



## **Gemütliche 3,5-Zimmer-Wohnung 1.OG zur Miete in Wesel-Stadtmitte**

CW-M5587  
Objektnummer

1956  
Baujahr

92 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

3  
Zimmer

## Die Immobilie

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohngebäudes bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss sowie zahlreiche Ausstattungsdetails.

Die Wohnung ist ab dem 01.03.2026, eventuell auch schon ab dem 01.02.2026, verfügbar und eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Raum, Komfort und ein angenehmes Wohngefühl legen.

Schon beim Betreten erwartet Sie ein heller, einladender Eingangsbereich.

Der Wohnbereich ist großzügig geschnitten und durch die großen Fenster besonders angenehm. Holzdecken und teilweise Holzverkleidungen an den Wänden sorgen nicht nur für eine warme Wohnatmosphäre.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung bieten. Beide Zimmer verfügen über einen eigenen Balkon, auf denen Sie entspannt die Sonne genießen können.

Für zusätzlichen Komfort sind Fliegenschutzgitter an den Balkontüren angebracht, und Markisen sorgen für angenehmen Schatten an sonnigen Tagen. Zudem sind Plissees an den Fenstern vorhanden, die Sicht- und Sonnenschutz bieten.

Im Badezimmer wird das Waschbecken erneuert (bereits im Mietumfang enthalten).

Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Beheizt wird die Wohnung über eine Nachtspeicherheizung, wodurch zusätzliche Stromkosten entstehen. Die aktuelle Mieterin hat hierfür einen Stromabschlag von ca. 150 EUR monatlich.

Im Keller befinden sich eine Waschmaschine und eine Gefriertruhe, die gegen Aufpreis übernommen werden können□ ebenso wie die angepasste Einbauküche die auf Wunsch ebenfalls gegen Aufpreis übernommen werden kann.

Ein Kellerraum ist der Wohnung zusätzlich zugeordnet.

Ebenfalls ein Receiver für den TV-Anschluss ist ebenfalls vorhanden.

Diese Wohnung überzeugt durch Helligkeit, Raum und zahlreiche Ausstattungsfeatures □ ideal, um Ihren eigenen Wohnstil zu verwirklichen und sich rundum wohlfühlen.

## Flächen

Wohnfläche	<b>92 m²</b>
Zimmer insgesamt	<b>3</b>
Etagen	<b>3</b>
Etage	<b>1</b>
Balkone	<b>2</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1956</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>31.03.2025</b>
----------------------------	-------------------

## Ausstattung

- Nachtspeicher
- im Schlafzimmer jeweils 1 Balkon
- Einbauküche mit einem Aufpreis

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuerung	<b>Gas</b>
Bodenbelag	<b>Fliesen, Laminat</b>
Badausstattung	<b>Badewanne</b>

✓ Abstellraum

## Lage & Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung in Wesel ist hervorragend. Die Stadt ist über die Autobahn A3 und A57 gut an das überregionale Straßennetz angebunden, was eine schnelle Erreichbarkeit von Städten wie Duisburg, Oberhausen und Essen ermöglicht. Zudem verfügt Wesel über einen Bahnhof, der sowohl Regional- als auch S-Bahn-Verbindungen in die umliegenden Städte bietet.

Im öffentlichen Nahverkehr wird Wesel durch mehrere Buslinien bedient, darunter die Linien 61, 62, 63, 64 und 65, die verschiedene Stadtteile und umliegende Gemeinden miteinander verbinden. Diese Linien bieten eine gute Erreichbarkeit zu wichtigen Einrichtungen, darunter Schulen, Einkaufszentren und medizinische Einrichtungen.

Die Innenstadt von Wesel ist gut strukturiert und bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Zudem finden sich in der Nähe zahlreiche Ärzte, Apotheken und andere Dienstleister, die den Bewohnern eine hohe Lebensqualität bieten. Parks und Grünflächen in der Umgebung laden zur Erholung ein und tragen zur Attraktivität der Stadt bei.

Insgesamt bietet Wesel eine gute Lebensqualität mit einer ausgewogenen Mischung aus urbanem Leben und naturnahen Erholungsmöglichkeiten. Die zentrale Lage, die gute Verkehrsanbindung sowie die vorhandene Infrastruktur machen Wesel zu einem attraktiven Wohnort.

## Preise

Kaltmiete	755 €
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	110 €
Kaution	1.500 €



## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>14.06.2026</b>
Endenergiebedarf	<b>175 kWh/(m²*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieeffizienzklasse	<b>F</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1956</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>15.06.2016</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen













## Kontakt

Celine Witczak

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **celine.witczak@baufi-invest.de**  
Telefon **0281 163991 18**  
Mobil **0155 65593491**  
Fax **0281 163991 29**  
Weitere **www.baufi-invest.de**  
Informationen

E-Mail (Zentrale) **immo@baufi-invest.de**  
Telefon (Zentrale) **0281 163991 0**