

Castrop-Rauxel

+++RESERVIERT+++ Renditestarkes  
Mehrfamilienhaus mit Balkonen in Toplage am  
Marktplatz.

Objektnummer: 26283005

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 645,71 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 305 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26283005 - 44575 Castrop-Rauxel**

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

Objektnummer: 26283005 - 44575 Castrop-Rauxel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26283005	Kaufpreis	1.350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 645,71 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1984	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Gewerbefläche	ca. 224 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 869 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26283005 - 44575 Castrop-Rauxel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	19.05.2036	Endenergieverbrauch	91.40 kWh/m²a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26283005 - 44575 Castrop-Rauxel

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

*Secret Sale*

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

**Objektnummer: 26283005 - 44575 Castrop-Rauxel**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1984 präsentiert sich als attraktives Zinshaus bzw. Renditeobjekt. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 646 m<sup>2</sup> und eine Gewerbefläche von ca. 224 m<sup>2</sup> auf einem ca. 305 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie ist solide gebaut und in einem gut erhaltenen Zustand. Sie überzeugt durch eine gute Qualität in der Bauweise und Ausstattung. Das Haus wurde fertiggestellt und sukzessive modernisiert, wodurch es für Eigentümer und Mieter kontinuierlich attraktiv bleibt.

Es besteht aus mehreren Wohn- und Geschäftseinheiten, wobei sämtliche Wohnungen über Balkone verfügen, die zusätzlichen Nutzungskomfort bieten. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Maßnahmen zur Modernisierung und Werterhaltung durchgeführt, insbesondere im Bereich der Heizungsanlagen. So wurde im Hinterhaus im Jahr 2012 eine neue Gas-Brennwerttherme installiert, im Jahr 2013 folgte eine weitere neue Gas-Brennwerttherme für die neun Wohnungen im Vorderhaus. Die Ladenlokale im Erdgeschoss erhielten im Jahr 2014 ebenfalls neue Gas-Brennwertthermen und im Jahr 2016 wurden im Ladenlokal links sämtliche Heizkörper erneuert. Zwischen 2019 und 2024 wurden in allen Wohnungen mit Ausnahme des 3. Obergeschosses links neue Heizkörper eingebaut.

Auch die sonstigen Modernisierungen heben den gepflegten Zustand des Hauses hervor. So wurde die Wohnungseinheit 9 im Jahr 2013 einer grundlegenden Sanierung unterzogen. Im Jahr 2016 wurde das linke Ladenlokal umfassend saniert, wodurch sich der Standard beider Einheiten spürbar verbesserte. Die fortlaufende Pflege des Hauses zeigt sich auch an der im Jahr 2022 vollständig sanierten Wohnungseinheit 8 sowie an den im Jahr 2023 grundsanierten Einheiten 6 und 7. Diese Maßnahmen zeugen von einer umsichtigen und nachhaltigen Instandhaltung.

Mit insgesamt ca. 870 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche bietet das Mehrfamilienhaus ein vielseitiges Raumangebot in zehn Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten.

Alle Wohnungen sind mit Balkonen oder Loggien ausgestattet und verfügen somit über angenehme Freibereiche. Dank regelmäßiger technischer und baulicher Modernisierungen, insbesondere im Bereich Heizung, entspricht das Objekt den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz und Wohnkomfort.

Die Grundstücksfläche von ca. 305 m<sup>2</sup> ermöglicht eine kompakte und gut nutzbare Struktur. Die Lage des Hauses bietet dabei eine attraktive Umgebung für Bewohner und Nutzer. Als Mehrfamilienhaus bietet das Objekt durch das breite Angebot an Wohneinheiten verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten – von dauerhafter Miete bis hin zu individueller,

**flexibler Ausgestaltung.**

**Es eignet sich für Interessenten, die besonderen Wert auf einen gepflegten Zustand, kontinuierliche Modernisierung sowie funktionale und attraktive Wohneinheiten mit Balkon legen.**

**Für weiterführende Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26283005 - 44575 Castrop-Rauxel**

## **Ausstattung und Details**

### **Modernisierungen der Heizungsanlage**

**ca. 2012 - Einbau einer neuen Gas-Brennwerttherme Wohnung im Hinterhaus**

**ca. 2013 - Einbau einer neuen Gas-Brennwerttherme für die 9 Wohnungen im Vorderhaus**

**ca. 2014 - Einbau je einer neuen Gas-Brennwerttherme Ladenlokal links und rechts**

**ca. 2016 - Modernisierung aller Heizkörper im Ladenlokal links**

**ca. 2019 - 2024 - Einbau neuer Heizkörper in allen Wohnungen, außer 3.OG links**

**Die Wohnung im 3.OG links verfügt noch über Nachtspeicheröfen (Umbau ist komplett vorbereitet)**

### **Sonstige Modernisierungen**

**2013 - WE 9 grundsaniert**

**2016 - Ladenlokal links grundsaniert**

**2022 - WE 8 grundsaniert**

**2023 - WE 6 und 7 grundsaniert**

**Objektnummer: 26283005 - 44575 Castrop-Rauxel**

## **Alles zum Standort**

Castrop-Rauxel präsentiert sich als Stadt mit stabiler Bevölkerungsstruktur und solider Infrastruktur im Herzen des Ruhrgebiets. Trotz moderater Wachstumsraten bietet sie eine verlässliche Basis für langfristige Investitionen. Die Stadt ist geprägt von einem ausgewogenen demografischen Profil und einer funktionalen Verkehrsanbindung. Die Lage als Pendlerstandort gewährleistet eine konstante Nachfrage, während das urbane Umfeld mit seinen vielfältigen Angeboten eine beständige Lebensqualität sichert.

Im Zentrum von Castrop-Rauxel finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten, die das tägliche Leben komfortabel und attraktiv gestalten. Einkaufsmöglichkeiten wie Kaufland, Edeka und Lidl sind in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine umfassende Versorgung. Die gastronomische Vielfalt reicht vom gemütlichen Café Extrablatt bis hin zu stilvollen Restaurants wie Leuthold's 1910, die alle innerhalb von maximal zwei Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für Freizeit und Erholung sorgen vielfältige Sport- und Kulturangebote wie Bodystreet und das Bürgerhaus, die ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Mit mehreren Apotheken, Fachärzten und dem St. Rochus-Hospital in unmittelbarer Nähe ist die medizinische Versorgung hervorragend gewährleistet, was eine hohe Lebensqualität und Sicherheit unterstreicht.

Die verkehrstechnische Anbindung ist durch die nahegelegenen Bahnhöfe Castrop-Rauxel Süd (ca. vier Minuten Fußweg) und diverse Buslinien am Castroper Markt (ca. zwei Minuten Fußweg) optimal. Zudem sind Autobahnanschlüsse in kurzer Fahrdistanz verfügbar, was die Mobilität und Erreichbarkeit zusätzlich stärkt. Diese Kombination aus stabiler Nachfrage, funktionaler Infrastruktur und vielfältigen Nahversorgungs- und Freizeitangeboten bietet Investoren eine solide Grundlage für nachhaltige Wertsteigerungen.

Insgesamt überzeugt Castrop-Rauxel durch seine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und beständiger Nachfrage. Das macht den Standort für Investoren zu einer attraktiven und zukunftssicheren Wahl.

**Objektnummer: 26283005 - 44575 Castrop-Rauxel**

## Weitere Informationen

### **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 Handelsregistersauszugs, 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: 26283005 - 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](mailto:Castrop.Rauxel@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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