

**Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen,
Versicherungen, Wesel**



**180qm Lager-/ Ausstellungsflächen mit ca.80qm
Büro in Wesel Citynah**

MB-P5585

Objektnummer

1985

Baujahr

260 m²

Nutzfläche

Die Immobilie

Diese massiv errichtete, verklinkerte Immobilie bietet insgesamt rund 180 m² Lagerfläche und ca. 80 m² Bürofläche im vorderen Bereich mit WC.

Der hintere Teil des Gebäudes besteht aus einer Halle mit angrenzendem Tresorraum der ehemaligen Landeszentralbank ☐ ideal für sichere Lagerung oder spezielle gewerbliche Nutzung.

Die Räumlichkeiten lassen sich vielseitig nutzen ☐ ob Architekturbüro, Handwerksbetrieb oder Versandhandel, hier sind zahlreiche Möglichkeiten gegeben.

Insgesamt bemisst sich die Gesamtnutzfläche auf 260m², die flexibel als Lager- oder Abstellfläche genutzt werden können.

Ein weiterer Vorteil: Die Heizungsanlage wird erneuert und durch eine Hybridheizung (Gas & Wärmepumpe) ersetzt, was für eine effiziente und zukunftssichere Wärmeversorgung sorgt.

Auf alle angegebenen Kosten fällt zusätzlich 19 % MwSt. an.

Flächen

Nutzfläche	260 m²
------------	--------------------------

Zustand & Erschließung

Baujahr	1985
Zustand	gepflegt

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	01.01.2026
----------------------------	-------------------

Ausstattung

- Eigene Elektro- und Wasserzuleitung.
- Internet und Büronetzwerk vorbereitet.
- Fenster/Türen: Leichtmetall-Fenster, Dunkelbronze eloxiert mit Doppelscheiben-Isolierverglasung. Holz-, Leichtmetall- und Stahltürnen.
- Bodenbeläge: Betonboden, Kunststoffbeläge und Textilbeläge (im Bürogebäude).
- Toilette mit Waschtisch im Büro.(Vorderer Teil)

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

✓ DV-Verkabelung

Lage & Infrastruktur

Wesel ist als Kreisstadt Mittelpunkt des Kreises Wesel an Rhein und Lippe, mit rund 62.000 Einwohnern bekannt. Die Stadt Wesel hat die größte Flächenausdehnung im gesamten Kreisgebiet. Die Liegenschaft befindet sich in der Stadtmitte. Die Hauptgeschäftsstraßen mit dem innerstädtischen Fußgängerbereich sowie Einkaufszentren sind in unmittelbarer Nähe. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt 200 m, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sowie der Weseler Bahnhof sind ebenso gut erreichbar.

Bis zur Autobahn A3 sind es ca. 2,5 km. Der Emmelsumer Hafen ist ca. 4 km entfernt.

Preise

Kaltmiete	1.480 €
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	280 €
monatl. Heizkosten	280 €
Heizkosten in Warmmiete enthalten	nein
Kaution	3.000 €

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	30.04.2026
Endenergiebedarf	315 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Stromverbrauchskennwert	33,80 kWh/(m²*a)
Heizenergieverbrauchskennwert	315 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr (Energieausweis)	1985
Energieausweis- Ausstellungsdatum	30.04.2016
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Nichtwohngebäude

Impressionen



Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen, Versicherungen, Wesel
180qm Lager-/ Ausstellungsflächen mit ca.80qm Büro in Wesel Citynah



Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen, Versicherungen, Wesel
180qm Lager-/ Ausstellungsflächen mit ca.80qm Büro in Wesel Citynah



Immobilien • Finanzierungen • Versicherungen

Kontakt

Michael Branetzki

Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

E-Mail	michael.branetzki@baufi-invest.de
Telefon	0281-163991 16
Mobil	0163-3904664
Fax	0281-16399129
Weitere Informationen	www.baufi-invest.de

E-Mail (Zentrale)	info@baufi-invest.de
Telefon (Zentrale)	02181-1639910