114**



**Objektbeschreibung:** Das Gewerbeobjekt befindet sich direkt an einer gut frequentierter Hauptstraße in Moers-Meerbeck. Das Ladenlokal hat ein WC, eine kleine Küche, einen Abstellraum im Keller und 2 Stellplätze vor dem Ladenlokal. Die umlaufenden Fenster bieten reichlich Platz für eine gekonnte Produktpräsentation. Die perfekte Verkehrsanbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle direkt vor der Tür) und die hohe PKW-Frequenz machen diesen Standort so attraktiv.



### **Ausstattung:**

- Bodenbelag Fliesen
- kleine Küche
- weisse Innentüren
- Abstellraum Im Keller
- Gaszentralheizung
- 2 Stellplätze



**Lage:** Das Gewerbeobjekt liegt an einer gut frequentierter Hauptstraße Mitten in Moers-Meerbeck und hat eine perfekte Verkehrsanbindung an die öffentliche Verkehrsmittel. (Bushaltestelle vor dem Ladenlokal). Der Autobahnanschluss zur A40 liegt nur wenige Minuten entfernt. Die Fahrzeit zum Flughafen Düsseldorf beträgt ca. 30 Minuten.



### Eckdaten:

Ladenfläche:	51,90 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1. Jahr: 280,00 Euro 2. Jahr 380,00 Euro
Nebenkosten:	120,00 Euro
Kaution :	1500,00 Euro
Bezugsfrei ab:	ab sofort

### **Energieausweis:**

Bedarfsausweis: 173,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr : 1960

Energieträger: Gas

### **Courtage:**

Der guten Ordnung halber möchten wir darauf aufmerksam machen, dass bei Abschluss eines Mietvertrages, der durch unseren Nachweis und/oder Vermittlung zustande kommt, der Mieter an uns eine Maklercourtage in Höhe von 3 Nettokaltmieten zzgl. MwSt. = 3,57 Nettokaltmieten inkl. 19 % MwSt. zu zahlen hat. Sämtliche Angaben erhielten wir vom Eigentümer. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir jede Haftung für die Richtigkeit der Angaben vollständig ausschließen.