

Wesel – Wesel-Stadt

# Kapitalanlage im Zentrum!

????????? ??????????: 24174017



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 419.000 EUR • ??????????: ca. 243 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 110 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

?? ??? ???????

???????? ??????????	24174017	????? ???????	419.000 EUR
????????????	ca. 243 m <sup>2</sup>	????????	
????? ??????????????	1954	????????????????	
		??? ?????????? ???	
		????????????	
		????????????	
		????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		????? ???????????????	2020
		?????????	???????
		??????????????	
		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	?????????

???????? ??????????: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	?????????	100.40 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	11.12.2033	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	



??????? ???????: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

?? ????????





??????? ???????: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

?? ????????



??????? ???????: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**??????? ?????????: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt**

**??? ?????? ???????????**

Diese solide Kapitalanlage befindet sich in der Innenstadt von Wesel. Das Wohn- und Geschäftshaus besteht aus 3 Wohnungen und einem gastronomisch genutzten Ladenlokal im Erdgeschoss. Die Immobilie wurde 1954 in Massivbauweise mit Vollkeller auf einem ca. 110m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 243m<sup>2</sup> und die gewerblich genutzte Fläche ca. 77m<sup>2</sup>. Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss verfügen über je eine Wohnfläche von ca. 85m<sup>2</sup>, verteilt auf 4,5 Zimmer. Beide Wohnungen bieten einen kleinen Balkon mit West-Ausrichtung. Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über 3,5 Zimmer und ca. 71m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zu jeder Wohnung gehört auch ein Kellerraum, der den Mietern zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht. Ebenfalls im Keller befinden sich Gemeinschaftswaschküche und Trockenraum. Die Immobilie ist vollvermietet. Das Ladenlokal ist bereits seit mehr als 20 Jahren langfristig vermietet. Die Immobilie wurde in Teilen bereits modernisiert. Im Kellerbereich und im Treppenhaus besteht aber noch Optimierungsbedarf. Fazit: Eine solide Kapitalanlage in guter Zentrumslage mit bester Vermietbarkeit!



??????? ?????????: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

????????????????? ??? ??????????

- 1987 wurden die Wohnungen renoviert (Innentüren, Anstrich und Oberböden)
- 1997 wurden isolierverglaste Kunststoff-Fenster eingebaut, die Fassade gedämmt und das Dach neu eingedeckt
- 2002 wurde die Toilettenanlage im Ladenlokal und 2008 die Bäder in den Wohnungen modernisiert
- 2020 wurde das Ladenlokal modernisiert inkl. Fenster, Türanlage und des Fassadenbereichs
- 2021 wurde eine neue Gasbrennwertanlage eingebaut

??????? ???????: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

??? ??? ??? ???????????

Diese Immobilie befindet sich guter Lage am Rand der Innenstadt von Wesel. Die überregional bekannte Einkaufsstadt bietet sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie alle anderen Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgung, Freizeitmöglichkeiten und Schulen aller Art. Dies sorgt für eine sehr gute Vermietbarkeit. Der beliebte Wochenmarkt findet mittwochs und samstags in der Nähe statt. Durch umliegende Parkmöglichkeiten ist eine sehr gute Erreichbarkeit gegeben. Die Infrastruktur ist sehr gut, in kurzer Zeit erreicht man die A3, die A31 sowie auch die A57, die eine optimale Anbindung in alle Richtungen liefern.

??????? ???????: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24174017 - 46483 Wesel – Wesel-Stadt

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Anja Pötters

---

Augustastrasse 2 Wesel  
E-Mail: [wesel@von-poll.com](mailto:wesel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)