

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



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

MB-P2026

Objektnummer

1965

Baujahr

510 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. 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	510 m²
Lagerfläche	111 m²
Verkaufsfläche	345 m²
Gesamtfläche	510 m²
Etage	2

Zustand & Erschließung

Baujahr	1965
Zustand	modernisiert
Keller	voll unterkellert

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
- Klimaanlagen in den Ladenflächen

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	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 Geschäftssessen 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	6.120 €
Heizkosten in Warmmiete enthalten	nein
Mieterprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	3.5 MM

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauch
Energieausweis gültig bis	07.01.2036
Energieverbrauchskennwert	208 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Stromverbrauchskennwert	46 kWh/(m²*a)
Heizenergieverbrauchskennwert	208 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr (Energieausweis)	1958
Energieausweis-Ausstellungsdatum	07.01.2026
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	0281-163991 16	Telefon (Zentrale)	02181-1639910
Mobil	0163-3904664		
Fax	0281-16399129		
Weitere Informationen	www.baufi-invest.de		