

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Castrop-Rauxel

### Charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon im Herzen von Dorf Rauxel - ideal für Kapitalanleger



Objekt-Nr. OM-322423

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **99.000 €**

Bergstr.5  
44575 Castrop-Rauxel  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1961	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1961. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die sowohl durch ihre gute Infrastruktur als auch durch die Nähe zur Natur überzeugt. Mit einer aktuellen Kaltmiete von 275,42 € und Nebenkosten in Höhe von 90 € (exkl. Heizkosten) bietet die Immobilie ein solides Renditepotenzial.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer sowie über ein gemütliches Schlafzimmer. Der Balkon bietet eine schöne Aussicht und lädt zum Entspannen ein.

Das Sechsfamilienhaus ist sehr gepflegt und zeichnet sich durch eine hervorragende und ruhige Nachbarschaft aus. Die Hausgemeinschaft legt großen Wert auf ein harmonisches Miteinander und eine ordentliche Hausverwaltung.

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung in Dorf Rauxel bietet alles, was das Herz begehrt: eine tolle Lage und eine freundliche Nachbarschaft. Greifen Sie schnell zu und sichern Sie sich Ihre Immobilie in einer der begehrtesten Lagen von Castrop-Rauxel!

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine praktische Raumaufteilung mit zwei Zimmern, einer Diele, einer Küche und einem Tageslichtbad.

Das Bad ist mit einem Fenster und einer Badewanne ausgestattet. Dabei sind die Fliesen zeitlos(blau) und pflegeleicht gestaltet.

In der Küche wurde ein PVC-Boden verlegt, der leicht zu reinigen ist und eine warme Atmosphäre schafft.

Der Wohn- sowie Schlafbereich wurde mit Teppichboden ausgestattet, der ein behagliches Wohngefühl vermittelt. Die vorhandenen Schränke verleihen der Wohnung eine gemütliche und individuelle Note.

Zudem sorgt der Balkon für zusätzlichen Wohnkomfort und bietet Platz zum Entspannen im Freien. Die Wohnung ist mit einem Trockenraum ausgestattet, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Zusätzlich wurde die Dämmung der obersten Geschossdecke mit 20 cm EPS WLG 035 KPA 10 durchgeführt, was zu einer hervorragenden Energieeffizienz beiträgt.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Ein Energieausweis liegt vor und wird bei Besichtigung vorgelegt.

Besichtigungen sind nur nach Absprache möglich.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend in Castrop-Rauxel mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an die Autobahnen A42 und A45. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebung zeichnet sich durch eine grüne und familienfreundliche Atmosphäre aus.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Grundriss



Waschkeller

# Exposé - Galerie



Trockenraum