Castrop-Rauxel

Repräsentative Stadtvilla am Stadtgarten – ideal als Kapitalanlage oder zur teilweisen Selbstnutzung

Objektnummer: 25283030



KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 306 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 251 m²

Objektnummer: 25283030 - 44575 Castrop-Rauxel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25283030 - 44575 Castrop-Rauxel

Auf einen Blick

Objektnummer	25283030
Wohnfläche	ca. 306 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1898

Kaufpreis	525.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 130 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25283030 - 44575 Castrop-Rauxel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	273.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1890

Objektnummer: 25283030 - 44575 Castrop-Rauxel

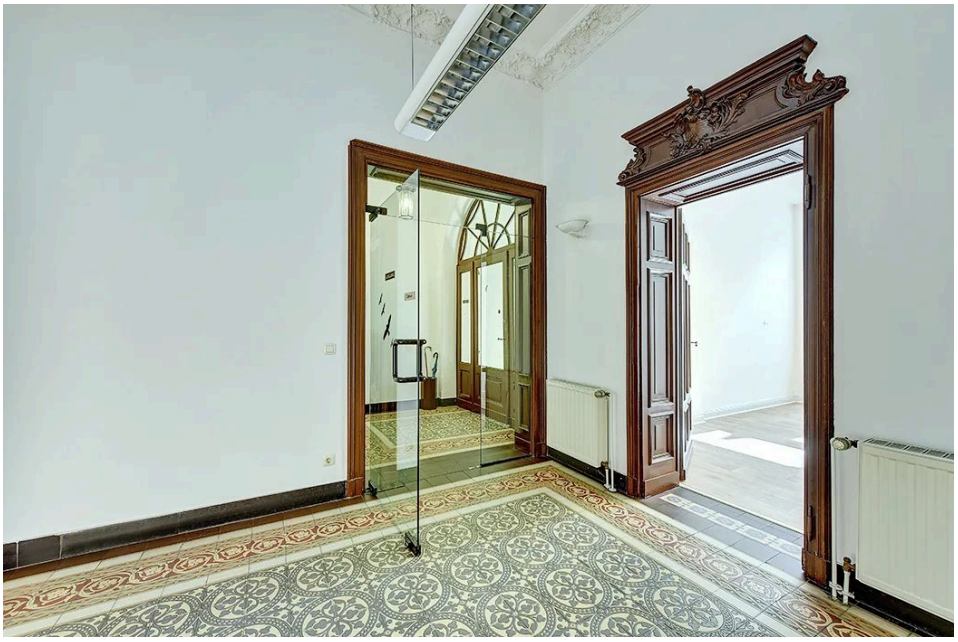
Die Immobilie

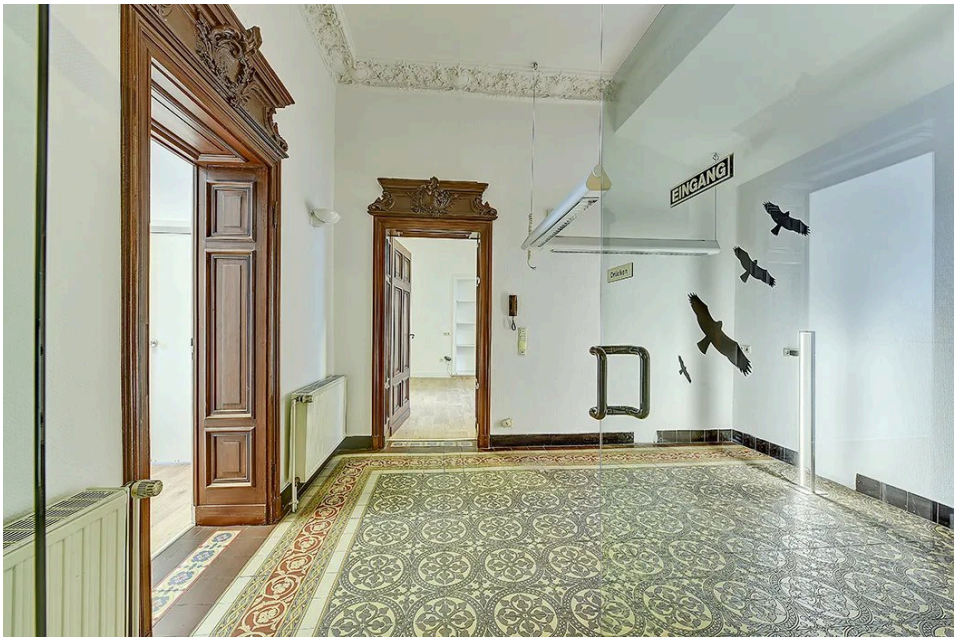




Objektnummer: 25283030 - 44575 Castrop-Rauxel

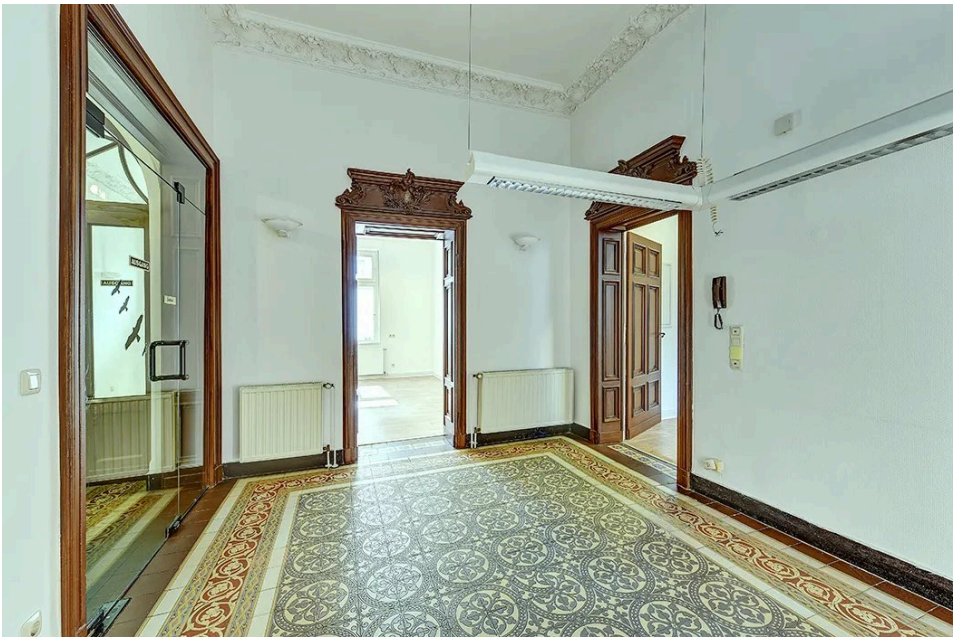
Die Immobilie





Objektnummer: 25283030 - 44575 Castrop-Rauxel

Die Immobilie





Objektnummer: 25283030 - 44575 Castrop-Rauxel

Die Immobilie





Objektnummer: 25283030 - 44575 Castrop-Rauxel

Die Immobilie





Objektnummer: 25283030 - 44575 Castrop-Rauxel

Die Immobilie





Objektnummer: 25283030 - 44575 Castrop-Rauxel

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Stadtvilla aus dem Jahr 1898 präsentiert sich als attraktive Immobilie in zentraler Lage in der Altstadt von Castrop-Rauxel. Das Haus wurde über die Jahre stetig instand gehalten. Durch die fortlaufende Pflege besticht es mit einer gelungenen Verbindung historischer Bauelemente und zeitgemäßer Ausstattung.

Es erstreckt sich über drei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss und umfasst insgesamt vier Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit. Die gesamte Wohnfläche beläuft sich auf ca. 309 m², aufgeteilt in drei Wohnungen, ein Apartment und die Gewerbefläche im Erdgeschoss mit ca. 130 m². Zusätzliche Nutzfläche ist durch den gut erhaltenen Keller gegeben, der ausreichend Stauraum für alle Bewohner bietet. Alle Wohnungen sind aktuell vermietet und überzeugen durch durchdachte Grundrisse und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss kann kurzfristig freigezogen werden. Somit hat ein Erwerber die Möglichkeit, diese attraktive Büro- oder Praxisfläche selbst zu nutzen.

Die Ausstattung des Mehrfamilienhauses ist von hoher Qualität geprägt. In den gemeinschaftlich genutzten Bereichen sowie in den einzelnen Wohnräumen sorgen hochwertige Fliesenböden für Langlebigkeit und ein gepflegtes Erscheinungsbild. Einige Wohnungen und Flure verfügen über Stuckdecken, die dem Gebäude den architektonischen Charme der Jahrhundertwende bewahren und besondere Akzente setzen. Die Bäder wurden im Rahmen der Modernisierung erneuert und entsprechen heutigen Standards.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Gas-Etagenheizungen, die den Bewohnern eine individuelle Steuerung ihres Wärmebedarfs ermöglichen. Die Fenster und Türen befinden sich in einwandfreiem Zustand und gewährleisten eine angenehme Wohnqualität sowie einen effizienten Energieverbrauch.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist ihre zentrale Lage in der Castrop-Rauxeler Altstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Cafés und Restaurants befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Ebenso bestehen beste Verkehrsanbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und das regionale Straßennetz. Dadurch bietet das Objekt sowohl seinen Mietern als auch künftigen Eigentümern einen hohen Alltagskomfort und eine hervorragende Lebensqualität.

Das Mehrfamilienhaus eignet sich besonders für Interessenten, die Wert auf eine bewährte Bausubstanz, eine gepflegte Ausstattung und eine gute Vermietbarkeit legen. Die durchdachten Grundrisse, der authentische Altbaucharakter und die stetige technische Instandhaltung stellen eine nachhaltige Nutzung sicher. Alle Wohneinheiten

verfügen über ausreichend Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl.

Alle Einheiten wurden bereits nach WEG geteilt. Der Verkauf erfolgt im Konvolut aller fünf Einheiten.

Zusammenfassend bietet dieses vollständig vermietete Objekt eine interessante Gelegenheit im Zentrum von Castrop-Rauxel. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen und der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25283030 - 44575 Castrop-Rauxel

Alles zum Standort

Die Europastadt Castrop-Rauxel mit ihren ca. 75.000 Einwohnern gilt als grüne Stadt zwischen den Ruhrmetropolen Dortmund und Bochum. Castrop-Rauxel gehört zum Vestischen Kreis Recklinghausen. Familienfreundlichkeit, Lebensqualität, Freizeitwert und eine ideale Infrastruktur zur Förderung neuer Impulse und Innovationen zeichnen Castrop-Rauxel aus. 60 Prozent der Gesamtfläche von ca. 52 Quadratkilometern sind Grünflächen. Der höchste Punkt der Stadt ist die Bergehalde Schwerin mit 147 Metern. An das Autobahnnetz ist Castrop-Rauxel über die Autobahnen A2 (Köln-Oberhausen-Hannover-Berlin), A42 (Emscherschnellweg), A45 (Sauerlandlinie) und über die B235 an die A40 (Ruhrschnellweg) hervorragend angebunden. Die Flughäfen Dortmund (ca. 28km) und Düsseldorf (ca. 57km) sind schnell erreicht.

Castrop-Rauxel verfügt über zwölf Grundschulen, zwei Haupt-, zwei Gesamt-, zwei Real- und eine Sekundarschule sowie zwei Gymnasien und ein Berufskolleg. 38 Kindertagesstätten stehen für die Betreuung zur Verfügung.

Die Immobilie liegt im Stadtzentrum unweit von Marktplatz und Stadtgarten.

Objektnummer: 25283030 - 44575 Castrop-Rauxel

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25283030 - 44575 Castrop-Rauxel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martha Seiffert

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel
Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0
E-Mail: Castrop.Rauxel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com