



## **Vielseitige Verkaufsfläche mit Büro und Lager in zentraler Lage von Wesel**

MB-P2026  
Objektnummer

1965  
Baujahr

510 m<sup>2</sup>  
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. 510 m² verteilt sich auf drei Etagen (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Keller) Bürofläche ca. 52,4 qm, Ladenfläche ca. 345 qm und Lagerfläche im Keller ca. 111 qm .

Die Einheit bietet großzügige 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 sowie moderne sanitäre Anlagen.

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.

## Flächen

Nutzfläche	<b>510 m²</b>
Lagerfläche	<b>111 m²</b>
Verkaufsfläche	<b>345 m²</b>
Gesamtfläche	<b>510 m²</b>
Etage	<b>2</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1965</b>
Zustand	<b>modernisiert</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Ausstattung

- Modernisierte Heizungsanlagen
- Modernisierte Leitungssysteme
- Individuelle einrichtungs Möglichkeiten
- Großzügige Schaufenster
- Durchgang zur Rückseite
- Teilweise ansprechende Teppichböden in ausgewählten Bereichen
- Helle, hochwertige Holzböden in den Hauptflächen
- Geflieste Sanitärräume
- Mehrere Büroflächen vorhanden
- Lager- und Nebenräume im Kellergeschoss
- Klimaanlage in den Ladenflächen

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
-------------	-----------------------

Befuerungung	<b>Gas</b>
--------------	------------

## 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	<b>6.120 €</b>
Heizkosten in Warmmiete enthalten	<b>nein</b>
Mieterprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	<b>3.5 MM</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>07.01.2036</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>208 kWh/(m²*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Stromverbrauchskennwert	<b>46 kWh/(m²*a)</b>
Heizenergieverbrauchskennwert	<b>208 kWh/(m²*a)</b>
Energieeffizienzklasse	<b>E</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1958</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>07.01.2026</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Nichtwohngebäude</b>



## Impressionen



## Kontakt

Michael Branetzki

Baufi-Invest

Kreuzstr. 60, 46483 Wesel

E-Mail **michael.branetzki@baufi-invest.de**  
Telefon **0281-163991 16**  
Mobil **0163-3904664**  
Fax **0281-16399129**  
Weitere **www.baufi-invest.de**  
Informationen

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