Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen, Versicherungen, Wesel

Mehrfamilienhaus mit Ladenlokal in Wesel-Innenstadt

MB-K5570	1957	207 m²	233 m²	9
Objektnummer	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Willkommen in diesem charmanten 3-Familienhaus aus dem Jahr 1957, das darauf wartet, mit neuem Leben erfüllt zu werden! Auf einer großzügigen Wohnfläche von 207 m² erstrecken sich 9 Zimmer über 4 Etagen, die voller Möglichkeiten stecken. Das Grundstück von 233 m² bietet Raum für kreative Ideen und Gestaltung. Im Keller finden Sie zusätzlichen Stauraum, während zwei Wohneinheiten leer stehen und auf Ihre persönliche Note warten. Ein kleines Ladenlokal mit ca. 80 m² eröffnet Ihnen die Chance, ein eigenes Geschäft zu verwirklichen oder zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Obwohl das Haus renovierungsbedürftig ist, birgt es das Potenzial, ein wahres Schmuckstück zu werden. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und gestalten Sie Ihr Traumhaus!

Flächen

Wohnfläche	**207 m²**
Grundstücksfläche	**233 m²**
Nutzfläche	**101 m²**
Wohneinheiten	**4**
Zimmer insgesamt	**9**
Etagen	**4**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1957**
Zustand	**renovierungsbedürftig**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**nach Absprache**

Ausstattung

Die Wohnung im 1. Obergeschoss wird aktuell über Nachtspeicheröfen beheizt und verfügt zur Hofseite über praktische Außenrollläden. Sie steht derzeit leer und bietet dadurch ideale Voraussetzungen für eine zeitgemäße Modernisierung nach individuellen Vorstellungen.

Auch die Einheit im 2. Obergeschoss ist frei und wird über eine Gastherme beheizt. Das Badezimmer wurde vor rund 20 Jahren bereits modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand eine solide Basis, die sich bei Bedarf leicht an heutige Ansprüche anpassen lässt.

Die Wohnung im 3. Obergeschoss ist ebenfalls mit einer Gastherme ausgestattet und ermöglicht durch ihren freien Grundriss vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohneinheit ist vermietet. Alle drei Wohneinheiten verfügen über Estrichboden und bieten damit eine neutrale Grundlage für den Einbau neuer Bodenbeläge von klassischem Parkett über modernen Vinylboden bis hin zu stilvollen Fliesen.

Insgesamt eröffnen die leerstehenden Wohnungen vielfältige Chancen: Ob zur Eigennutzung, als Kapitalanlage oder zur umfassenden Modernisierung hier können individuelle Wohnkonzepte optimal umgesetzt werden.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Gastronomie in Form eines gut ausgestattetem Dönnerimbisses. Hier ist die Mietzeit noch ca. 7 Jahre.

Art der Ausstattung	**Standard**
Befeuerung	**Gas, Elektro**

✓ Rollläden

Lage & Infrastruktur

Die Lage in Wesel zeichnet sich durch eine zentrale Position innerhalb der Stadt aus, die sowohl Wohn- als auch Geschäftsmöglichkeiten bietet. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut, mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe. Die Kaufkraft der Bevölkerung ist durchschnittlich bis überdurchschnittlich, was sich positiv auf die lokale Wirtschaft auswirkt.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft. Die Stadt ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden und bietet Zugang zu Autobahnen. ÖPNV-Anbindungen sind durch mehrere Buslinien gewährleistet, darunter die Linien 61, 62 und 63, die wichtige Stadtteile sowie den Bahnhof ansteuern. Dies fördert die Erreichbarkeit und Mobilität der Bewohner.

Preise

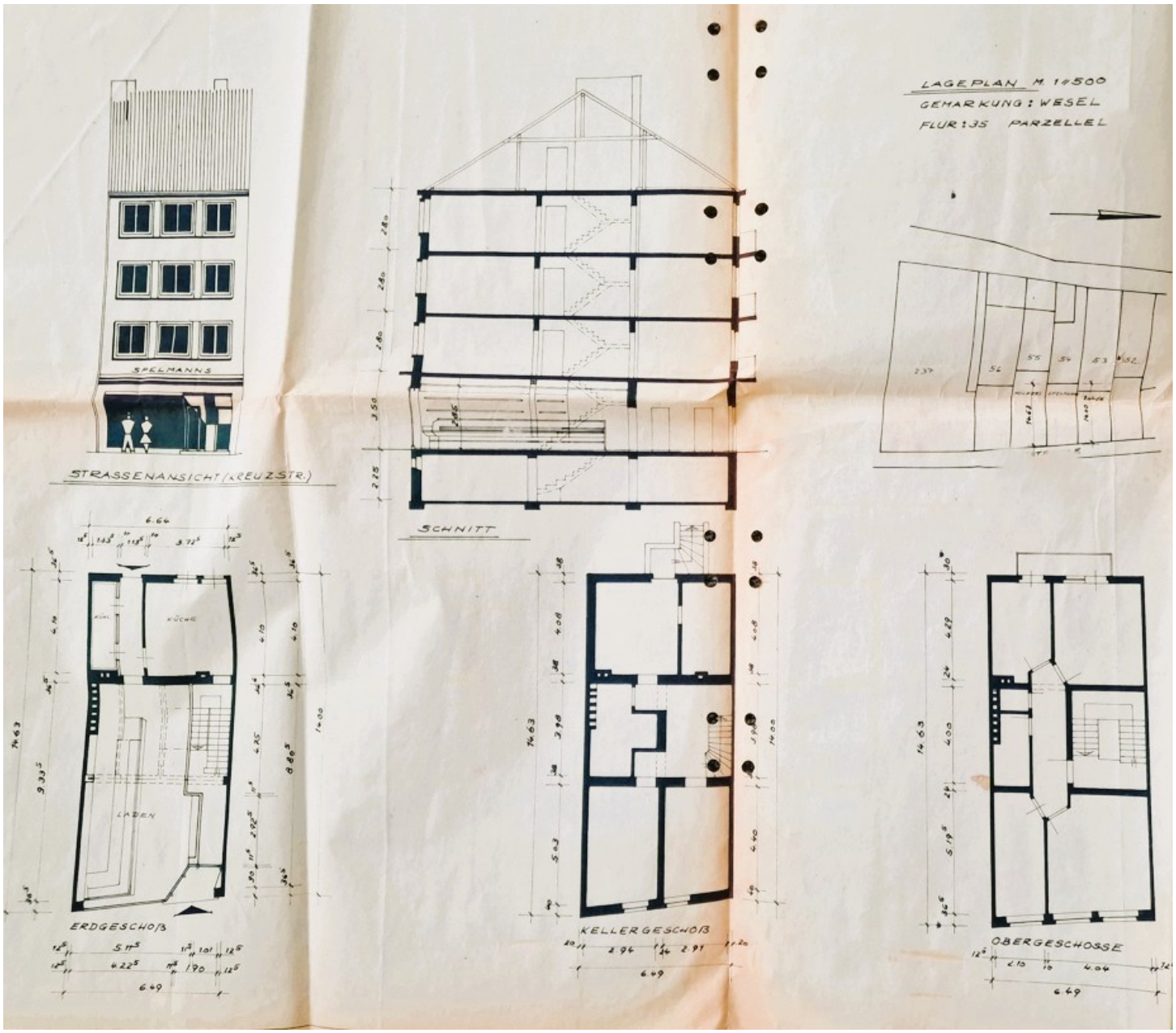
Kaufpreis	**379.000 €**
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	**3.57 %**
Aktuelle Mieteinnahmen pro Jahr	**30.000 €**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Bedarf**
Energieausweis gültig bis	**17.08.2035**
Endenergiebedarf	**361 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Strom Gas**
Heizenergieverbrauchskennwert	**361 kWh/(m²*a)**
Baujahr (Energieausweis)	**1957**
Energieausweis-Ausstellungsdatum	**16.08.2025**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Nichtwohngebäude**

Impressionen

Grundrisse


SPELMANNS
STRASSENANSICHT (KREUZSTR.)
SCHNITT
LAGEPLAN M. 1:500
GEMARKUNG: WESEL
FLUR: 35 PARZELLE
KÜCHE
LADEN
ERDGESCHOß
KELLERGESCHOß
OBERGESCHOSSE

Kontakt

Michael Branetzki

E-Mail	**michael.branetzki@baufi-invest.de**
Telefon	**0281-163991-16**
Mobil	**0163 3904664**
Fax	**0281-163991-29**
Weitere Informationen	**www.baufi-invest.de**

Baufi-Invest

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

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