



Immobilienexposé  
**Vollvermietetes Wohn-Geschäftshaus in 1A**  
**Innenstadtlage von Wesel**


Objekt-Nr.:  
6060




## Haus zum Kauf

Vollvermietetes Wohn-Geschäftshaus in 1A Innenstadtlage von Wesel

**Kaufpreis**  
1.119.000 €

 15  
Zimmer

 1952  
Baujahr

 9  
Schlafzimmer

 6  
Bäder

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	1.119.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	65.640 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	4,76 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	6060	
<b>Weitere Flächen</b>	Zimmer	15
	vermietbare Fläche (ca.)	474 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	9
	Anzahl Badezimmer	6
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Vermietet	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1952
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja

<b>Ausstattungsdetails</b>	Kabel/Sat-TV	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung
	Gewerbliche Nutzung möglich	✓

## Beschreibung

Aus Diskretionsgründen den Mietern gegenüber erhalten Sie Bilder der Wohnungen nur auf Anfrage!!!

Das Mehrfamilienhaus präsentiert sich als eine lukrative Investitionsmöglichkeit in 1A-Lage der Fußgängerzone von Wesel. Mit insgesamt sechs Wohneinheiten und einer großzügigen Gewerbeinheit bietet das Gebäude vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine attraktive Renditeperspektive.

Das Mehrfamilienhaus erstreckt sich über insgesamt 474 Quadratmeter und beeindruckt durch seine zeitlose Architektur. Die großzügige Wohnfläche von 315 Quadratmetern verteilt sich auf sechs individuell gestaltete Wohneinheiten.

Die Gewerbeinheit mit einer Fläche von 159 Quadratmetern befindet sich im Erdgeschoss und beherbergt seit mehreren Jahren eine Bäckerei mit Cafe und Außenbewirtschaftung.

Das Mehrfamilienhaus wurde kontinuierlich modernisiert, um zeitgemäße Standards zu gewährleisten und den Wohn- und Gewerberaum auf einem ansprechenden Niveau zu halten. Investitionen in energetische Maßnahmen, die Erneuerung der Haustechnik und die Pflege des äußeren Erscheinungsbildes machen das Gebäude zu einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Investition.

Die jährliche Nettokaltmiete beträgt 65.640,00 €. Die Mieten wurden seit mehreren Jahren nicht angepasst. Hier besteht noch Steigerungspotential.

## Ausstattung

- Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (Bj. 2015)
- Dachneueindeckung (2015)
- Doppelverglaste Kunststofffenster (Bj. 2015)
- Fassade neu in 2020
- Keller
- Vollvermietet
- 1a Lage in der Innenstadt von Wesel

## Lage

Mit ihren rund 62.000 Einwohnern gehört die Stadt an Rhein und Lippe der Randzone des Ballungsraums Ruhrgebiet an und verfügt als Mittelzentrum für rund 180.000 Menschen über eine hervorragende Infrastruktur. Die verkehrsgünstige Lage Wesels zeichnet sich durch die direkten Verbindungen zu den Autobahnen 3 und 57 sowie den Bundesstraßen 8 und 58 aus. Die Flughäfen Düsseldorf und Weeze sind jeweils weniger als eine Stunde entfernt.

Die Innenstadtlage des Objekts zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität der Bewohner.

## Sonstiges

Profitieren Sie von einer Vielzahl an Fördermöglichkeiten, um Ihren Traum von einem Eigenheim zu verwirklichen. Unser Team berät Sie gerne umfassend und individuell, um die für Sie optimalen Förderprogramme zu finden. Kontaktieren Sie uns noch heute und lassen Sie sich kostenfrei beraten.

Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

Bitte beachten Sie, dass nur vollständig ausgefüllte Kontaktformulare (vollständiger Name, aktuelle Privatanschrift, (Mobil-) Rufnummer, E-Mail Adresse) für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins berücksichtigt werden können. Besichtigungstermine sind kurzfristig nach vorheriger Terminabstimmung mit uns möglich. Von unangemeldeten Besuchen im Haus bitten wir unbedingt abzusehen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzuhalten. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien des Personalausweises anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

**HINWEIS:** Käuferprovision in Höhe von 4,76 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

## Energiebedarfsausweis

### Endenergiebedarf

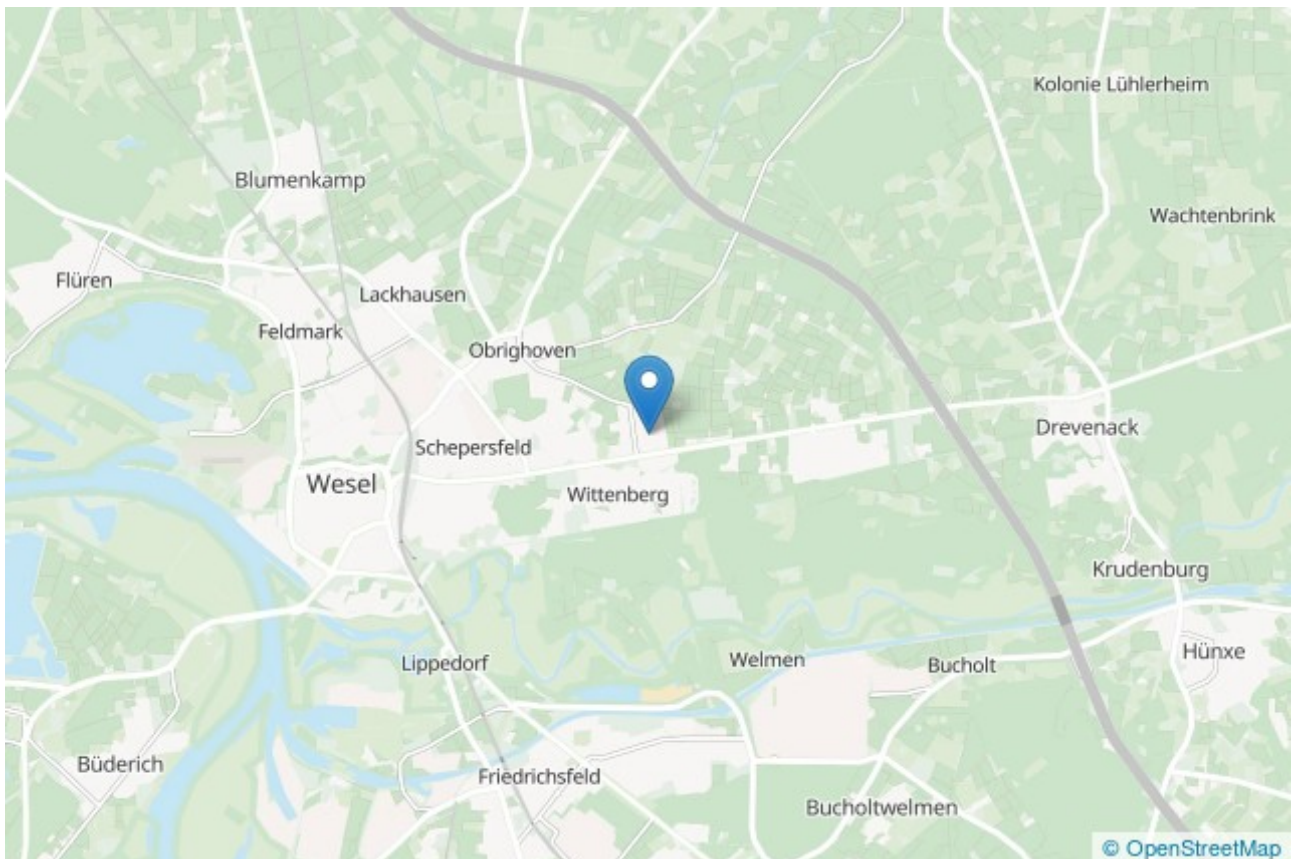
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	E
Gültig bis	11.01.2034

## Ihr Ansprechpartner

Name	Marc Wierig
Telefon	+49 201 60 99 79 40
Ort	45359 Essen
E-Mail	info@wierig-immo.eu
Homepage	<a href="https://www.wierig.eu">https://www.wierig.eu</a>

## Lage und Umgebung

46485 Wesel







Außenansicht



Außenansicht