



Wohnung

**GEMÜTLICHE DACHGESCHOSS
WOHNUNG MIT GARAGE IN
WESEL**

**Objekt-Nr.:
20040-2319**

labels.forSale

in 46483 Wesel





Details

Preise	Kaufpreis	149.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	8.280 €
	Hausgeld	393 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	nach Absprache
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 90 m²
	Zimmer	3
Zustand und Bauart	Baujahr	1982
	Zustand	gepflegt
Räume, Flure und Etagen	Etage	3
	Etagen	3
	Wohneinheiten	11

Stellplätze

Garage	Anzahl
	1

Beschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung bietet eine solide Grundlage für individuelle Wohnideen oder eine langfristige Kapitalanlage. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die attraktive Lage. Die derzeit vermietete Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit hoher



Decke und Zugang zum Eckbalkon in Süd-West-Ausrichtung. Helle Fliesen und viel Tageslicht schaffen eine angenehme Atmosphäre und bieten eine gute Basis für eine zukünftige Neugestaltung. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet mit drei Zimmern, einer separaten Küche sowie einem Gäste-WC. Die Wohnung befindet sich in einem geklinkerten Mehrfamilienhaus. Beheizt wird über eine Gas-Fußbodenheizung. Eine Garage ist ebenfalls Bestandteil des Angebots. Die zentrale Lage mit guter Anbindung an die Innenstadt und den öffentlichen Nahverkehr rundet das Gesamtbild ab. Kurzüberblick: 3-Zimmer-Wohnung mit praktischem Schnitt Großzügiges Wohnzimmer mit Balkonzugang Hohe Decke mit Holzvertäfelung im Wohnbereich Küche und separates Gäste-WC Gas-Fußbodenheizung Garage vorhanden Zentrale Lage nahe Innenstadt und ÖPNV Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ausstattung

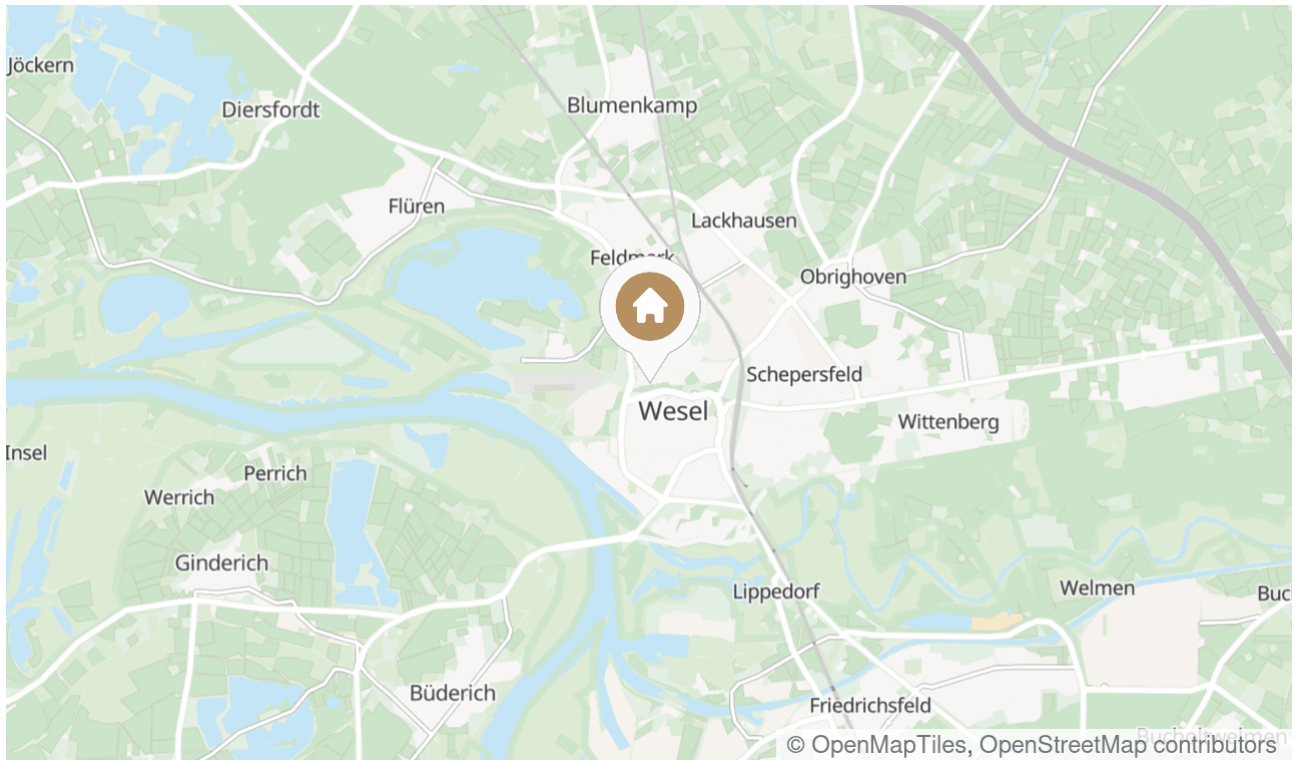
Helle, weiß-graue Fliesen in der gesamten Wohnung (außer Küche) Küche mit dunkelbraunen Fliesen Hohe Decke im Wohnzimmer, mit Holzvertäfelung Fenster zweifach verglast Gasheizung von 1997 mit Fußbodenheizung und Temperaturregler Badezimmer mit weißen Sanitärartikeln (Standtoilette, Badewanne, Waschbecken) Gäste-WC Abstellraum innerhalb und außerhalb der Wohnung Eckbalkon Süd-West



Lage & Umgebung

46483 Wesel

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Wesel mit hervorragender Infrastruktur und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Die Bushaltestelle Gabainstraße liegt nur wenige Gehminuten entfernt, der Weseler Hauptbahnhof ist fußläufig erreichbar und bietet Anschluss an regionale und überregionale Zugverbindungen. Auch die B8, B58 und die A3 sind schnell erreichbar. Bildung und Betreuung In Wesel befinden sich mehrere Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen wie das Konrad-Duden-Gymnasium und die Gesamtschule Am Lauerhaas. Angebote für Erwachsenenbildung sind ebenfalls vorhanden. Einkauf und Nahversorgung Supermärkte, Drogerien, Apotheken und Bäckereien sind nur wenige Fahrminuten mit dem Auto entfernt. Die Weseler Innenstadt mit Fußgängerzone, Cafés, Einzelhandel und Gastronomie bietet ein vielfältiges Angebot. Freizeit und Erholung . Der Auesee sowie das Rhein-Ufer laden zur Erholung ein. Stadtpark, Radwege und Kulturangebote wie Museum und Theater ergänzen das Freizeitangebot. Zusätzliche Vorteile: Die Luisenstraße wurde in den letzten Jahren umfassend saniert mit modernen Geh- und Radwegen sowie neugestalteten Parkmöglichkeiten. Die Lage verbindet Urbanität mit Lebensqualität ideal für Wohn- und Geschäftsnutzung.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

10.03.2028

Endenergieverbrauch

164 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

F

Baujahr

1982

Wesentlicher Energieträger

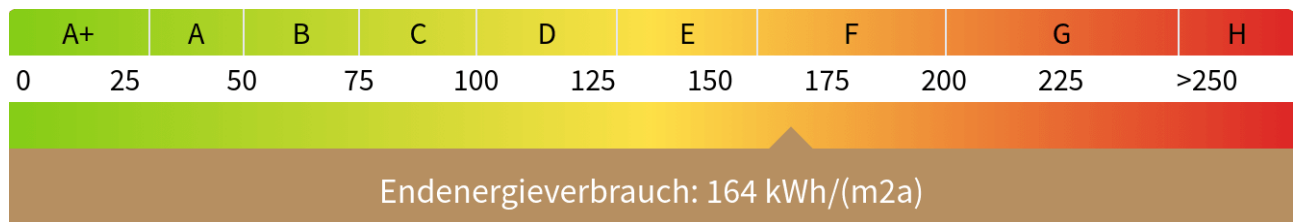
Gas

Befeuerungsart

Gas

Energieausweis

2014













Grundriss Wohnung



Exposéplan, nicht maßstäblich

Kontakt

Telefon: 02838-7767737

E-Mail: info@ihr-niederrhein-makler.de

Ihr Ansprechpartner

Wolfram Büren

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

