



## **Kaufen statt Mieten!!! Moderne Dachgeschosswohnung in zentraler Lage in Wesel mit Balkon!**

NB-K5471  
Objektnummer

1987  
Baujahr

45 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

2,5  
Zimmer

## Die Immobilie

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung bietet für sie ausreichend Platz für Singles oder Paare, die sich gerne modern und komfortabel einrichten möchten auf einer Wohnfläche von eigentlich 75m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein gemütliches Wohnen benötigen. Aufgrund der Dachschrägen beträgt die angegebene Fläche jedoch nur 45m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude aus dem Jahr 1987 und liegt auf der zweiten Etage. Hier genießen Sie die Vorzüge eines ruhigen Wohnviertels und haben dennoch eine gute Anbindung an die Innenstadt.

Die offene Gestaltung des Wohn- und Essbereichs schafft eine angenehme Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Der Balkon lädt zum Entspannen und Sonne tanken ein. Im Keller befindet sich ein zusätzlicher Abstellraum, der für Ordnung sorgt und Platz für die Dinge des täglichen Bedarfs bietet.

Ein PKW-Stellplatz steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung, sodass Sie immer einen sicheren Parkplatz für Ihr Auto haben. Die Wohnung wurde im Jahr 2023 vollständig renoviert, sodass Sie sich auf eine moderne und ansprechende Einrichtung freuen können.

## Flächen

Wohnfläche	<b>45 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>75 m<sup>2</sup></b>
Wohneinheiten	<b>1</b>
Zimmer insgesamt	<b>2,5</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Etagen	<b>1</b>
Etage	<b>2</b>
Stellplätze	<b>1</b>
Stellplatzart	<b>Freiplatz</b>
Außenstellplätze	<b>1</b>
Balkone	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1987</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

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

## Ausstattung

Auch die technische Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eine neue Heizung sorgt für wohlige Wärme und die Aufdach Markise schützt Sie vor zu viel Sonneneinstrahlung. Ein Außenwasseranschluss erleichtert Ihnen die Gartenarbeit und im Fahrradschuppen haben Ihre Räder einen sicheren Platz.

Lassen Sie sich von dieser Wohnung begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Hier erwartet Sie ein gemütliches Zuhause mit modernem Komfort und viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Wir freuen uns auf Sie!

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuerung	<b>Gas</b>
Bodenbelag	<b>Fliesen</b>
Badausstattung	<b>Dusche, Fenster</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>

✓ Gartennutzung

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich im ruhigen und idyllischen Teil der Innenstadt von Wesel. Hier genießt man die Vorzüge einer zentralen Lage, gleichzeitig aber auch die Ruhe und Entspannung.

Die Lage der Wohnung ist sowohl für Familien als auch für Singles ideal. Die ruhige Umgebung bietet eine angenehme Atmosphäre und ist somit perfekt für Menschen, die dem Trubel der Großstadt entfliehen möchten. Hier kann man sich zurückziehen, ohne dabei auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen.

Doch auch die zentrale Lage der Wohnung ist ein großer Pluspunkt. In nur wenigen Gehminuten erreicht man den Ortskern von Fusternberg, wo sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hier sehr gut. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt und bietet eine direkte Verbindung in die umliegenden Stadtteile und das Stadtzentrum von Wesel.

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zum Rhein und bietet somit die Möglichkeit für ausgedehnte Spaziergänge oder Fahrradtouren entlang des Flusses. Auch der nahegelegene Wald lädt zu erholsamen Naturerlebnissen ein.

Insgesamt bietet die Lage der Wohnung jedoch viele Vorteile. Die ruhige und dennoch zentrale Lage, die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen diesen Stadtteil zu einem attraktiven Wohnort.

## Preise

Kaufpreis	<b>100.000 €</b>
Hausgeld	<b>200 €</b>
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	<b>3.57 %</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>95,70 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	<b>ja</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieeffizienzklasse	<b>C</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1984</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>16.10.2023</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen



**GEBEN SIE UNS IHREN TIPP**

Ihr Nachbar und Bekannter verkauft eine Immobilie, ein Grundstück oder möchte bauen? Geben Sie uns Ihren Tipp und erhalten Sie bei einem erfolgreichen Abschluss\* bis zu

**500,-€**

\*Als Abschluss wird bezeichnet, dass nach dem Notarvertrag auch die fällige Provision bei Baufi-Invest eingegangen ist. Gleiches gilt für einen erfolgreichen vermittelten Hausbauertrag.

Unsere Kompetenz. Ihr Erfolg!

**Baufi - Invest**  
Ihr Maklerbüro

IMMOBILIEN • FINANZIERUNGEN • VERSICHERUNGEN

**Baufi - Invest**



Ihr Maklerbüro

Immobilien • Finanzierungen • Versicherungen

## Kontakt

Noel Benga

Baufi-Invest Immo

Kreuzstraße 60, 46483 Wesel

E-Mail **noel.benga@baufi-invest.de**  
Telefon **0281 16399113**  
Fax **0281 16399129**  
Weitere Informationen **www.baufi-invest.de**

E-Mail (Zentrale) **immo@baufi-invest.de**  
Telefon (Zentrale) **0281 163991 0**