



## **Attraktives Büro zur Miete in Wesel ☐ Ideal für Ihr Unternehmen!**

CW-M5577  
Objektnummer

1962  
Baujahr

78 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche

3  
Zimmer

## Die Immobilie

Willkommen in Ihrer neuen Gewerbeimmobilie ☐ einem perfekten Büro, das alle Voraussetzungen für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit erfüllt! Diese großzügige Büroeinheit im 1. Obergeschoss eines charmanten Bauwerks bietet Ihnen und Ihrem Team eine angenehme Arbeitsatmosphäre, die Kreativität und Produktivität fördert.

Mit insgesamt drei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Immobilie ideal für Unternehmen jeder Größe. Die großen Räume lassen sich flexibel unterteilen, sodass Sie die Möglichkeit haben, aus einem großen Raum zwei separate Büros zu gestalten ☐ perfekt für Meetings oder als Rückzugsorte für konzentriertes Arbeiten. Der durchdachte Grundriss sorgt dafür, dass jedes Zimmer optimal genutzt werden kann.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Einbauküche, die nicht nur Pausen und kleine Snacks ermöglicht, sondern auch die Kommunikation im Team fördert. Die sanitären Anlagen sind in einem hervorragenden Zustand und tragen zur Professionalität Ihres Unternehmens bei.

Zentral gelegen, profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Die Lage ist nicht nur für Ihre Mitarbeiter, sondern auch für Ihre Kunden äußerst attraktiv.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr Unternehmen in einem Raum zu präsentieren, der sowohl Funktionalität als auch Stil vereint. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie dieses Büro nach Ihren Wünschen! Treten Sie ein in eine neue Ära des Arbeitens ☐ Ihre Vision wartet hier auf Sie!

## Flächen

Nutzfläche	<b>78 m<sup>2</sup></b>
Bürofläche	<b>78 m<sup>2</sup></b>
Gesamtfläche	<b>78 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>3</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1962</b>
Zustand	<b>renoviert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>nach Absprache</b>
----------------------------	-----------------------

## Ausstattung

- Flexible Büroräume
- Alle Büroräume sind mit Netzwerkdosen ausgestattet
- Gemeinschaftsküche
- Manuelle Rollläden
- Heizkörper in jedem Raum

Befeuernng

**Gas**

## Lage & Infrastruktur

Das Büro liegt in einer attraktiven Lage, die sich durch ihre zentrale Position und hervorragende Verkehrsanbindung auszeichnet. Die Innenstadt von Wesel bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte und Fachgeschäfte, die alle fußläufig erreichbar sind. Dies ermöglicht den Unternehmen und Besuchern, ihre täglichen Besorgungen bequem zu erledigen, ohne auf das Auto angewiesen zu sein.

Die Verkehrsanbindung in Wesel Zentral ist besonders vorteilhaft. Der Bahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe, was eine schnelle An- und Abreise mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht. Regionalzüge verbinden Wesel mit größeren Städten wie Duisburg, Oberhausen und Dortmund, wodurch Pendler und Reisende von einer unkomplizierten Anbindung profitieren. Zudem ist die Autobahn A3 in der Nähe, die eine direkte Verbindung zu den Metropolregionen des Ruhrgebiets und darüber hinaus bietet. Diese gute Erreichbarkeit macht Wesel zu einem idealen Standort für Unternehmen und Selbstständige, die sowohl lokale als auch überregionale Kunden ansprechen möchten.

Ein weiterer Vorteil der Lage ist die ruhige Atmosphäre, insbesondere in den oberen Etagen von Gebäuden. Im 1. OG kann man in der Regel eine angenehme Ruhe genießen, die sich positiv auf die Arbeitsumgebung auswirkt. Diese Ruhe ist besonders vorteilhaft für Büros oder Praxen, die eine konzentrierte Arbeitsatmosphäre benötigen.

Darüber hinaus sind Banken, Postämter und andere Dienstleister ebenfalls in der Nähe, was den Alltag der Geschäftsinhaber erleichtert. Die Kombination aus zentraler Lage, guter Erreichbarkeit und einer Vielzahl von Dienstleistungen macht Wesel zu einem attraktiven Standort für Unternehmen aller Art. Die Möglichkeit, alles zu Fuß zu erreichen, fördert nicht nur die Lebensqualität, sondern auch die Interaktion zwischen den Menschen in dieser lebendigen Stadt.

## Preise

Kaltmiete	<b>507 €</b>
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	<b>119,34 €</b>
monatl. Heizkosten	<b>78 €</b>
Kaution	<b>1.014 €</b>
Mieterprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	<b>2.38 Monatsmieten</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>10.07.2034</b>
Endenergiebedarf	<b>129,40 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Heizenergieverbrauchskennwert	<b>129,40 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>11.07.2024</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Nichtwohngebäude</b>

## Impressionen





Immobilien • Finanzierungen • Versicherungen

## Kontakt

Celine Witczak

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **celine.witczak@baufi-  
invest.de**

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

Telefon (Zentrale) **0281 163991 0**

Telefon **0281 163991 18**

Mobil **0155 60790513**

Fax **0281 163991 29**

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

Informationen