

# Exposé

## Wohnung in Wesel

### **ANSPRECHENDE 3,5-Zimmer-Wohnung mit BALKON am Stadtrand**



Objekt-Nr. **OM-203684**

#### Wohnung

Vermietung: **620 € + NK**

Ansprechpartner:  
Astrid Pünchera  
Telefon: 0281 79875741  
Mobil: 0176 31622635

Am Birkenfeld 1  
46485 Wesel  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	190 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	1.240 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

ANFRAGEN BITTE PER MAIL!

VORABINFORMATIONEN für Mietinteressenten:

- zu vermieten an: Paare oder Familien berufstätig
- SCHUFA-Auskunft OHNE Negativeinträge sowie ein geregeltes Einkommen werden vom Vermieter vorausgesetzt
- keine Tierhaltung (Hunde, Katzen)
- Bezugstermin 01.09.2026
- Mindestdauer 2 Jahre (!)

KOSTEN & weitere Details:

- Kautions: 2 Kaltmieten, zahlbar bei Schlüsselübergabe
- Kaltmiete: 620,- € monatlich
- Nebenkosten ca. 190,- € bei 2 Personen, inkl. Heizung und Treppenhausreinigung (zzgl. Strom)
- Warmmiete: 810,- €
- Küche kann von Vormieter für 1200,-€ VB übernommen werden inkl. aller Elektrogeräte, u.a. Bosch Spülmaschine, Tiefkühlschrank, Kühlschrank und Herd
- weitere Möbel können nach Absprache auch vom aktuellen Mieter übernommen werden.
- Energieverbrauch beträgt 106,7 kWh (m<sup>2</sup>\*a) Gas-Zentralheizung, Baujahr Gebäude 1967

Diese ansprechende 3,5 Zimmer Wohnung präsentiert sich mit 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem überdachten Balkon.

Sie besticht mit lichtdurchfluteten Räumlichkeiten und einem perfekten Zuschnitt, der Freiraum für kreative Wohnideen ermöglicht.

Die Wohnung ist zudem mit modernen Fliesen- und Laminatböden ausgestattet und verfügt über ein weißes Tageslichtbad.

Sie liegt im 1. OG eines gepflegtem und modernisierten 6-Parteienhauses, am Stadtrand angrenzend zum Weseler Ortsteil Schepersfeld.

## Ausstattung

Die 78m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich großzügig auf Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Diele und Bad.

Das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer, von dem aus der Balkon zu erreichen ist, bildet den Mittelpunkt der Wohnung.

Die geräumige Küche bietet genug Platz für gemeinsame Mahlzeiten an einem kleinen Esstisch. Das weiß geflieste Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine Badewanne, sowie einen Waschmaschinenanschluss. Die beiden Schlafzimmer sind ausreichend groß, um ein Bett und Kleiderschränke zu stellen. Das 2. Schlafzimmer kann ebenso als Arbeits- oder Ankleidezimmer genutzt werden.

Zur Wohnung gehört zusätzlich ein eigener Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Trockenraum. Die Waschmaschine findet bevorzugt im Badezimmer Platz, könnte alternativ auch in der Küche untergebracht werden.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Die in diesem Exposé und etwaigen Anlagen und Plänen enthaltenen Angaben und Objektbeschreibungen beruhen ausschließlich auf Angaben des Vermieters, bez. Auftraggebers oder sonstiger Dritter. Deren Vollständigkeit und sachliche Richtigkeit wurde von uns nicht überprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird daher keine Haftung übernommen.

**Datenschutz:**

Alle persönlichen Daten behandeln wir selbstverständlich streng vertraulich! Diese unterliegen dem Datenschutz und werden nicht an Dritte weitergegeben; sie werden ausschließlich zur vollständigen Bearbeitung Ihrer Anfrage und unserem Nachweis benötigt. Wir senden Ihnen keine Werbung o. ä. per Post oder E-Mail. Ihre Daten werden nach abschließender Bearbeitung Ihrer Anfrage gelöscht, sofern Sie dies wünschen und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Irrtum und Zwischenvermietung sind vorbehalten.

**Angaben nach § 5 TMG:****Immobilienvermietung**

Astrid Pünchera

Hasenweg 41

46487 Wesel

**Kontakt:**

Telefon: +49 281 79 875 741

**Berufsaufsichtsbehörde:**

Erlaubnis zur Ausübung eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung (GewO) liegt vom Kreis Wesel vor.

**Umsatzsteueridentifikationsnummer:**

DE293514809

**Lage**

46485 Wesel-Schepersfeld

Die Wohnung liegt im Weseler Ortsteil Schepersfeld, der über die Brüner Landstraße mit der Innenstadt sowie über die Bundesstraßen 70 und 58 mit der Autobahn 3 verbunden ist. In direkter Nähe befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs. Eine Grundschule und ein Kindergarten sind bequem fußläufig zu erreichen, weiterführende Schulen liegen im nahen Stadtzentrum, in dem diverse Geschäfte zudem zum Einkaufen einladen. Der Bahnhof ist mit dem Auto keine fünf Minuten entfernt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer



1. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer/ Arbeitszimmer



Bad mit Fenster

# Exposé - Grundrisse



Grundriss