

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wesel

### Gemütliche 2-Zimmer DG-Wohnung inkl. Küche, Top Lage



Objekt-Nr. OM-421920

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **440 € + NK**

Ansprechpartner:  
S. Konrad

Am Nordglacis 77  
46483 Wesel  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1956	Mietsicherheit	1.200 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	40,00 m²	Zustand	saniert
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	80 €	Badezimmer	1
Heizkosten	20 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und gemütliche 2-Zimmer-Wohnung liegt im zweiten OG eines sehr gepflegten 5-Parteien-Hauses und kann ab 01.03.2026 bezogen werden.

Von der zentralen Diele erreichen Sie alle weiteren Räume. Beide Zimmer haben sowohl Dachfenster als auch je eine Dachgaube und sind dadurch sehr hell und gemütlich. Das Bad ist komplett hell gefliest und bietet mit Hänge-WC und einer großen Dusche eine gute Ausstattung.

Ein separater Kellerraum steht ebenso zur Verfügung.

Die Wohnung und das Haus wurden in den letzten Jahren umfangreich saniert. Es wurden das Dach, die Heizung und die Kunststoff-Fenster erneuert sowie eine Wärmedämmung auf die Fassade aufgebracht. Dadurch sind die Heizkosten sehr gering.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde in 2023 kernsaniert.

- 2 Dachgauben
- weiße Kunststoff-Fenster
- weiße Innentüren
- hell gefliestes Bad mit großer Dusche
- Waschmaschinenplatz im Bad
- neuer Laminatboden

Die vorhandene Einbauküche kostet zusätzlich zur Miete 30,- € im Monat.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Lage

Die Kreisstadt Wesel liegt inmitten der idyllischen Kulturlandschaft Niederrhein und vereint sowohl urbane als auch ländliche Strukturen zu einer besonderen Standort- und Lebensqualität. Geprägt durch die vielseitigen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, einem reichhaltigen Kulturangebot sowie ausgeprägten Einkaufsmöglichkeiten ist Wesel attraktiver Ausflugs- und Anziehungspunkt in der Region.

Die verkehrsgünstige Lage Wesels zeichnet sich durch die direkten Verbindungen zu den Autobahnen 3 und 57 sowie den Bundesstraßen 8 und 58 und einen eigenen Bahnhof aus.

Das Objekt liegt in bevorzugter Lage Am Nordglacis, direkt angrenzend an ein kleines Waldgebiet und dennoch nur 700m von der Fußgängerzone entfernt.

Schulen, Kindergärten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Bushaltestellen, Bahnhof und Freizeitmöglichkeiten sind mit kurzen Wegen schnell erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

