



Attraktives Ladenlokal in zentraler City Lage von Wesel □ inkl. drei Wohneinheiten

MM-K5566

Objektnummer

1957

Baujahr

184 m²

Wohnfläche

166 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer

Die Immobilie

Entdecken Sie eine herausragende Investitionsmöglichkeit in einer der begehrtesten Lagen der Stadt! Dieses attraktive Renditeobjekt, erbaut im Jahr 1957 und 1994 umfassend renoviert, bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von 184 m² gleich drei charmante Wohnungen sowie ein einladendes Ladenlokal. Mit insgesamt 8 Zimmern erstreckt sich die Immobilie über zwei Geschosse, sowie das ausgebauten Dachgeschoss und ist ideal für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer lukrativen Anlage sind.

Auch eignet sich das Objekt auch sehr gut für diejenigen, welche das gut liegende Ladenlokal nutzen möchten.

Das Grundstück von 166 m² befindet sich in einer pulsierenden Fußgängerzone, die von einer hohen Frequenz an Passanten profitiert. Diese zentrale Lage garantiert nicht nur eine hervorragende Sichtbarkeit für das Ladenlokal, sondern auch eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in den angrenzenden Wohnungen. Die drei Wohnungen sind aktuell Vermietet und bieten die Möglichkeit, auch in Zukunft attraktive Mieten zu erzielen.

Die Immobilie zeichnet sich durch ihren vielseitigen Grundriss aus, der eine optimale Nutzung der Räume ermöglicht. Die großzügigen Balkone und Terrassen laden dazu ein, die sonnigen Tage im Freien zu genießen und bieten den Bewohnern einen zusätzlichen Wohnkomfort. Obwohl kein PKW-Stellplatz vorhanden ist, sorgt die zentrale Lage für eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, was besonders für Mieter in der Stadt von Vorteil ist.

Die Gasheizung wurde in 2025 erneuert.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, in ein renditestarkes Objekt zu investieren, das nicht nur durch seine Lage besticht, sondern auch durch die Möglichkeit, den Wert durch gezielte Maßnahmen weiter zu steigern. Ob als langfristige Kapitalanlage oder als Entwicklungsmöglichkeit ☐ dieses Renditeobjekt in der Fußgängerzone ist eine Investition, die sich lohnt! Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Flächen

Wohnfläche	184 m²
Grundstücksfläche	166 m²
Sonstige Fläche	129 m²
Vermietbare Fläche	313 m²
Zimmer insgesamt	8
Etagen	2

Zustand & Erschließung

Baujahr	1957
Zustand	gepflegt

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	sofort
----------------------------	---------------

Ausstattung

Befeuern	Gas
----------	------------

Lage & Infrastruktur

Ein etabliertes, gut gepflegtes Anlageobjekt in Bestlage der Weseler Fußgängerzone mit einem attraktiven Mietmix, langfristig stabilen Einnahmen, solider Rendite - und freiem Potenzial für Mieterhöhung bzw. Nutzwertsteigerung. Perfekt geeignet für renditestarke und planbare Kapitalanlage mit hoher Liquidität in einem gefragten Innenstadtquartier.

Preise

Kaufpreis	797.000 €
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	5.95 %

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	26.05.2053
Endenergiebedarf	182 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Heizenergieverbrauchskennwert	182 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr (Energieausweis)	1957
Energieausweis-Ausstellungsdatum	27.05.2025
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Nichtwohngebäude

Impressionen





Kontakt

Matthias Müller

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **matthias.mueller@baufi-invest.de**

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

Telefon (Zentrale) **0281 163991 0**

Telefon **0281-163991-21**

Mobil **0171 2047194**

Fax **0281-163991-29**

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

Informationen