

Castrop-Rauxel – Rauxel

# Attraktive Kapitalanlage: Vollvermietung mit guter Rendite und laufender Instandhaltung

Objektnummer: 24283036



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

KAUFPREIS: 649.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 571 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 20 • GRUNDSTÜCK: 274 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24283036 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24283036 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24283036   |
| Wohnfläche   | ca. 571 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 20         |
| Schlafzimmer | 13         |
| Badezimmer   | 7          |
| Baujahr      | 1905       |

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Kaufpreis                     | 649.500 EUR                |
| Provision                     | Keine<br>Käuferprovision ! |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2022                       |
| Bauweise                      | Massiv                     |

Objektnummer: 24283036 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 134.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.12.2034     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1903           |

Objektnummer: 24283036 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24283036 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus, das 1905 erbaut und in den letzten Jahren umfangreich modernisiert wurde. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und bietet durch die Vollvermietung eine stabile Anlagemöglichkeit. Es besteht aus sieben Wohnungen und einer gut integrierten Gewerbeinheit. Eine effiziente Zentralheizung mit moderner Gasbrennwerttechnik versorgt das Haus. Die Erfassung der Heizkosten erfolgt über funkgesteuerte Messgeräte der Firma ISTA, die eine genaue Abrechnung ermöglichen. In den letzten Jahren wurden kontinuierlich Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt, um den Wert und die Attraktivität des Objektes zu erhalten. Bereits 1993 wurden neue Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung eingebaut und das Dach mit einer 20 cm starken Dämmung neu eingedeckt. Diese Maßnahmen tragen wesentlich zur Energieeffizienz des Gebäudes bei. 1996 wurden alle Bäder einschließlich der Leitungen und Fallrohre erneuert. Die Bäder sind mit weißen Fliesen und modernen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. 1998 wurde die Elektroinstallation in den Wohnungen komplett erneuert, um den heutigen Anforderungen an Sicherheit und Komfort gerecht zu werden. Die Gewerbeinheit wurde 2003 grundlegend saniert, unter anderem wurden neue Fenster eingebaut, um die Attraktivität für Gewerbemietler zu erhalten. Weitere Renovierungen folgten, unter anderem die der Dachgeschosswohnung im Jahr 2009 und die Renovierung des Treppenhauses im Jahr 2013, um auch in den Gemeinschaftsräumen ein gepflegtes Erscheinungsbild zu gewährleisten. Im Jahr 2016 wurde die Erdgeschosswohnung renoviert, gefolgt von der Erneuerung aller Haus- und Wohnungstüren im Jahr 2017, die zur Verbesserung der Sicherheit und des Erscheinungsbildes des Hauses beigetragen haben. Die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts wurde 2018 umfassend saniert. Die letzten Maßnahmen umfassen die Sanierung der Dachgeschosswohnung links im Jahr 2021 und die Modernisierung der Wohnung im 1. Obergeschoss links im Jahr 2022. Die Immobilie überzeugt durch eine zuverlässige Vermietungssituation und ist aufgrund der kontinuierlichen Instandhaltung eine attraktive Gelegenheit für Investoren. Es befindet sich in einer nachgefragten Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zusammengefasst bietet dieses historische Gebäude mit moderner Infrastruktur eine solide Basis für Mieterzufriedenheit und langfristige Renditen. Interessenten sind herzlich eingeladen, unser vollständiges Exposé mit Mieterliste und detailliertem Sanierungsstand anzufordern.

Objektnummer: 24283036 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Ausstattung und Details

Instandhaltungen der letzten Jahre

1993 - Neue Fenster Kunststoff mit ISO-2-fach Verglasung

- Neue Dacheindeckung mit 20cm Dämmung (außer Trockenboden)

1996 - Neue Bäder inkl. Leitungen u. Fallrohren, weiße Fliesen und Sanitär

1998 - Elektroinstallation in den Wohnungen erneuert

2003 - Sanierung der Gewerbeeinheit inkl. neuer Fenster

2009 - Renovierung der Wohnung im DG links

2013 - Treppenhausrenovierung

2016 - Sanierung der Wohnung im EG

2017 - Neue Haus- und Wohnungstüren

2018 - Sanierung der Wohnung im 1. OG rechts

2021 - Renovierung der Wohnung im DG links

2022 - Renovierung der Wohnung im 1. OG links

- Neue Gas-Brennwertheizung

Die Heizkostenerfassung erfolgt über funkgesteuerte Messgeräte Fabrikat ISTA

Die aktuelle Jahres-Nettokaltmiete beträgt ca. 41.600,- €.

Objektnummer: 24283036 - 44579 Castrop-Rauxel – 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 beliebten Stadtteil Rauxel an einer ruhigen Nebenstraße mit sehr guter Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 24283036 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 134.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24283036 - 44579 Castrop-Rauxel – 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](mailto:Castrop.Rauxel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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