



## WOHNFLAIR IN DER CITY - STARTKLAR FÜR EINZUG

## Lage

Wesel hat viel zu erzählen – mehr als 700 Jahre Stadtgeschichte warten darauf, erkundet zu werden. Flaniermeile, Prachtboulevard oder Champs-Élysées des Niederrheins: All diese selbstbewussten Beinamen kursieren über die neu gestaltete Fußgängerzone Wesels. Die Hansestadt Wesel liegt am unteren Niederrhein und ist die Kreisstadt des Kreises Wesel. Sie gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr im Regierungsbezirk Düsseldorf des Landes Nordrhein-Westfalen. Der Bahnhof Wesel liegt ungefähr 700 m südöstlich des Stadtzentrums an der Hollandstrecke, von der in Wesel die Bocholter Bahn abzweigt. Wesel ist über die Anschlussstellen 5 Hamminkeln, 6 Wesel und 7 Hünxe der Bundesautobahn 3 (E 35) sowie die Anschlussstelle 6 Alpen der Bundesautobahn 57 (E 31) und die Bundesstraßen 8, 58, 70 und 473 an das Fernstraßennetz angebunden. Zusätzlich wird das Stadtgebiet durch vier Landesstraßen erschlossen.

## Details

Objekt-ID: 2435WSWK231130  
Lage: 46483 Wesel  
Immobilienart: Etagenwohnung  
Zimmer: 2  
Etage: 2  
Wohnfläche: ca. 72,00 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1962  
Kaufpreis: 109.000,00 €  
Käufercourtage: 3,57% inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung

Mit einer Wohnfläche von ca. 72m<sup>2</sup> präsentiert sich diese bezugsfreie Wohnung mit klar definierten Räumen und zeitgemäßem Materialmix.

Alle Räume verfügen über großflächige Fenster, denn diese Wohnung befindet sich ganz links im Gebäudetrakt. Die Küche wird, dank der Fenstertüren zu einer lichtdurchfluteten Schaffensstätte.

Die Loggia bietet Gestaltungspotenzial.

Mit Outdoormöbeln und Blühendes wird dieser Außenbereich zum Wohlfühlort; mit Blick auf den Willibrordi Dom.

Diese 4-Wände eignen sich für einen Single- oder Pärchen-Haushalt.

Zudem haben Sie neben der Option selber einzuziehen auch die Möglichkeit diese 2-Zimmer-Variante als Kapitalanlage zu vermieten.

Ihr zukünftiger Miteigentumsanteil ist wesentlich höher als der Anteil der anderen Wohneinheiten.

## Ausstattungsbeschreibung

Diese Wohnung bietet viel Raum für kreative Ideen und wartet bereits mit modernisierten Räumen. Schlichte Klarheit trifft auf stilvolle Materialien. Durch die Lage im zweiten Obergeschoss ist diese Wohnung energiesparend.

Die Tatsache, dass die

Nachbarwohnungen neben, über und unter der Wohnung liegen, fungiert als eine Art isolierende Schicht. Dies kann dazu beitragen, den Wärmeverlust zu reduzieren und die Energieeffizienz zu verbessern.

Die Heizungsanlage ist aus dem Jahr 2015.

Durch die „Randlage“ im Mehrparteienhaus verfügen alle Zimmer über ein Fenster.

Wohnraum und Loggia sind über eine Fenstertür miteinander verbunden.

## Sonstiges

## Objektbilder



Diele



Diele



Küche



Zeitlose Einbauküche



Tageslichtbad



Duschwanne



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Loggia



Schlafzimmer





Schlafzimmer



Aufzug vorhanden

## Ihre Immobilie. Ein Partner für alle Fälle.

### VERKAUF

Häuser  
Eigentumswohnungen  
Grundstücke

### VERMIETUNG

Häuser  
Wohnungen

### GEWERBE

Verkauf  
Vermietung

### BERATUNG / BETREUUNG

Sie fragen?  
Wir antworten.

### BEWERTUNG

Kostenfreie Wertermittlung  
Ihrer Immobilie.

### NEUBAU -PROJEKTE

Mehrparteienhäuser  
Familienhäuser  
Eigentumswohnungen



Vermarktung durch vielseitige Werbemittel  
und auf sämtlichen Online-Portalen.



1

Was machen wir.



Wer sind wir.