



## **Traumhafte 2-Zimmer Wohnung im Herzen der Weseler Innenstadt**

CW-M7001  
Objektnummer

1953  
Baujahr

61 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

2  
Zimmer

## Die Immobilie

Diese wundervolle 2 Zimmer Wohnung liegt in einem Wohn- und Geschäftshaus nur wenige Meter von der Weseler Innenstadt entfernt. Von hier aus können Sie alle alltäglichen Dinge des Lebens fußläufig erreichen.

Das große lichtdurchflutete Wohnzimmer mit abgetrennter Küche besticht durch Ihre einzigartige Aufteilung. Im Wohnzimmer ist genug Platz für eine gemütliche Couch und einer Wohnzimmeranbauwand.

Das Schlafzimmer hat Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Zwei Fenster bringen tagsüber viel Licht in das Zimmer.

Das Badezimmer glänzt im modernen Design mit einer ebenerdigen Dusche, sowie einem Waschmaschinenanschluss.

Jetzt heißt es packen Sie Ihre Koffer und Umzugskartons und ziehen Sie ein. Die Wohnung lässt fast keine Wünsche mehr offen. Getreu dem Motto: einziehen und wohlfühlen.

Die Wohnung ist aktuell bewohnt, wird aber im renovierten Zustand übergeben.

## Flächen

Wohnfläche	<b>60,5 m²</b>
Wohneinheiten	<b>1</b>
Zimmer insgesamt	<b>2</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Etagen	<b>3</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1953</b>
Zustand	<b>modernisiert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>nach absprache</b>
----------------------------	-----------------------

## Ausstattung

Heizung und Strom werden durch den Mieter direkt mit den jeweiligen Versorgern beglichen.

- Schlafzimmer
- Großes Wohnzimmer mit abgetrennter Küche
- saniertes Badzimmer mit ebenerdiger Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Die Wohnung wird ohne Kellerraum vermietet
- Küche kann vom Vormieter übernommen werden für, es können noch weitere Möbel gegen Zahlung vom Vormieter übernommen werden.
- Mindestmietdauer 2 Jahre mit Staffelmietvertrag

Eine SCHUFA-AUSKUNFT ist immer von Vorteil und erleichtert wesentlich die positive Entscheidung des Vermieters zum Mietvertragsabschluss. Unter [www.meineschufa.de](http://www.meineschufa.de) gibt es die Möglichkeit sich online für zu registrieren. So erhalten Sie einen unbefristeten Zugang auf Ihre eigenen Schufa-Daten und haben die Möglichkeit diese weiterzugeben oder jederzeit online abzurufen.

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuerung	<b>Gas</b>
Bodenbelag	<b>Laminat</b>
Badausstattung	<b>Dusche</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>

✓ Rollläden

## Lage & Infrastruktur

Die Kreisstadt Wesel liegt mitten in der Kulturlandschaft des Niederrheins und vereint modernes Stadtleben mit ländlicher Ruhe und Gelassenheit. Die Hansestadt Wesel besticht durch sein umfangreiches Erholungs- und Freizeitangebot, sowie den vielseitigen Shoppingmöglichkeiten.

Die Hansestadt Wesel liegt am unteren Niederrhein und an der Mündung der Lippe und des Wesel-Datteln-Kanals, mit einer Fläche von 122,5 km<sup>2</sup> und bietet seinen 60.625 Einwohnern ein schönes grünes Umfeld mit 5 Stadtteilen. Sie ist 25 km von der Grenze zu den Niederlanden und ca. 30 km vom Ruhrgebiet entfernt und bildet die westliche Begrenzung des Naturparks Hohe Mark. Der Rhein durchfließt das Stadtgebiet auf ca. 17 km, Lippe und Wesel-Datteln-Kanal auf je ca. 7 km ihres Verlaufs.

## Preise

Kaltmiete	<b>540 €</b>
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	<b>110 €</b>
Heizkosten in Warmmiete enthalten	<b>nein</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>06.08.2034</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>107 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Heizenergieverbrauchskennwert	<b>107 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Energieeffizienzklasse	<b>D</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>07.08.2024</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen









## Kontakt

Celine Witczak

Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

E-Mail **celine.witczak@baufi-invest.de**  
Telefon **0281 163991 18**  
Mobil **0155 65593491**  
Fax **0281-16399129**  
Weitere **www.baufi-invest.de**  
Informationen

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