

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Castrop-Rauxel

**Schöne Eigentumswohnung mit Balkon in sehr guter Lage von Castrop-Rauxel zu verkaufen**



Objekt-Nr. **OM-327294**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **185.000 €**

44579 Castrop-Rauxel  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	92,24 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	310 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine wunderschöne, 4-Zimmer-Eigentumswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1975 im Stadtteil Rauxel. Diese Erdgeschosswohnung erstreckt sich über großzügige 92,24 Quadratmeter.

Die öffentliche Förderung für diese Immobilie ist im Jahr 2023 ausgelaufen, wodurch die bisherige Mietbindung entfällt. Aktuell beträgt die Kaltmiete 500,40 €, was für eine attraktive Ausgangssituation sorgt. Ab dem Jahr 2027 kann die Miete an den ortsüblichen Mietspiegel angepasst werden, wodurch sich ein signifikantes Steigerungspotenzial für zukünftige Einnahmen ergibt. Dies macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer sowie über drei weitere Räume, die als weitere Schlafzimmer genutzt werden können. Der Balkon bietet eine Aussicht in den ruhigen Innenhof und lädt zum Entspannen ein.

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

Diese schöne 4-Zimmer-Wohnung in 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 begehrten Lagen von Castrop-Rauxel!

## Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Hochwertiger Laminatboden in Fliesenoptik in den Wohnräumen, zeitlose Fliesen im Bad und Gäste-WC sorgen für ein behagliches Wohnklima. Isolier-/Kunststofffenster bieten optimale Wärmedämmung und Schallschutz. Das Badezimmer überzeugt mit einer Dusche und eleganter Ausstattung. Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, und Gemeinschaftsräume wie eine Trockenraum und ein Fahrradkeller stehen zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Lage im Stadtteil Rauxel zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind bequem zu erreichen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu den Autobahnen A42 und A45 bieten optimale Voraussetzungen für Pendler.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Frontansicht II

# Exposé - Galerie



Diele

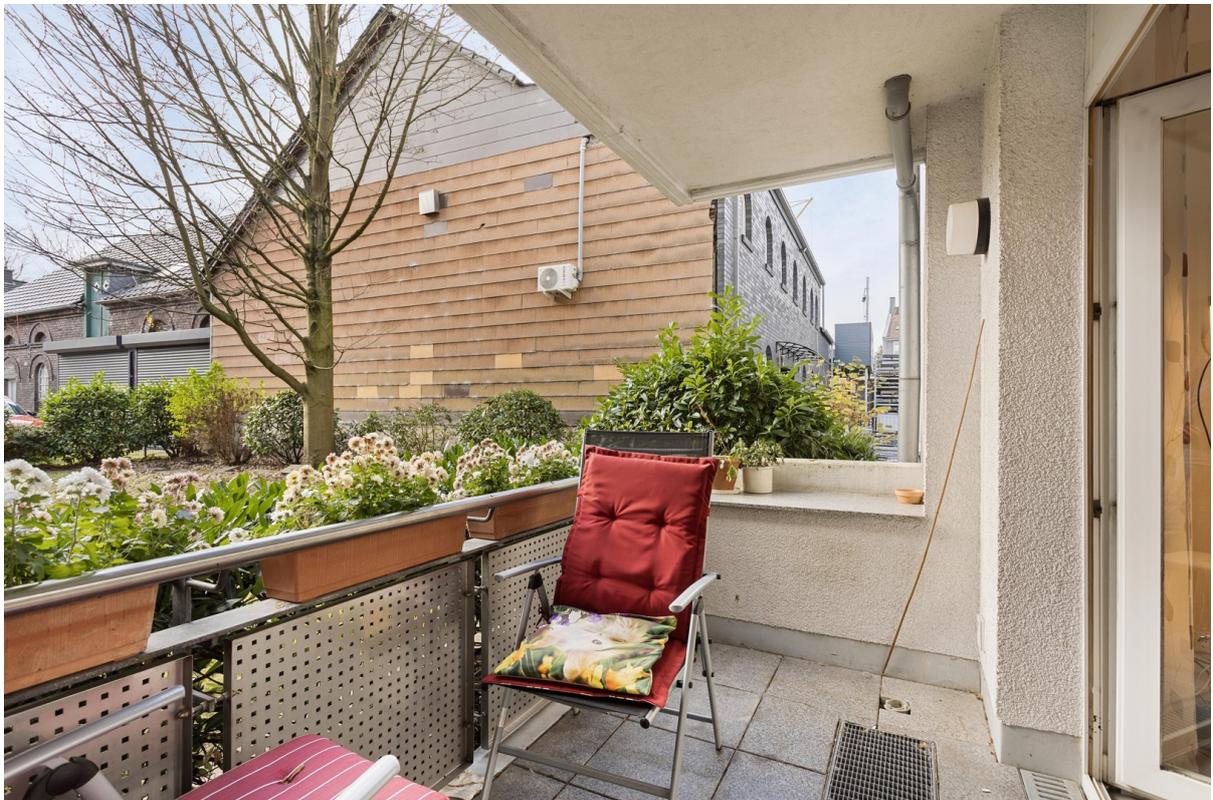


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer II



Balkon

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Diele II



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad II

# Exposé - Galerie



Gäste-WC