

Castrop-Rauxel

# Dreifamilienhaus zur Kapitalanlage oder (teilweisen) Eigennutzung

Property ID: 25283008



**PURCHASE PRICE: 325.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 236,25 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 373 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## At a glance

Property ID	25283008	Purchase Price	325.000 EUR
Living Space	ca. 236,25 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	12	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Usable Space	ca. 187 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3		
Year of construction	1905		

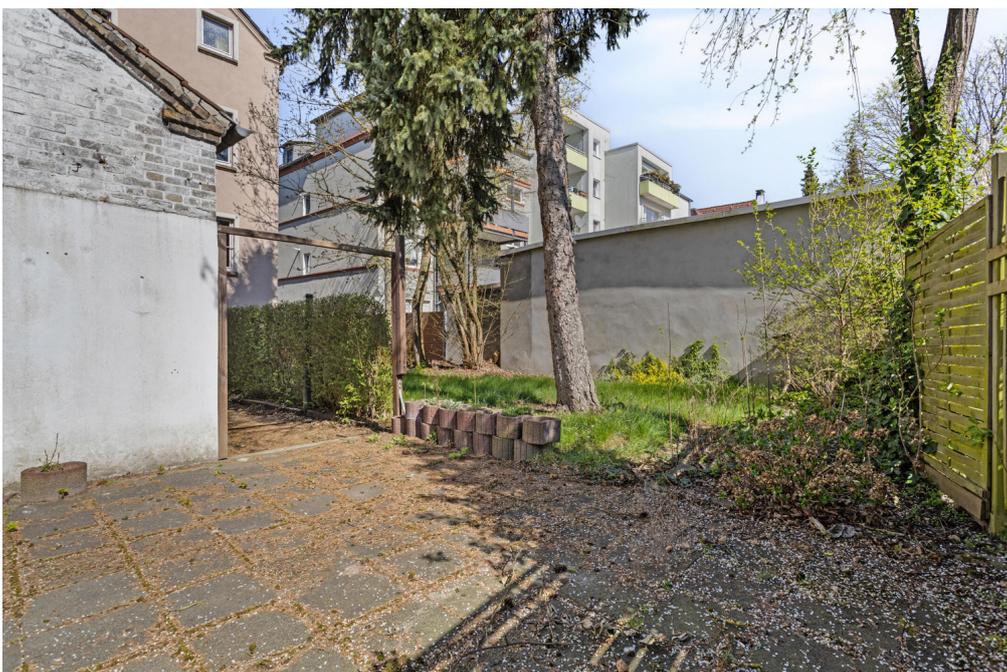
Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	13.03.2028	Final Energy Demand	252.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1902

Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## The property



Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## The property



Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## The property



Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## The property



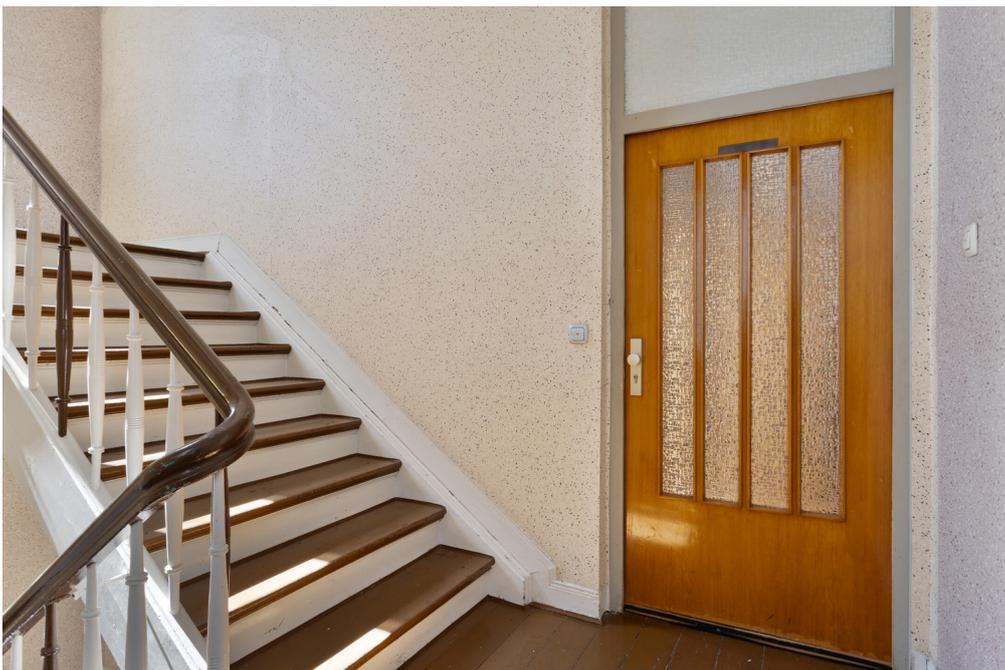
Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## The property



Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## The property



Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## The property



Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## The property



Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## The property



Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## The property





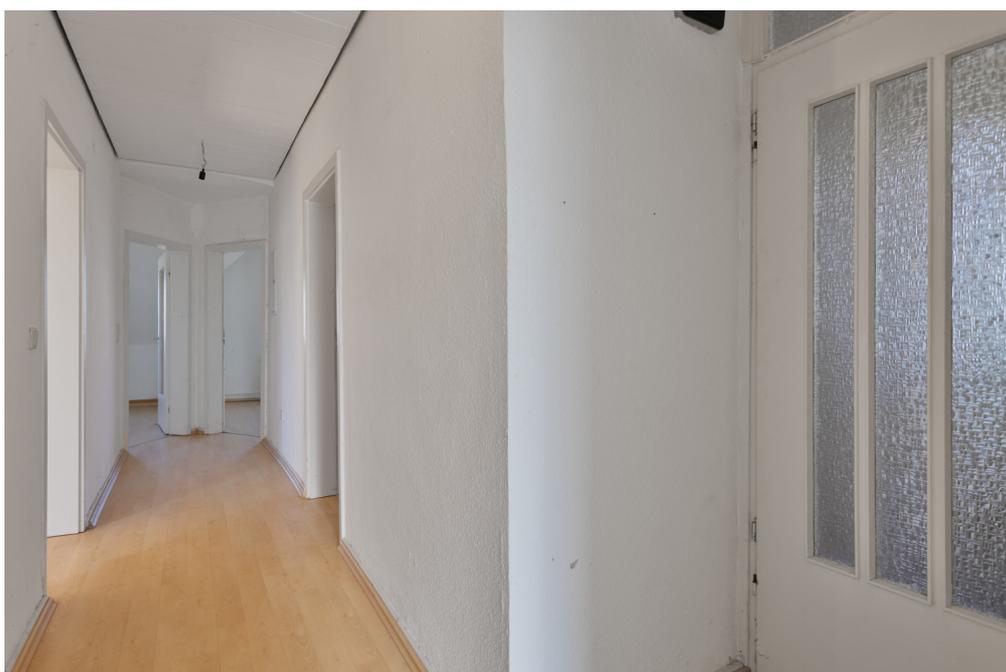
Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## The property



Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## The property



Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## The property



Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## The property



Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## The property



Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## The property



Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## The property



Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## The property



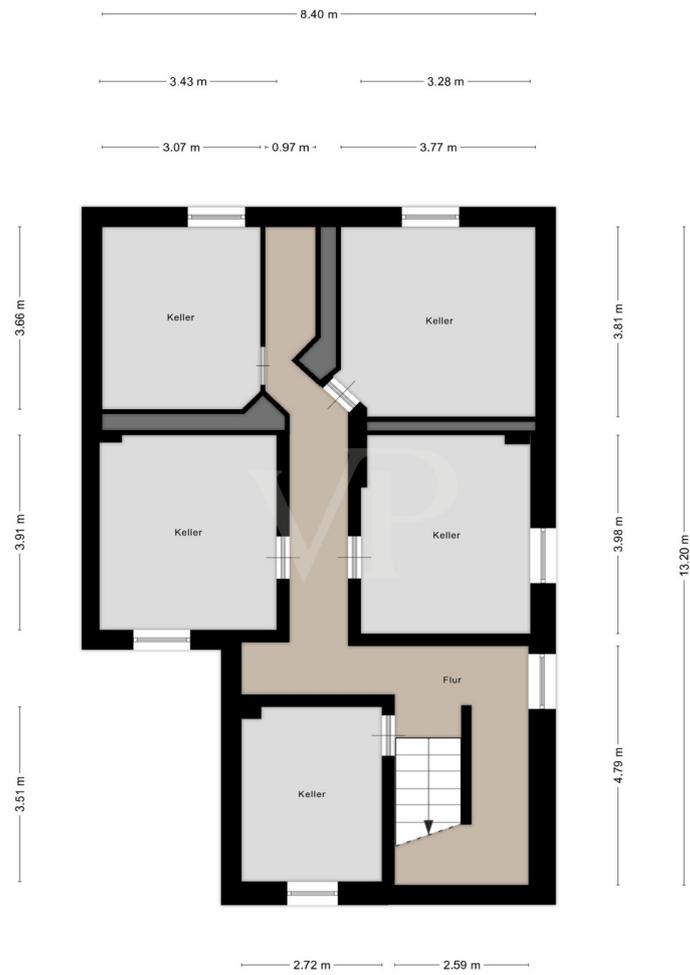
Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## The property



Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## Floor plans



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



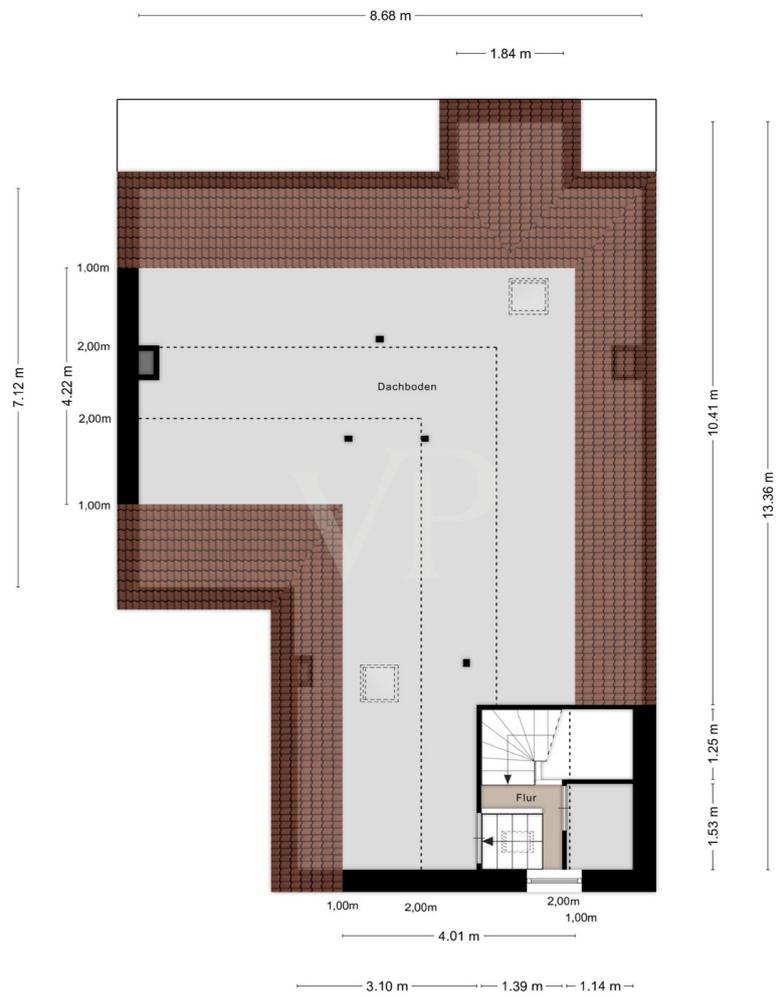
Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## A first impression

Das Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten eignet sich sowohl als Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung. Derzeit ist nur die Erdgeschosswohnung vermietet, so dass die beiden leerstehenden Wohnungen nach den Wünschen der zukünftigen Eigentümer gestaltet werden können.

Das kleine Gartengrundstück besteht aus einer Wiese und zwei gepflasterten Flächen, die als Terrassen genutzt werden können. Im ehemaligen Stallgebäude stehen Abstellräume für Fahrräder und Gartengeräte zur Verfügung.

Das Haus ist voll unterkellert und wurde über die Jahre liebevoll gepflegt. Dennoch besteht ein gewisser Sanierungsbedarf, um das Anwesen aus der Jahrhundertwende den heutigen Anforderungen anzupassen.

Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, werden keine Fotos der Erdgeschosswohnung veröffentlicht. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## All about the location

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 in einem Wohngebiet mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.3.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 252.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1902.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

### 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.

Property ID: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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