

Oer-Erkenschwick – Rapen

# Solide Kapitalanlage ! Vollständig vermietetes 6-Familienhaus mit Garage

Objektnummer: 24283011



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

**KAUFPREIS: 437.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 366 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 553 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24283011 - 45739 Oer-Erkenschwick – Rapen

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

Objektnummer: 24283011 - 45739 Oer-Erkenschwick – Rapen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24283011	Kaufpreis	437.500 EUR
Wohnfläche	ca. 366 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	18		
Badezimmer	6		
Baujahr	1952	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24283011 - 45739 Oer-Erkenschwick – Rapen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	151.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.07.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24283011 - 45739 Oer-Erkenschwick – Rapen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24283011 - 45739 Oer-Erkenschwick – Rapen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24283011 - 45739 Oer-Erkenschwick – Rapen

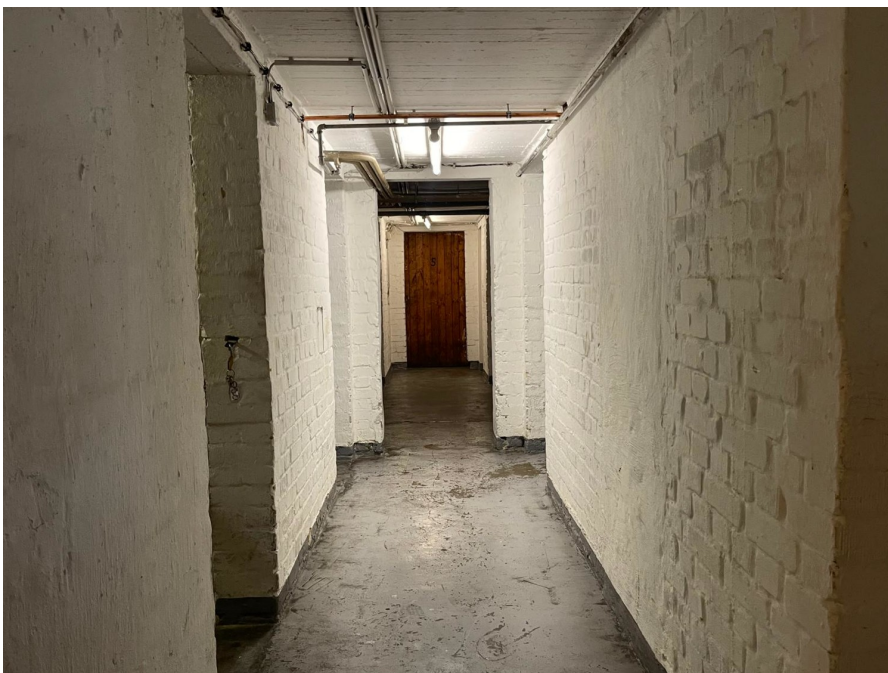
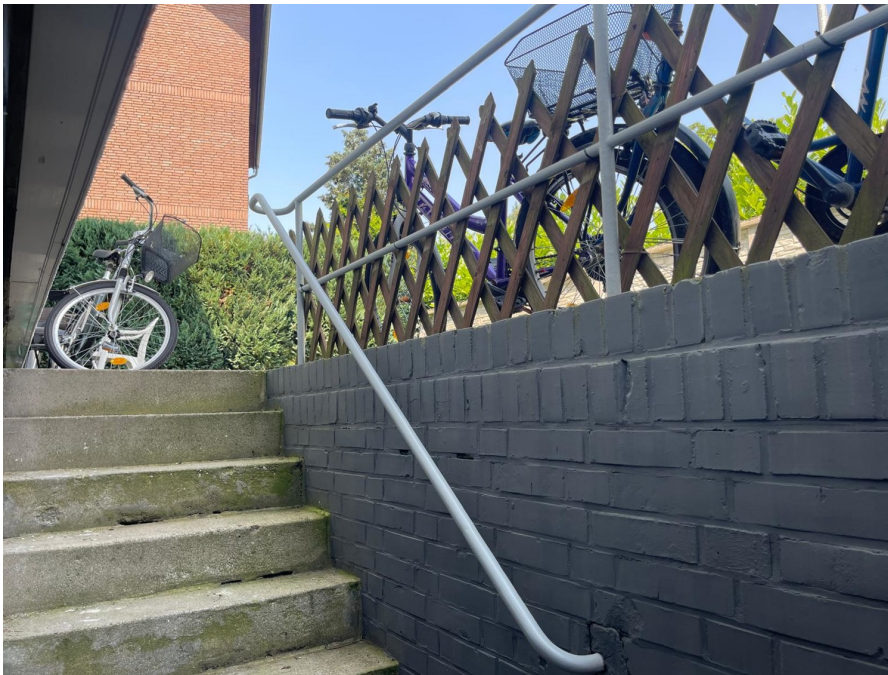
## Die Immobilie





Objektnummer: 24283011 - 45739 Oer-Erkenschwick – Rapen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24283011 - 45739 Oer-Erkenschwick – Rapen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24283011 - 45739 Oer-Erkenschwick – Rapen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24283011 - 45739 Oer-Erkenschwick – Rapen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24283011 - 45739 Oer-Erkenschwick – Rapen

## Ein erster Eindruck

Dieses wunderschöne Mehrfamilienhaus befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Oer-Erkenschwick. Das Gebäude, errichtet im Jahr 1952, präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand und wurde kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Die Fassade strahlt Eleganz und Solidität aus, während die gepflegten Außenanlagen einladend und repräsentativ wirken. Derzeit sind alle sechs Wohneinheiten sowie die Garage vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen liegen bei 2.130,00 € (steigerungsfähig). Die einzelnen Wohnungsgrößen liegen zwischen 53,00 und 65,00 Quadratmetern. Es befinden sich zahlreiche Parkmöglichkeiten am Haus. Links am Haus besteht die Möglichkeit einen zusätzlichen Stellplatz auszuweisen oder eine Garage zu bauen. Alle Wohnungen werden über Gas - Etagenheizungen beheizt. Der gute Energieausweis spricht für sich. Instandhaltungsrückstau ist nicht vorhanden. Die aktuellen Mieteinnahmen bieten eine gute Rendite und machen das Objekt zu einer lohnenden Investition. Fahrräder oder einzulagernde Gegenstände lassen sich in den großzügigen Kellern verstauen. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24283011 - 45739 Oer-Erkenschwick – Rapen

## Ausstattung und Details

- + Fassadendämmung 2024
- + Garagentor 2024
- + Briefkästen 2024
- + Kontinuierliche Pflege und Modernisierung des Gebäudes
- + Sehr gepflegter Garten
- + Hervorragende Lage
- + voll unterkellertes Mehrfamilienhaus
- + ISO-2-fach Kunststofffenster in 3 Wohnungen erneuert
- + Treppenhaus renoviert
- + neue Haus- sowie Wohnungseingangstüren
- + 5 von 6 Thermen in den letzten Jahren erneuert
- + hell geflieste Tageslichtbäder
- + Leitungen teilweise erneuert

Objektnummer: 24283011 - 45739 Oer-Erkenschwick – Rapen

## Alles zum Standort

Die Stadt Oer-Erkenschwick liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebietes. Sie gehört zum Kreis Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster. Die Lage am Südrand des Waldgebietes Haard, das zum Naturpark Hohe Mark-Westmünsterland gehört, bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Oer-Erkenschwick hat ca. 30.000 Einwohner und verfügt über eine gute Infrastruktur. Neben 5 Grundschulen sind eine Hauptschule, eine Realschule sowie ein Gymnasium vorhanden. Über die Autobahnen A2 und A43 sowie die Bundesstraße B235 ist die Stadt an das Fernstraßennetz angebunden.



Objektnummer: 24283011 - 45739 Oer-Erkenschwick – Rapen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 151.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. 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 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: 24283011 - 45739 Oer-Erkenschwick – Rapen

## 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)