

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



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

MB-P5585

Objektnummer

1985

Baujahr

260 m<sup>2</sup>

Nutzfläche

## Die Immobilie

Diese massiv errichtete, verklinkerte Immobilie bietet insgesamt rund 180 m<sup>2</sup> Lagerfläche und ca. 80 m<sup>2</sup> 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 260m<sup>2</sup>, 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	<b>260 m<sup>2</sup></b>
------------	--------------------------

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1985</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>01.01.2026</b>
----------------------------	-------------------

## 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	<b>Zentralheizung</b>
Befeuerung	<b>Gas</b>

✓ 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

Kalmtiete	<b>1.480 €</b>
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	<b>280 €</b>
monatl. Heizkosten	<b>280 €</b>
Heizkosten in Warmmiete enthalten	<b>nein</b>
Kaution	<b>3.000 €</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>30.04.2026</b>
Endenergiebedarf	<b>315 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Stromverbrauchskennwert	<b>33,80 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Heizenergieverbrauchskennwert	<b>315 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Energieeffizienzklasse	<b>D</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1985</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>30.04.2016</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Nichtwohngebäude</b>

## Impressionen





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



Immobilien • Finanzierungen • Versicherungen

## Kontakt

Michael Branetzki

E-Mail  
Telefon  
Mobil  
Fax  
Weitere  
Informationen

**michael.branetzki@baufi-invest.de**  
**0281-163991 16**  
**0163-3904664**  
**0281-16399129**  
**www.baufi-invest.de**

Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

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