

Exposé

Ladenlokal in Wesel

Gewerbeeinheit im Herzen von Wesel – Ideal für Einzelhandel oder Dienstleistung



Objekt-Nr. OM-375494

Ladenlokal

Vermietung: **795 € + NK**

Ansprechpartner:
Sascha Kaiser
Telefon: 01512 7527451
Mobil: 01512 7527451

Doelenstraße 4-6
46483 Wesel
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	99,10 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	1	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	204,00 m ²
Nebenkosten	89 €	Neben-/Lagerfläche	107,00 m ²
Heizkosten	47 €	Verkaufsfläche	93,00 m ²
Summe Nebenkosten	136 €	Schaufensterfront	4,50 m
Mietsicherheit	2.385 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Herzen der historischen Weseler Innenstadt bieten wir eine attraktive Gewerbefläche mit 93 m² Verkaufs- oder Servicefläche im Erdgeschoss sowie zusätzlich 107 m² Lagerfläche im Untergeschoss. Ideal zugeschnitten auf Einzelhandel, Dienstleistung oder Showroom-Konzepte. Bei einer Kaltmiete von nur 795 € monatlich ergibt sich eine exzellente Kostenstruktur mit hoher Rendite-Performance bei kurzfristiger Amortisation. Nutzen Sie diese Chance, sich zentral, flexibel und wirtschaftlich effizient zu positionieren.

Ausstattung

Großzügig geschnittene und flexibel nutzbare Verkaufsfläche im Erdgeschoss.

Separates Lager (107 m²) für effiziente Warenlogistik direkt darunter.

Gute Schaufenstersituation, hohe Sichtbarkeit und Straßenpräsenz.

Verkehrsberuhigte Lage mit Pflasterfußgängerbereich, ideal für frequentierte Präsentation. Moderne Lichtinstallation.

Zutrittsmöglichkeit für Lieferverkehr über rückwärtige Zufahrt / Be/Entladung direkt ins Lager möglich

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Die vermietbare Fläche ist ideal skalierbar – von Start-ups bis hin zu etablierten Einzelhändlern.

Großer Mietwertabstand zur Kaltmiete verspricht starke Renditedynamik – bei konservativer Umsatzmietannahme (25–30 € / m²) erzielen Sie bereits nach kurzer Zeit eine solide Nettorendite.

Infrastrukturplus: öffentliche Parkplätze in Fußreichweite, Anwohner- und Wochenmarktbesucher als potentielle Kundschaft.

Profitiert von der Innenstadtaufwertung, neuem Kulturleben und Events wie Weseler Kulturnacht und EselRock im Heubergpark – stetiger Zustrom potentieller Zielgruppen. Barrierefreier Zugang möglich.

Parkplätze und Anlieferungslösungen für Kunden und Dienstleister gegeben.

Unser Fazit:

Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, eine hochwertige Gewerbefläche in einer aufstrebenden Innenstadtlage zu sichern – bei nur 795 € Kaltmiete für zusammen gut 200 m² Gesamtfläche. Der Mix aus zentraler Lage, flexibler Nutzung und hohem Zukunftspotenzial macht dieses Objekt zur idealen Basis für höchstmögliche Rendite und Nachhaltigkeit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und starten Sie mit Ihrem erfolgreichen Konzept im pulsierenden Wesel durch!

Lage

Die Einheit befindet sich in der verkehrsberuhigten Doelenerstraße – Teil des traditionsreichen Domviertels, direkt angrenzend zur Fußgängerzone mit hohem Passantenaufkommen und starker Einkaufstätigkeit. Nur wenige Meter bis zum Großen Markt mit Willibrordi-Dom und regelmäßigem Wochenmarkt, umgeben von zahlreichen Straßencafés, Restaurants und etablierten Einzelhändlern. Durch die hervorragende Anbindung über A 3/A 57, Rhein-Häfen, Bahn und Flughäfen Düsseldorf/Weeze zählt Wesel heute zu den wichtigsten Einkaufs- und Wirtschaftsstandorten der Region. Der dynamische Innenstadt-Entwicklungsprozess und

Stadterneuerung sorgen für steigende Aufenthalts- und Verweildauern sowie attraktive Imagewerte.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	1,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	87,80 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



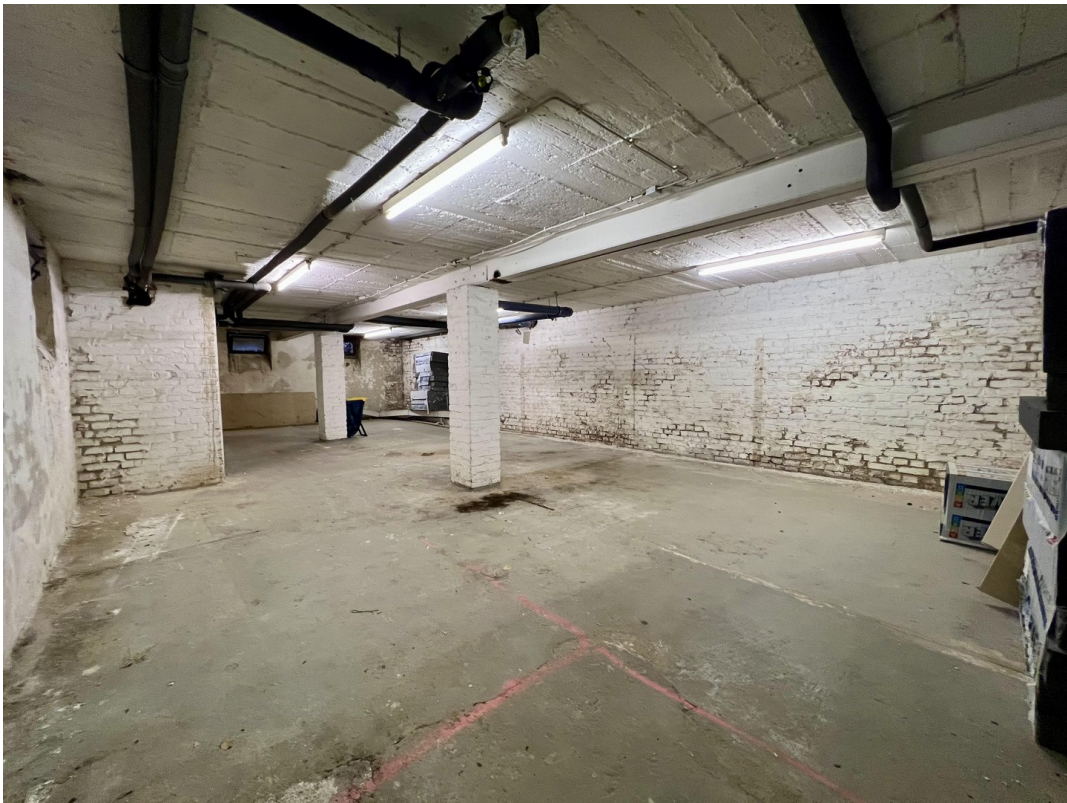
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

