

# EXPOSÉ

## Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial - Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten und 6 Garagen



### ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus  
Adresse: 44575 Castrop-Rauxel  
Baujahr: 1937  
Wohnfläche (ca.): 366 m<sup>2</sup>  
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 366 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.167 m<sup>2</sup>  
Bauweise: Massiv  
Anzahl Stellplätze: 6  
Sonstiges: Anzahl 6

**Kaufpreis**  
**€ 799.000,-**

**Dieckmann Immobilien GmbH**

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110  
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

> Mehrfamilienhaus

> Castrop-Rauxel

> 366 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 2623



## Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	44575 Castrop-Rauxel
Baujahr	1937
Wohnfläche (ca.)	366 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	366 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.167 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	799.000,- €
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	6
Sonstiges	Anzahl 6
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	116,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1937
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
x-fache der Jahresnettomiete	13,78
Mieteinnahmen p.a. (IST)	58.000,- €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	65.000,04 €
bezugsfrei ab	Ab sofort
Provision für Käufer	5,355 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Sichern Sie sich ein grundsolides und krisensicheres Investment, das vom ersten Tag an einen starken Cashflow generiert! Dieses vollvermietete Mehrfamilienhaus auf einem ca. 1.167 m<sup>2</sup> großen Grundstück in guter Wohnlage von Castrop-Rauxel bietet Kapitalanlegern die perfekte Kombination aus maximaler Stabilität und attraktivem Entwicklungspotenzial.

Die Immobilie umfasst 9 perfekt geschnittene Wohneinheiten (ca. 366 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche) zwischen 35 m<sup>2</sup> und 55 m<sup>2</sup> sowie 6 begehrte Garagen. Dank dieser extrem gefragten Wohnungsstruktur ist eine dauerhaft mühelose Vermietbarkeit garantiert. Aktuell erwirtschaftet das komplett unterkellerte Objekt eine verlässliche Jahresnettokaltmiete von rund 58.000 EUR p.a., wobei mehrere Einheiten durch eine Teilmöblierung zusätzliche strategische Flexibilität bieten. Ein

entscheidender Vorteil für Ihre Kalkulation: Es besteht absolut kein Renovierungsstau! Die Immobilie wurde fortlaufend umfangreich modernisiert (u.a. komplettes Dach, neue Fenster und modernisierte Bäder) und glänzt mit der für diese Baualtersklasse guten Energieeffizienzklasse D.

Eine umgebaute Galeriewohnung im Hintergebäude steht kurz vor der Fertigstellung. Mit nur wenigen Restarbeiten lässt sich hier kurzfristig eine zusätzliche Miete von deutlich über 7.000 Euro realisieren, wodurch Sie die Gesamteinnahmen auf über 65.000 EUR p.a. hochschrauben. Wer noch größer denken möchte, profitiert zudem von einer seltenen Portfolio-Synergie, da das unmittelbar angrenzende Nachbarhaus ebenfalls im Paket erworben werden kann.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich die vollständigen Objektunterlagen inklusive aller Mietaufstellungen - fordern Sie jetzt direkt das detaillierte Exposé an und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

## Ausstattung:

Mehrfamilienhaus in Castrop-Rauxel

- > Wohnfläche 366,00 m<sup>2</sup>
- > Grundstücksfläche 1.167,00 m<sup>2</sup>
- > Baujahr 1937
- > 6 Garagen
- >Voll vermietet
- > Teilweise möbliert
- > kein Renovierungsstau
- > Voll unterkellert
- > Energieeffizienzklasse D
- > Wohnungen zwischen 35 m<sup>2</sup> - 55 m<sup>2</sup>
- > Mietsteigerung möglich durch Galeriewohnung
- > Umfangreich modernisiert
  - Dach 2006
  - teilweise modernisierte Bäder
  - Neue Dachfenster im DG

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einem lebendigen Mischgebiet aus Wohn- und Geschäftsgebäuden. Diese zentrale Lage zeichnet sich durch eine erstklassige Infrastruktur der kurzen Wege aus: Supermärkte, Bäckereien, Tankstellen, Dienstleistungsbetriebe sowie eine hohe Dichte an Arztpraxen und Apotheken zur optimalen medizinischen Versorgung sind fußläufig erreichbar. Vielfältige Restaurants und Cafés runden das Angebot direkt vor der Haustür ab.

Trotz der urbanen Lage ist der Naherholungswert hoch. Nahegelegene Parks, Grünflächen und idyllische Wasserwege laden zu Spaziergängen,

> Mehrfamilienhaus

> Castrop-Rauxel

> 366 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 2623



Joggingrunden und Fahrradtouren ein.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Die Busstation "Castrop Markt" und der Bahnhof "Castrop-Rauxel Süd" sind nur wenige Minuten entfernt und bieten eine schnelle Taktung im ÖPNV. Autofahrer profitieren von der optimalen Anbindung an die Landes- und Bundesfernstraßen des Ruhrgebiets.

### Sonstiges:

Die Veröffentlichung dieses Exposé erfolgt durch die Dieckmann Immobilien GmbH ausschließlich als technische und administrative Unterstützung für F & R Immobilien. Anbieter der Immobilie, Vertragspartner des Interessenten und verantwortlicher Makler ist ausschließlich F & R Immobilien.

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da die Objektinformationen nicht selbst ermittelt wurden, wird hierfür keine Gewähr übernommen. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf der ausdrücklichen Zustimmung von F & R Immobilien. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt der Provisionsanspruch von F & R Immobilien unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über F & R Immobilien zu führen; bei Zuwiderhandlung behält sich F & R Immobilien Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in der Datenschutzerklärung von F & R Immobilien.

### Geldwäschehinweis:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist F & R Immobilien nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

### Provisionshinweis:

Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme der Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit F & R Immobilien zustande. Sofern es aufgrund der

Tätigkeit von F & R Immobilien zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 5,355 % inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an F & R Immobilien gegen Rechnung zu zahlen.

F & R Immobilien  
Köln-Berliner Str. 111  
44287 Dortmund

### Objektbilder:



Drohnenfoto



Drohnenfoto

> Mehrfamilienhaus

> Castrop-Rauxel

> 366 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 2623



Innenhof



Ausbaureserve



Grundstück



Treppenhaus



Ausbaureserve



Heizungsanlage

> Mehrfamilienhaus

> 366 m<sup>2</sup> Fläche

> Castrop-Rauxel

> Objektnummer: 2623



Castrop-Rauxel



Castrop-Rauxel

