



**Vielseitige Verkaufsfläche 167m² mit 72m²
Schaufensterausstellung in zentraler Lage von
Wesel**

MB-P6006
Objektnummer

1965
Baujahr

350 m²
Gesamtfläche

Die Immobilie

Diese attraktive Gewerbefläche befindet sich in zentraler Lage der Weseler Innenstadt und überzeugt durch ihre hervorragende Sichtbarkeit sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Gesamtfläche von ca. 350m² verteilt sich auf zwei Etagen (Erdgeschoss und Keller), Ladenfläche 167m² mit Schaufensterfront 72m² und 111m² Lagerfläche im Keller.

Die Einheit bietet eine Verkaufs- und Ausstellungsflächen mit einer großen Schaufensterfront, die für viel Tageslicht und optimale Präsentationsmöglichkeiten sorgt. Ergänzt wird das Raumangebot durch mehrere Büroflächen, Lager- und Nebenräume.

Die Lage in einem belebten Umfeld mit hoher Fußgängerfrequenz, guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie zahlreichen Parkmöglichkeiten macht diese Gewerbeimmobilie besonders attraktiv und bietet ideale Voraussetzungen für ein erfolgreiches Geschäftskonzept.

Die Heizung wird direkt über den Energieversorger abgerechnet.

Netto-Kaltmiete zzgl. MwSt.

Flächen

Nutzfläche	350 m²
Lagerfläche	111 m²
Verkaufsfläche	167 m²
Gesamtfläche	350 m²
Etage	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1965
Zustand	modernisiert
Keller	voll unterkellert

Ausstattung

- Modernisierte Heizungsanlagen (wird direkt über den Energieversorger abgerechnet)
- Modernisierte Leitungssysteme
- Individuelle einrichtungs Möglichkeiten
- Großzügige Schaufenster
- Durchgang zur Rückseite
- Ansprechende Teppichböden in ausgewählten Bereichen
- Helle, hochwertige Holzböden in den Hauptflächen
- Geflieste Sanitärräume
- Bürofläche vorhanden
- Lager- und Nebenräume im Kellergeschoss
- Klimaanlage in den Ladenflächen
- WC Bereich

Heizungsart	Zentralheizung
-------------	-----------------------

Befuerung	Gas
-----------	------------

Lage & Infrastruktur

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage, die sich ideal für Gewerbetreibende eignet. Die Infrastruktur in der Umgebung ist hervorragend ausgebaut und bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent. Der öffentliche Personennahverkehr ist in wenigen Gehminuten erreichbar, mit regelmäßigen Verbindungen zu den wichtigsten Knotenpunkten der Stadt. Dies gewährleistet eine hohe Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeiter. Für den Individualverkehr ist die Immobilie optimal gelegen, da die Autobahn in kurzer Fahrzeit zu erreichen ist, was schnelle und unkomplizierte Verbindungen zu den umliegenden Städten ermöglicht.

Die Umgebung bietet eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Dienstleister, die den täglichen Bedarf abdecken. Diese Vielfalt sorgt dafür, dass sowohl Mitarbeiter als auch Kunden von einer ausgezeichneten Versorgung profitieren.

Freizeitmöglichkeiten sind in der nahen Umgebung ebenfalls zahlreich vorhanden. Verschiedene Parks und Grünanlagen laden zu erholsamen Pausen ein und bieten Raum für Entspannung. Zudem gibt es eine Vielzahl an Restaurants und Cafés, die sich hervorragend für Geschäftsessen oder entspannte Treffen nach der Arbeit eignen.

Das Bildungsangebot in der Nähe ist ebenfalls bemerkenswert. Verschiedene Bildungseinrichtungen, von Kindergärten bis hin zu weiterführenden Schulen, befinden sich in gut erreichbarer Distanz. Dies ist besonders vorteilhaft für Mitarbeiter mit Familien, die in der Nähe der Arbeitsstelle wohnen möchten.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine erstklassige Lage für Gewerbetreibende, die sowohl von der ausgezeichneten Infrastruktur als auch von der Vielzahl an Annehmlichkeiten in der Umgebung profitieren möchten.

Preise

Kaltmiete	2.200 €
monatl. Betriebs-/Nebenkosten	500 €
Heizkosten in Warmmiete enthalten	nein
Mieterprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	2,5 fache der Monatskaltmiete zzgl. 19% MwSt

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauch
Energieausweis gültig bis	28.01.2036
Energieverbrauchskennwert	134,60 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Stromverbrauchskennwert	31,30 kWh/(m²*a)
Heizenergieverbrauchskennwert	134,60 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr (Energieausweis)	1958
Energieausweis-Ausstellungsdatum	29.01.2026
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Nichtwohngebäude

Impressionen



Kontakt

Michael Branetzki

Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

E-Mail **michael.branetzki@baufi-invest.de**

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

Telefon (Zentrale) **02181-1639910**

Telefon **0281-163991 16**

Mobil **0163-3904664**

Fax **0281-16399129**

Weitere **www.baufi-invest.de**

Informationen