



Attraktive Wohn- und Geschäftseinheit in zentraler Innenstadtlage

MB-K6001

Objektnummer

1965

Baujahr

329 m²

Wohnfläche

430 m²

Grundstücksfläche

Die Immobilie

Zum Verkauf steht eine vielseitige Wohn- und Geschäftseinheit in zentraler Lage der Weseler Innenstadt. Das Objekt vereint mehrere Wohneinheiten mit einer großzügigen Gewerbefläche und bietet somit eine interessante Kombination aus Wohnen und Investitionspotenzial.

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt ca. 430 m². Die Nutzflächen gliedern sich in ca. 311 m² Gewerbefläche, 88m² Bürofläche, und 111 m² Lagerfläche im Keller sowie ca. 329 m² Wohnfläche mit 6WE. Die im Objekt befindliche Gewerbefläche verteilt sich auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss.

Die Wohnungen überzeugen durch funktionale Aufteilungen und je einer Gasetagenheizung somit kann jede Wohneinheit ihre Heizung alleine regeln und sich für einen individuellen Gaslieferungen entscheiden.

Flächen

Wohnfläche	329 m²
Grundstücksfläche	430 m²
Vermietbare Fläche	839 m²
Wohneinheiten	6
Gewerbeneinheiten	1
Etagen	4

Zustand & Erschließung

Baujahr	1965
Zustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	2021
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	nach Absprache
----------------------------	-----------------------

Ausstattung

- Klimatisierte Geschäftsräume (4 Klimageräte auf zwei Etagen verteilt)
- Modernisierte Heizungsanlagen
- Modernisierte Leitungssysteme
- Individuelle Einrichtungsmöglichkeiten
- Großzügige Schaufensterbereiche im Erdgeschoß
- Personendurchgang mit Schaufensterbereich zur Rückseite
- Teilweise mit ansprechenden Teppichböden in ausgewählten Bereichen ausgestattet(Geschäft)
- Helle, hochwertige Holzböden in den Hauptflächen (Geschäft)
- Geflieste Sanitärräume
- Mehrere Büroräume vorhanden
- Lager- und Nebenräume im Kellergeschoss

Die Wohneinheiten sind gut und zweckmäßig ausgestattet.

Heizungsart	Etagenheizung
-------------	----------------------

Befuerung	Gas
-----------	------------

Badausstattung	Dusche
----------------	---------------

Lage & Infrastruktur

Die angebotene Wohn- und Geschäftsimmobilie befindet sich in attraktiver und zentraler Lage in Wesel und eignet sich ideal sowohl für Gewerbetreibende als auch für Wohnnutzung. Die Infrastruktur in der Umgebung ist hervorragend ausgebaut und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Der öffentliche Personennahverkehr ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen innerhalb des Stadtgebiets. Auch für den Individualverkehr ist die Lage günstig: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen sowie die Autobahnanbindung sind die umliegenden Städte und Regionen schnell und unkompliziert zu erreichen.

In der direkten Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte sowie Dienstleister, die eine hohe Kundenfrequenz begünstigen und gleichzeitig den Wohnkomfort erhöhen. Restaurants, Cafés und weitere gastronomische Angebote sind fußläufig erreichbar und tragen zur Attraktivität der Lage bei.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten wie Grünanlagen und öffentliche Plätze befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und bieten Raum für Entspannung. Zudem sind Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen gut erreichbar, was die Lage auch für Bewohner der Etagenwohnungen besonders interessant macht.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre zentrale Lage in Wesel, die eine gelungene Kombination aus Wohnen und Gewerbe darstellt und sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktive Voraussetzungen bietet.

Preise

Kaufpreis	989.000 €
-----------	------------------

Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	4.78 % Provisionspflichtiges Angebot
--	---

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauch
Energieausweis gültig bis	16.02.2036
Energieverbrauchskennwert	82,30 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Heizenergieverbrauchskennwert	82,30 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr (Energieausweis)	2015
Energieausweis- Ausstellungsdatum	17.02.2026
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Nichtwohngebäude

Impressionen



Kontakt

Michael Branetzki

Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

E-Mail **michael.branetzki@baufi-
invest.de**

E-Mail (Zentrale) **info@baufi-invest.de**

Telefon (Zentrale) **02181-1639910**

Telefon **0281-163991 16**

Mobil **0163-3904664**

Fax **0281-16399129**

Weitere **www.baufi-invest.de**

Informationen