



## **4,5 Zimmer Wohnung in Wesel Zentrumsnah**

MB-M5509  
Objektnummer

1970  
Baujahr

96 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

4  
Zimmer

## Die Immobilie

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese geräumige 4-Zimmer-Wohnung im 2. Stock eines ruhigen Hauses aus dem Jahr 1970 bietet Ihnen auf 95,58 m<sup>2</sup> viel Platz zum Wohlfühlen. Genießen Sie die schöne Aussicht von Ihrem Balkon, der ideal für entspannte Stunden im Freien ist. Das großzügige Wohnzimmer lädt zu gemütlichen Abenden ein. Sie können zwischen drei Schlafräumen und kleiner Küche wählen oder zwei Schlafräume und großer Küche mit Essbereich. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Wanne ausgestattet und ein zusätzliches G-WC sorgt für Komfort. Abgerundet wird das Angebot durch einen praktischen Keller und einen Gemeinschaftsfahrradkeller. Im Großen und Ganzen finden Sie hier das perfekte Gleichgewicht zwischen Ruhe und Lebensqualität!

## Flächen

Wohnfläche	<b>95,58 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>4</b>
Schlafzimmer	<b>3</b>
Etagen	<b>3</b>
Etage	<b>2</b>
Loggien	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1970</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>01.03.2025</b>
----------------------------	-------------------

## Ausstattung

Art der Ausstattung **Standard**

Heizungsart **Zentralheizung**

Befeuernng **Gas**

✓ Abstellraum

✓ Dachboden

✓ Wasch-/Trockenraum

## Lage & Infrastruktur

Die Keramagstraße in Wesel liegt in einem überwiegend wohnlichen Gebiet, das von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Die Umgebung bietet eine ruhige Wohnatmosphäre mit guter Anbindung an lokale Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Die Einwohnerstruktur ist vielfältig, mit einer Mischung aus Familien, Singles und älteren Menschen. Buslinien wie die Linie 61 und 63 verbinden die Keramagstraße mit dem Stadtzentrum und anderen Stadtteilen, was die Mobilität der Bewohner unterstützt.

## Preise

Kaltniete **720 €**

monatl. Betriebs-/Nebenkosten **170 €**

monatl. Heizkosten **110 €**

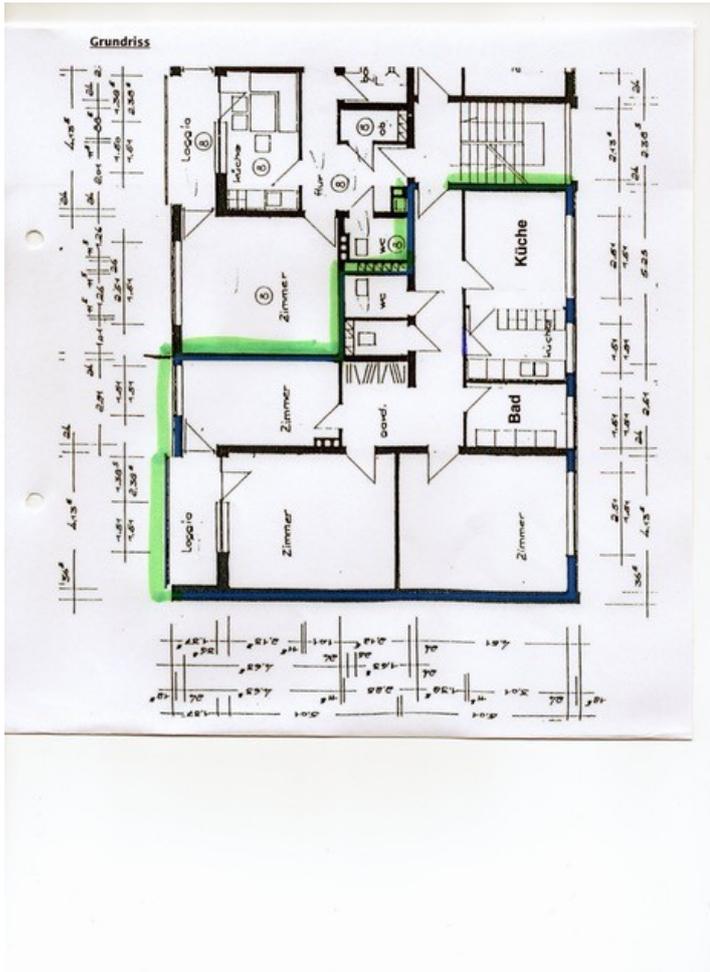
Kaution **1.440 €**

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>12.10.2029</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>147,80 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1970</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>13.10.2019</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen





## Kontakt

Michael Branetzki

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **michael.branetzki@baufi-invest.de**

E-Mail (Zentrale) **immo@baufi-invest.de**

Telefon (Zentrale) **0281 163991 0**

Telefon **0281-163991-16**

Mobil **0163 3904664**

Fax **0281-163991-29**

Weitere **www.baufi-invest.de**

Informationen