

**Baufi-Invest Immobilienmakler, Finanzierungen,  
Versicherungen, Wesel**



## **Maisonette-Wohnung in Wesel 3.+4.OG: Ihr neues Zuhause wartet!**

MB-K5506  
Objektnummer

1975  
Baujahr

84 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

4  
Zimmer

## Die Immobilie

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese hübsche Maisonett-Wohnung aus dem Jahr 1975 erstreckt sich über 84 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen auf 4 Zimmern viel Platz für individuelle Gestaltung. Genießen Sie die lichtdurchfluteten Räume in der 3. und 4. Etage eines 15-stöckigen Gebäudes und lassen Sie den Alltag auf zwei einladenden Balkonen mit Südausrichtung und einem Weitblick hinter sich. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine perfekte Balance zwischen Wohnkomfort und Funktionalität. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für stressfreies Parken. Hier erleben Sie urbanes Wohnen mit einem Hauch von Gemütlichkeit – ein Ort, an dem Sie sich sofort zuhause fühlen werden! Die öffentlichen Bereiche werden durch eine Reinigungsfirma sauber gehalten, darauf wird sehr geachtet. Ein Hausmeister steht für das Objekt, bei Bedarf zur Verfügung.

## Flächen

Wohnfläche	<b>84 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>4</b>
Etagen	<b>15</b>
Etage	<b>3</b>
Stellplätze	<b>1</b>
Stellplatzart	<b>Tiefgarage</b>
TG-Stellplätze	<b>1</b>
Balkone	<b>2</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1975</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>

## Sonstiges

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

## Ausstattung

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt.

Im 3.OG

- Eingangsbereich
- G-WC
- Flur
- Küche
- Wohnzimmer mit Zugang zum großem Balkon

im 4.OG

- Badezimmer
- Flur
- Arbeitszimmer oder Ankleidebereich
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- kleiner Balkon

Zur Wohnung gehören noch ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz.

Art der Ausstattung	<b>Standard</b>
Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuerung	<b>Gas</b>
Bodenbelag	<b>Fliesen</b>

✓ Abstellraum

✓ Gäste-WC

✓ Kabel/Sat-TV

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung ist in einem Hochhaus, das zentral gelegen ist. Die öffentlichen Bereiche der Immobilie sind Videoüberwacht, wie Aufzug, Eingangsbereich, Tiefgarage. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut; Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind in der Nähe vorhanden. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft: Die B70 und A3 sind schnell erreichbar, was eine Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht. Öffentliche Verkehrsmittel, wie Buslinien und der Bahnhof, verbinden die Lage mit dem Stadtzentrum und umliegenden Städten, was die Erreichbarkeit erhöht.

## Preise

Kaufpreis	<b>89.500 €</b>
Hausgeld	<b>460 €</b>
Käuferprovision (inkl. gesetzlicher MwSt.)	<b>3.57 %</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>06.02.2028</b>
Endenergiebedarf	<b>132 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1975</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>06.02.2018</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>



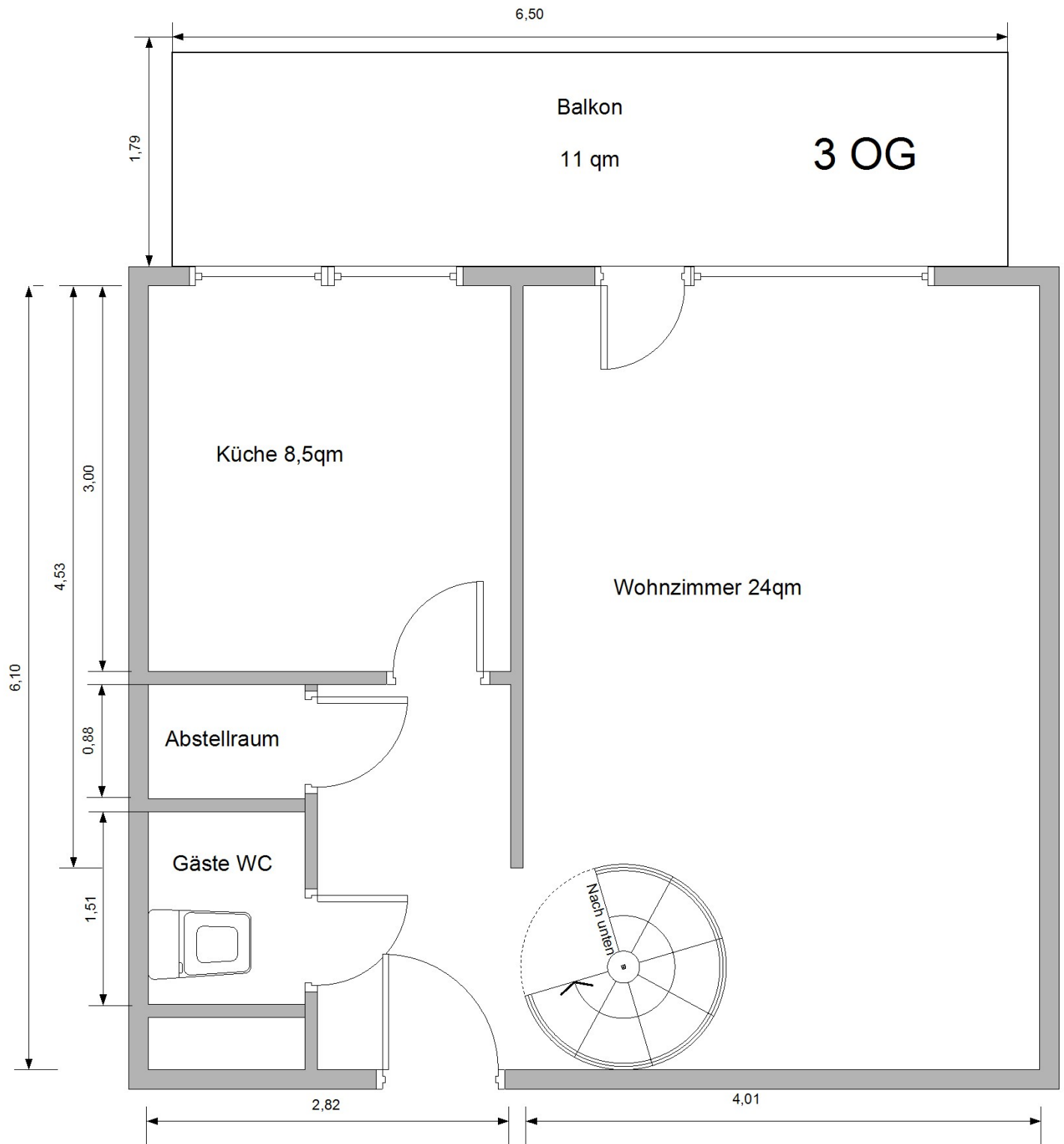
## Impressionen

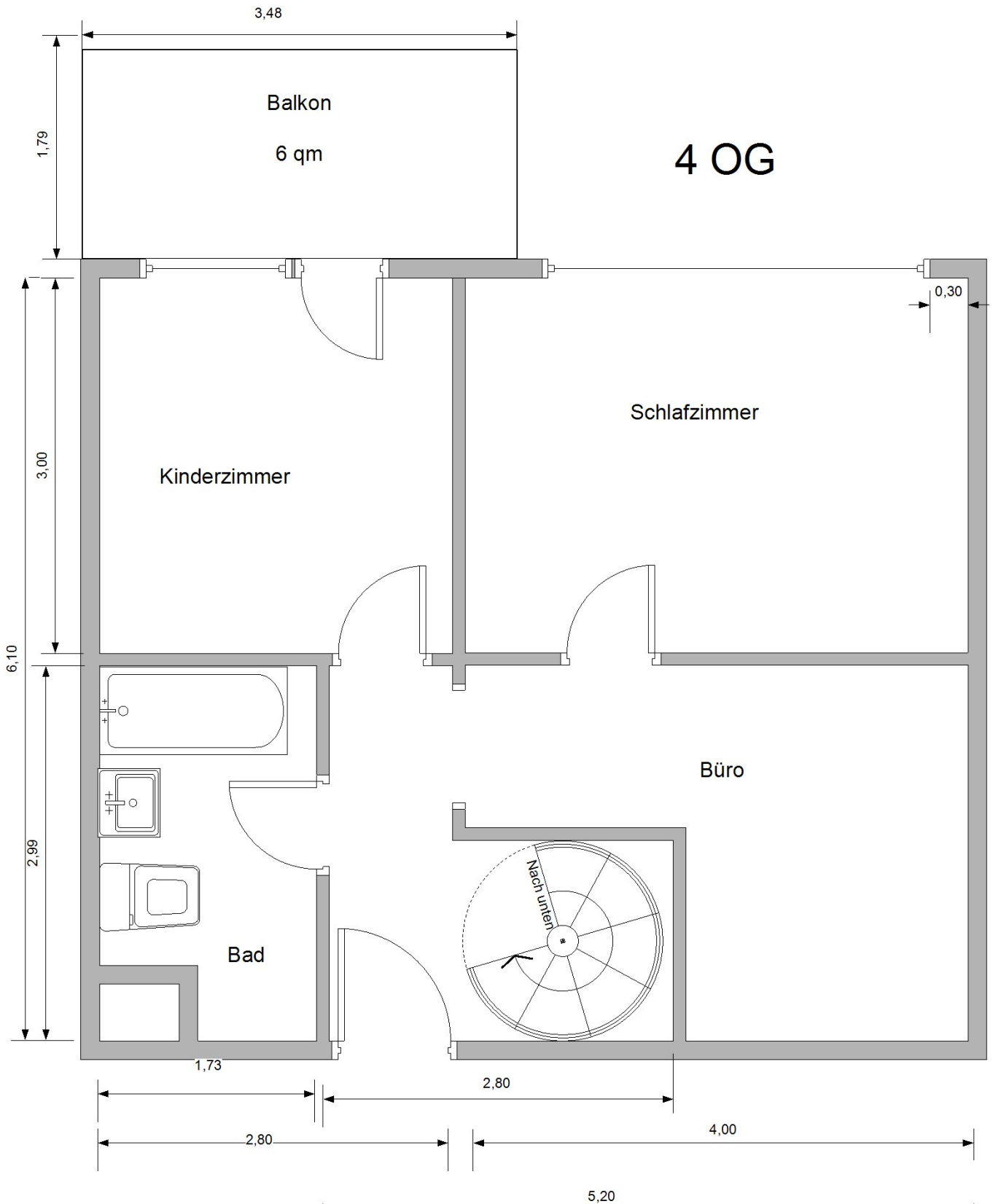






## Grundrisse







## 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