



Schöne helle Wohnung in prima Lage von Obrighoven

MM-WM5546

Objektnummer

1974

Baujahr

83 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

Die Immobilie

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause ☐ einer modernen und geräumigen 3-Zimmer-Wohnung, die mit einem durchdachten offenen Grundriss und zeitgemäßen Annehmlichkeiten überzeugt. Diese lichtdurchflutete Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 83 m² befindet sich im ersten Geschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses, das 1974 erbaut und in den Jahren 1993 und 1994 modernisiert wurde. Die Wohnung wurde in 2025 auf den Bestand neu gebaut und bietet Ihnen die Möglichkeit, sie ganz nach Ihren Vorstellungen mit schönen Möbeln zu gestalten.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von den hochwertigen Vinylböden empfangen, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Die offene Küche lädt zum geselligen Kochen und Verweilen ein und ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren und mit Freunden oder Familie zu genießen.

Das Badezimmer ist ein wahres Highlight dieser Wohnung: Ausgestattet mit einer flachen Duschtasse und einem eleganten Klarglaseinstieg, sowie einer komfortablen Badewanne, wird der tägliche Wellness-Moment zum Erlebnis. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Die drei Zimmer bieten Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ☐ ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer, hier finden Sie Platz für all Ihre Ideen. Die 3-fach Verglasung der Fenster sorgt nicht nur für eine hervorragende Dämmung, sondern auch für einen ruhigen Rückzugsort. Elektrische Rollläden ermöglichen es Ihnen, das Licht nach Belieben zu steuern und schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Technologisch ist diese Wohnung ebenfalls bestens ausgestattet: CAT 7 Anschlüsse garantieren eine schnelle Internetverbindung, während die Heizungssteuerung in jedem Zimmer eine individuelle Temperaturregelung ermöglicht. Lichtleisten in der Decke setzen Ihre Einrichtung gekonnt in Szene und schaffen eine einladende Stimmung.

Ein besonderes Highlight ist die Vorbereitung für ein Balkonkraftwerk, das Ihnen die Möglichkeit gibt, umweltfreundlichen Strom zu erzeugen. Zudem ist die Terrasse bereits vorbereitet, sodass Sie Ihren eigenen Außenbereich nach Ihren Wünschen gestalten können.

Diese Wohnung vereint moderne Wohnkultur mit durchdachten Details und bietet Ihnen ein Zuhause, das sowohl stilvoll als auch funktional ist. Nutzen Sie die Chance und gestalten Sie Ihre Zukunft in dieser einzigartigen Immobilie!

Flächen

Wohnfläche	83 m²
Nutzfläche	87 m²
Zimmer insgesamt	3
Etagen	1
Etage	1
Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Außenstellplätze	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1974
Zustand	Erstbezug
Alter	Neubau

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	sofort
----------------------------	---------------

Ausstattung

Befeuerung	Gas
------------	------------

Lage & Infrastruktur

Die Lage im Stadtteil Obrighoven von Wesel zeichnet sich durch eine ruhige, vorwiegend residentiale Umgebung aus, die sowohl für Familien als auch für ältere Menschen attraktiv ist. Die Infrastruktur in dieser Region ist gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Nähe vorhanden, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte. Darüber hinaus befinden sich mehrere Schulen und Kindergärten in der Umgebung, was die Attraktivität für Familien erhöht.

Die Kaufkraft in dieser Region ist im Vergleich zu anderen Stadtteilen von Wesel als stabil zu bewerten. Die Bevölkerung setzt sich aus einer Mischung von Familien, Berufstätigen und älteren Menschen zusammen, was eine ausgewogene demografische Struktur ergibt. Die Nähe zu größeren Städten bietet zudem Möglichkeiten für Berufspendler, die in der Umgebung wohnen und in den benachbarten Städten arbeiten.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft. Es gibt mehrere Buslinien, die eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum von Wesel und andere wichtige Punkte in der Region bieten. Die Haltestellen sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine gute Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel. Zudem ist die Anbindung an das Straßennetz gut, was eine schnelle Erreichbarkeit von Autobahnen und anderen Verkehrsadern ermöglicht.

Ein bedeutender Standort in der Nähe ist das Evangelische Krankenhaus, das eine wichtige Rolle in der Gesundheitsversorgung der Region spielt. Es bietet nicht nur medizinische Dienstleistungen, sondern auch eine Vielzahl von Fachabteilungen, die für die Bevölkerung von großer Bedeutung sind. Die Kombination aus guter Infrastruktur, solider Kaufkraft und einer stabilen Einwohnerstruktur macht die Lage zu einem attraktiven Wohnort in Wesel Obrighoven.

Preise

Kaltmiete	1.149 €
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	250 €
monatl. Heizkosten	150 €
Kaution	3.000 €

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauch
Energieausweis gültig bis	21.04.2028
Energieverbrauchskennwert	225 kWh/(m²*a)
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	ja
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Baujahr (Energieausweis)	1985
Energieausweis- Ausstellungsdatum	22.04.2018
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen





Kontakt

Matthias Müller

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **matthias.mueller@baufi-invest.de**
Telefon **0281-163991-21**
Mobil **0171 2047194**
Fax **0281-163991-29**
Weitere **www.baufi-invest.de**
Informationen

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