

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



## **PRIMA GEWERBEOBJEKT IN GUTER LAGE WESEL**

MM-K5353	1970	1.812 m <sup>2</sup>	6.015 m <sup>2</sup>	7
Objektnummer	Baujahr	Gesamtfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

## Die Immobilie

Dieses prima Gewerbeobjekt liegt im Gewerbegebiet Wesel Lippegelcis.

Hier finden Sie eine Gewerbehalle der Größe ca. 42m x 20m,

welche mit Hebelstein und Betonbindern nebst einem Flachdach erbaut wurde. Diese Halle hat sowohl ein EG als auch ein wunderbar Nutzbares OG.

Weiterhin eine in 2019 erbaute Halle in der Größe ca. 12m x 5m und einer Höhe von ca. 5m. Ebenfalls finden auf dem Gelände noch eine Blechhalle mit der Größe von ca. 11m x 6,50m und einer Höhe von ca. 6m. und 12 Garagen vor.

Auf dem Dach der Haupthalle befindet sich eine 60kW Photovoltaikanlage, welche aktuell eine Einspeisevergütung von ca. 2.000EUR monatlich erwirtschaftet.

Auch werden Sie sich bestimmt auch über die 2 x 6 Garagen mit einer Größe von ca. 17,80m x 6m erfreuen.

Die beiden Flurstücke ergeben ein Gesamtfläche von ca. 6.015qm.

Eine erweiterte Bebauung kann nach den Richtlinien des §34 Bauordnung erfolgen.

In der Haupthalle ist eine Ölheizung verbaut, welche Teile der Halle beheizt.

## Flächen

Grundstücksfläche	<b>6.015 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>712 m<sup>2</sup></b>
Lagerfläche	<b>1.100 m<sup>2</sup></b>
Freifläche	<b>5.026 m<sup>2</sup></b>
Bürofläche	<b>156 m<sup>2</sup></b>
Gesamtfläche	<b>1.812 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>7</b>
Stellplätze	<b>52</b>
Stellplatzart	<b>Garage, Freiplatz</b>
Außenstellplätze	<b>40</b>
Garagenstellplätze	<b>12</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1970</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>

## Ausstattung

GRUNDSTÜCKSGRÖßE - ca. 6.015,00 m<sup>2</sup>

GEWERBEHALLE - ca. 1.489,00 m<sup>2</sup>

HAUPTHALLE - ca. 42m x 20,40m

BAUJAHR HAUPTHALLE - 1970

HALLE BLECH - ca. 11m x 6,50m

BAUJAHR BLECHHALLE - 1970

HALLE 2 - ca. 12m x 5m

BAUJAHR HALLE 2 - 2019

GARAGEN 1 - ca. 17,80m x 6,0m

GARAGEN 2 - ca. 17,80m x 6,0m

ÜBERGABE - sofort

NUTZFLÄCHE GESAMT - ca. 1.812m<sup>2</sup>

BAUNUTZUNG - Gewerbegebiet

HEIZUNG - Öl

BEBAUUNG - §34

Befuerung

**Gas**

## Lage & Infrastruktur

Das Gewerbegebiet Lippeglacis liegt südlich der Bundesstraße 8 und nahe der namensgebenden Lippe.

Die Hansestadt Wesel liegt am unteren Niederrhein in Nordrhein-Westfalen und ist eine Große kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf. Die Stadt ist Sitz des Kreises Wesel und Mitglied des Hansebundes der Neuzeit, der Euregio Rhein-Waal und der Arbeitsgemeinschaft fußgänger- und fahrradfreundlicher Städte, Gemeinden und Kreise in Nordrhein-Westfalen.

Verkehr:

Wesel ist über die Anschlussstellen 5 Hamminkeln, 6 Wesel und 7 Hünxe der Bundesautobahn 3 (E 35) sowie die Anschlussstelle 6 Alpen der Bundesautobahn 57 (E 31) und die Bundesstraßen 8, 58 (mit der einzigen Rheinbrücke im Kreis Wesel bei Rheinstrom-km 814), 70 und 473 an das Fernstraßennetz angebunden. Zusätzlich wird das Stadtgebiet durch vier Landesstraßen erschlossen.

Wesel ist seit 1995 Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen und bietet optimale Bedingungen für nichtmotorisierte, individuelle Mobilität im räumlichen Nahbereich, vorzugsweise mit dem Fahrrad, zu Fuß, aber auch mit anderen Verkehrsmitteln (z. B. Inlineskates, Kickboards, Skateboards u. a.).

Für Fußgänger- und Radfahrer verkehren von Ostern bis Oktober

die Rheinfähre Keer Tröch II von Wesel-Bislich nach Xanten bei Rheinstrom-km 823 und

die Lippefähre Quertreiber, eine Gierseilfähre in Höhe des Umspannwerks der RWE Rhein-Ruhr.

Bahn und Bus:

Der Bahnhof Wesel liegt ungefähr 700 m südöstlich des Stadtzentrums an der Hollandstrecke, von der in Wesel die Bocholter Bahn abzweigt.

Im Schienenpersonennahverkehr verkehren hier der Regional-Express Rhein-Express (RE 5) und die Regionalbahnen Der Weseler (RB 35), Der Bocholter (RB 32) und Rhein-Niers-Bahn (RB 33) mit Verbindungen nach Duisburg, Emmerich, Mönchengladbach, Krefeld, Oberhausen, Düsseldorf, Bocholt, Köln, Bonn und Koblenz

Darüber hinaus ist Wesel im SPNV über zwei weitere Stationen angebunden, den Haltepunkt Wesel-Feldmark an der Strecke nach Emmerich, der von dem RE 5 und RB 35.

## Preise

Kaufpreis	<b>979.000 €</b>
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	<b>5 %</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>29.04.2025</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>128 kWh/(m²*a)</b>
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	<b>ja</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Heizenergieverbrauchskennwert	<b>128 kWh/(m²*a)</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1970</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>30.04.2015</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Nichtwohngebäude</b>

## 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