

Castrop-Rauxel – Rauxel

# Voll vermietetes Dreifamilienhaus mit Garten und Garage im Dorf Rauxel

Objektnummer: 24283033



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

**KAUFPREIS: 358.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 405 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24283033 - 44575 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: 24283033 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24283033
Wohnfläche	ca. 209 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1928
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	358.500 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1998
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24283033 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	178.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.08.2027	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 24283033 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24283033 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Die Immobilie



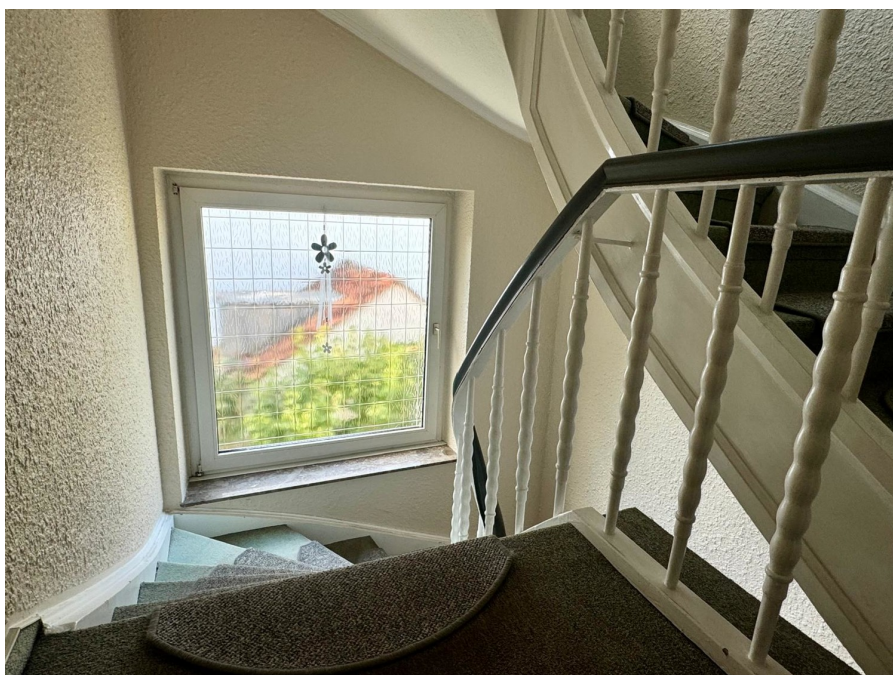
Objektnummer: 24283033 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24283033 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24283033 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24283033 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE



**FINANZIERUNGSBEISPIEL -  
WIR BERATEN SIE GERN!**

Kaufpreis:	358.500 €
Nebenkosten:	43.300 €
Gesamtkosten:	401.800 €
Eigenkapital:	99.800 €

---

Finanzierungsbetrag:	302.000 €
fester Sollzins*:	3,08 %
Ihre mtl. Rate:	1.276 €

\*Wenn Sie erhalten Sie bei einer erstrangigen Absicherung über eine Grundschuld. Die angemessene Zinsbindung liegt bei 10 Jahren. Der angemessene Bausparzinsfuß liegt bei 85%, der effektive Zinssatz bei 3,1%, die anfängliche Tilgung bei 2,0%. Ebenfalls wird eine einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt annehmungsgemäß in einer Summe.

Tugce Cevik - Baufinanzierungsspezialist  
Tel.: 01523-7866589 Email: tugce.cevik@vp-finance.de

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 24283033 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Immobilie aus dem Baujahr 1928 präsentiert sich als großzügiges Mehrfamilienhaus in begehrter Lage. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand, ohne Instandhaltungsrückstau. Die Kombination aus traditionellem Charme und moderner Ausstattung macht dieses Haus zu einer besonderen Gelegenheit für Investoren. Aktuell wird eine Jahresnettokaltmiete von 15.085 € erzielt (Mietsteigerung möglich). Auf einem Grundstück von etwa 405 m<sup>2</sup> trifft man auf eine gut durchdachte Raumaufteilung. Die Immobilie verfügt über geräumige Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können, sei es als Rückzugsort für Familienmitglieder oder als Büro- und Arbeitsräume. Drei Badezimmer garantieren Komfort und Funktionalität im Alltag. Der gepflegte Gemeinschaftsgarten mit einem gemütlichen Gartenhaus bietet eine zusätzliche Fläche im Freien, die ideal für entspannte Stunden oder gesellige Zusammenkünfte ist. Besonders hervorzuheben ist die Ausbaureserve im Dach, die potenziell weiteren Wohnraum bietet und Zukunftsperspektiven für individuelle Gestaltungswünsche eröffnet. Ob als zusätzliche Wohneinheit, Atelier oder Hobbyraum, hier sind Ihrer Kreativität kaum Grenzen gesetzt. Ein weiterer Pluspunkt ist die zum Objekt gehörende Garage, die nicht nur für das Fahrzeug eine sichere Unterstellmöglichkeit bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum bereitstellt. In der angesehenen Nachbarschaft gelegen, vereinen sich hier Ruhe und Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen auf ideale Weise. Sowohl Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten als auch öffentliche Verkehrsmittel sind problemlos erreichbar. Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, in einer gefragten Umgebung eine nachhaltige Wertanlage zu schaffen. Durch die gelungene Verbindung von Wohnkomfort, gepflegter Umgebung und Erweiterungspotential eröffnet sich ein vielseitiges Nutzungsspektrum. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich von den Qualitäten dieser Immobilie vor Ort überzeugen zu lassen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieses Hauses überzeugen.

Objektnummer: 24283033 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Ausstattung und Details

- + gepflegter Gemeinschaftsgarten
- + kein Instandhaltungsrückstau
- + Garage
- + begehrte Lage
- + Ausbaureserve im Dach

Objektnummer: 24283033 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Alles zum Standort

Die Europastadt Castrop-Rauxel mit seinen 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% der Gesamtfläche von ca. 52 qkm sind Grünflächen. Der höchste Punkt der Stadt ist die Bergehalde Schwerin mit 147m. 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 12 Grundschulen, 2 Haupt-, 2 Gesamt-, 2 Real- und 1 Sekundarschule sowie 2 Gymnasien und 1 Berufskolleg. 38 Kindertagesstätten stehen für die Betreuung zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Es befindet sich hier ebenfalls ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Verkehrsverbindungen.

Objektnummer: 24283033 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2027. Endenergiebedarf beträgt 178.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 24283033 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martha Seiffert

---

Am Markt 7 Castrop-Rauxel  
E-Mail: [Castrop.Rauxel@von-poll.com](mailto:Castrop.Rauxel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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