

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Castrop-Rauxel

Denkmaljuwel am Marktplatz: Wohn- & Geschäftshaus mit Potenzial für 10 Wohneinheiten



Objekt-Nr. OM-458832

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.490.000 €**

44575 Castrop-Rauxel
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1907	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	395,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	5	Gewerbefläche	320,00 m ²
Wohnfläche	833,00 m ²	Gesamtfläche	1.153,00 m ²
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein äußerst attraktives, denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus in absoluter Bestlage von Castrop-Rauxel – direkt am historischen Marktplatz und damit an einem der sichtbarsten und frequentiertesten Standorte der Innenstadt.

Das Objekt überzeugt bereits auf den ersten Blick durch seine repräsentative Sandsteinfassade zum Marktplatz sowie das charakteristische, mit Schiefer gedeckte Dach. Die historische Architektur verleiht dem Gebäude eine besondere Ausstrahlung und macht es zu einem echten Blickfang im Stadtbild. In Verbindung mit der zentralen Lage, der vorhandenen Nutzung im Erdgeschoss und dem bereits genehmigten Entwicklungskonzept bietet sich hier eine seltene Gelegenheit für Investoren, Projektentwickler oder Bestandshalter mit Blick für besondere Immobilien.

Im Erdgeschoss befindet sich eine etablierte Einzelhandelsfläche, die seit vielen Jahren erfolgreich am Standort betrieben wird. Der Mieter ist im Objekt fest verwurzelt und beabsichtigt, auch langfristig am Standort zu bleiben. Dadurch besteht bereits heute eine solide gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, während die darüberliegenden Flächen bewusst leergezogen wurden, um eine umfassende Sanierung und Neupositionierung des Gebäudes zu ermöglichen.

Für die oberen Geschosse liegt bereits eine genehmigte Planung vor. Das bestehende Konzept sieht vor, die bisherigen vier Wohneinheiten neu zu strukturieren und auf insgesamt sieben Wohneinheiten zu erweitern. Zusätzlich ist die Umnutzung der bisherigen Gewerbeeinheit im 1. Obergeschoss in drei weitere Wohneinheiten geplant. Nach Umsetzung der genehmigten Planung kann das Gebäude somit über eine Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss sowie insgesamt zehn Wohneinheiten in den darüberliegenden Geschossen verfügen.

Ein weiterer wesentlicher Baustein des Entwicklungskonzepts ist der geplante Einbau eines Aufzugs. Dieser kann nach derzeitigem Planungsstand vergleichsweise unkompliziert in den bereits vorhandenen Lichtschacht integriert werden. Dadurch lässt sich die Attraktivität der oberen Geschosse deutlich erhöhen und eine zeitgemäße, komfortable Erschließung der Wohneinheiten realisieren.

Das Objekt bietet damit eine außergewöhnliche Kombination aus historischer Bausubstanz, prominenter Innenstadtlage, bestehender gewerblicher Nutzung und bereits genehmigtem wohnwirtschaftlichem Entwicklungspotenzial. Gerade in Zeiten, in denen genehmigte Projekte mit klarer Nutzungsperspektive und zentraler Lage zunehmend an Bedeutung gewinnen, stellt diese Immobilie eine besonders interessante Möglichkeit dar.

Durch die geplante Neuaufteilung der Obergeschosse können moderne, nachgefragte Wohnungen in zentraler Lage entstehen. Die Verbindung aus Denkmalcharakter, Marktplatzlage, Aufzugsmöglichkeit und innerstädtischer Nahversorgung schafft eine attraktive Grundlage für eine nachhaltige Vermietbarkeit nach Fertigstellung.

Dieses Objekt eignet sich insbesondere für Käufer, die ein charakterstarkes Bestandsgebäude mit klarer Entwicklungsperspektive suchen und die Chance nutzen möchten, ein prägendes Gebäude in zentraler Lage von Castrop-Rauxel neu zu positionieren.

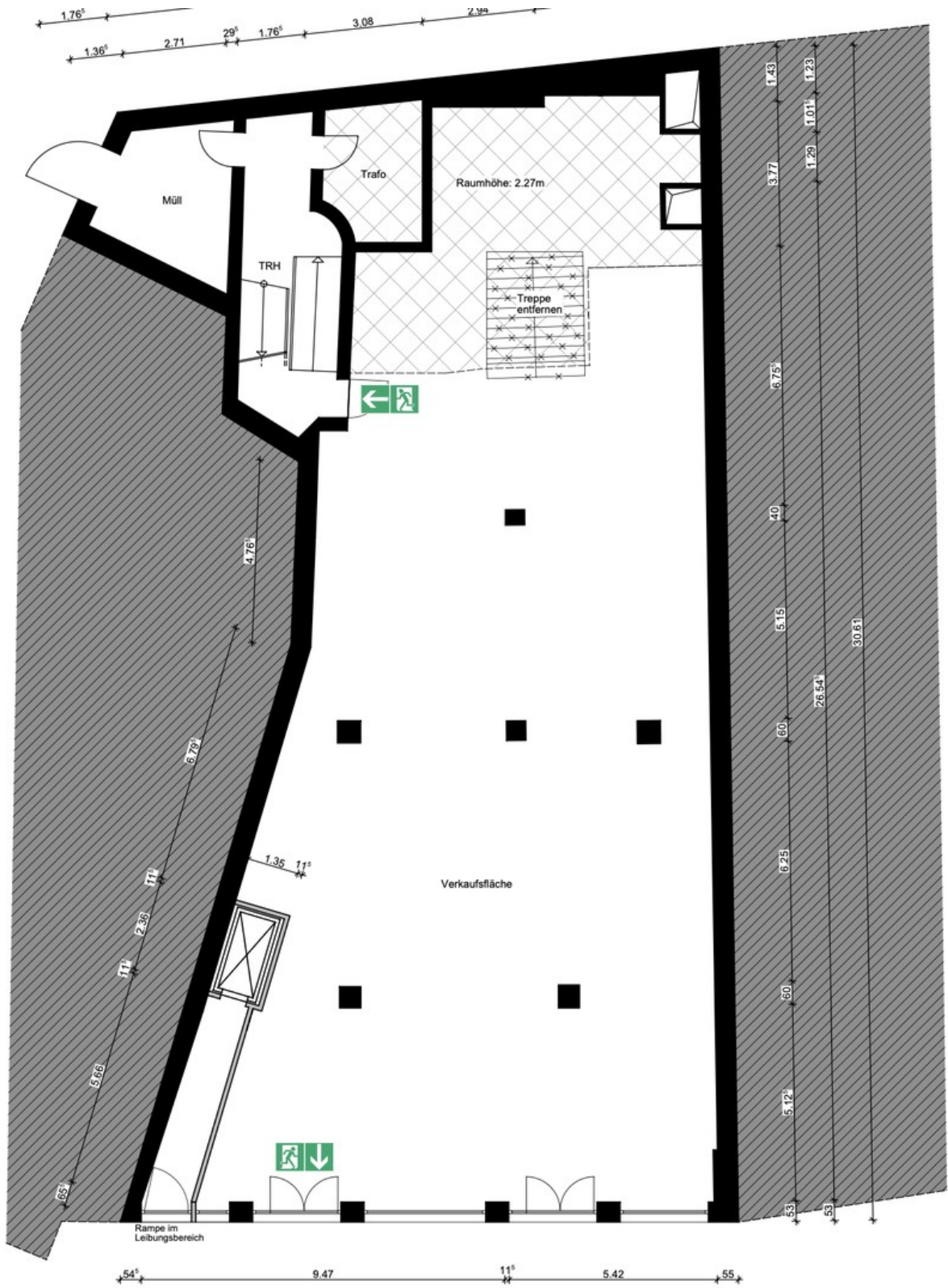
Lage

Das Objekt befindet sich in absoluter Innenstadtlage direkt am Marktplatz von Castrop-Rauxel und damit an einem der zentralsten und sichtbarsten Standorte der Stadt. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen sowie öffentliche Einrichtungen und bietet eine sehr gute innerstädtische Infrastruktur.

Durch die prominente Lage am Markt profitiert die Immobilie von einer hohen Wahrnehmung, guter Frequenz und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die umliegenden Stadtteile ist sehr gut.

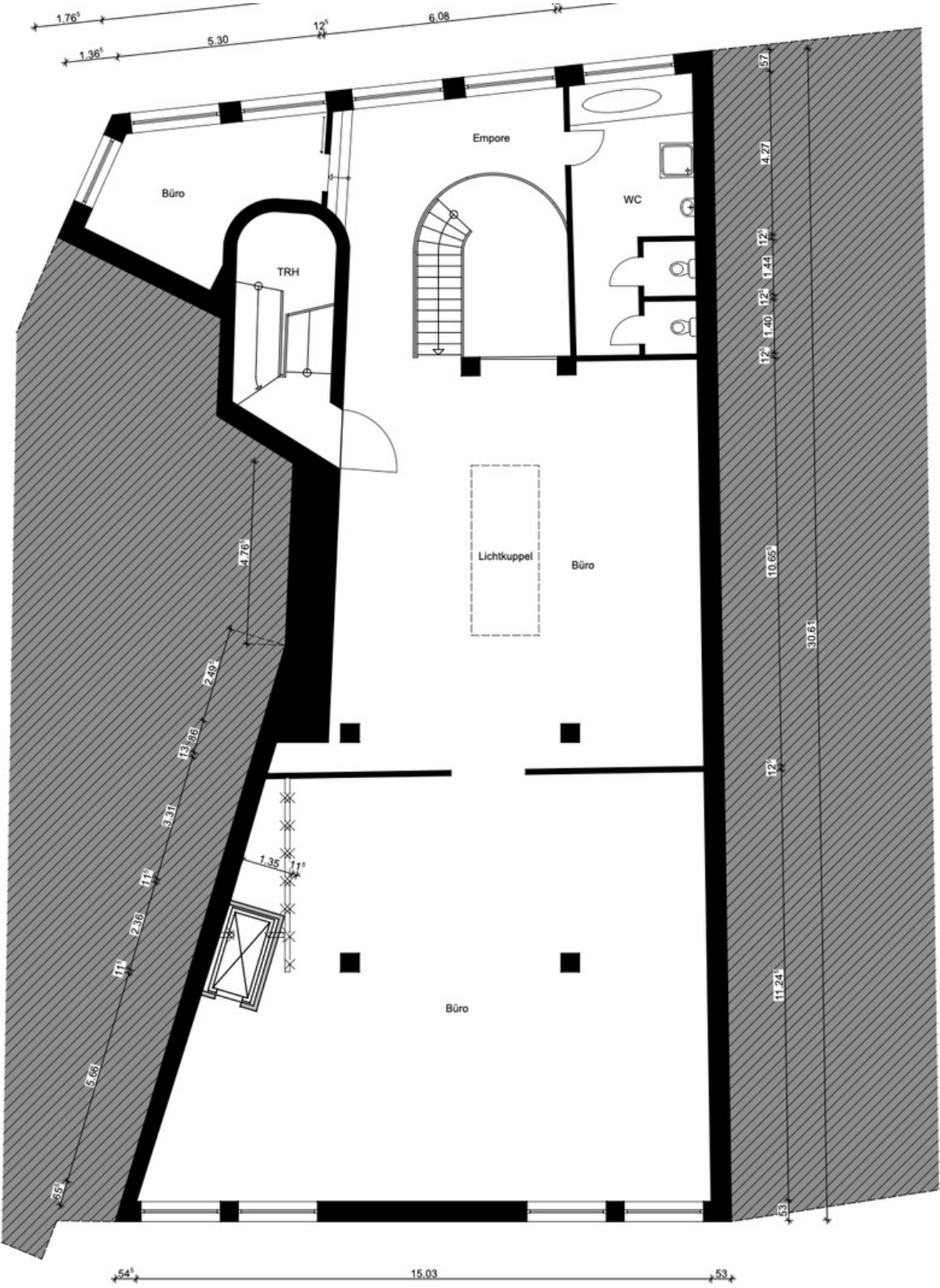
Die Kombination aus historischer Marktplatzlage, zentraler Erreichbarkeit und urbanem Umfeld macht den Standort sowohl für die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss als auch für die geplanten Wohnungen in den oberen Geschossen besonders attraktiv.

Exposé - Grundrisse



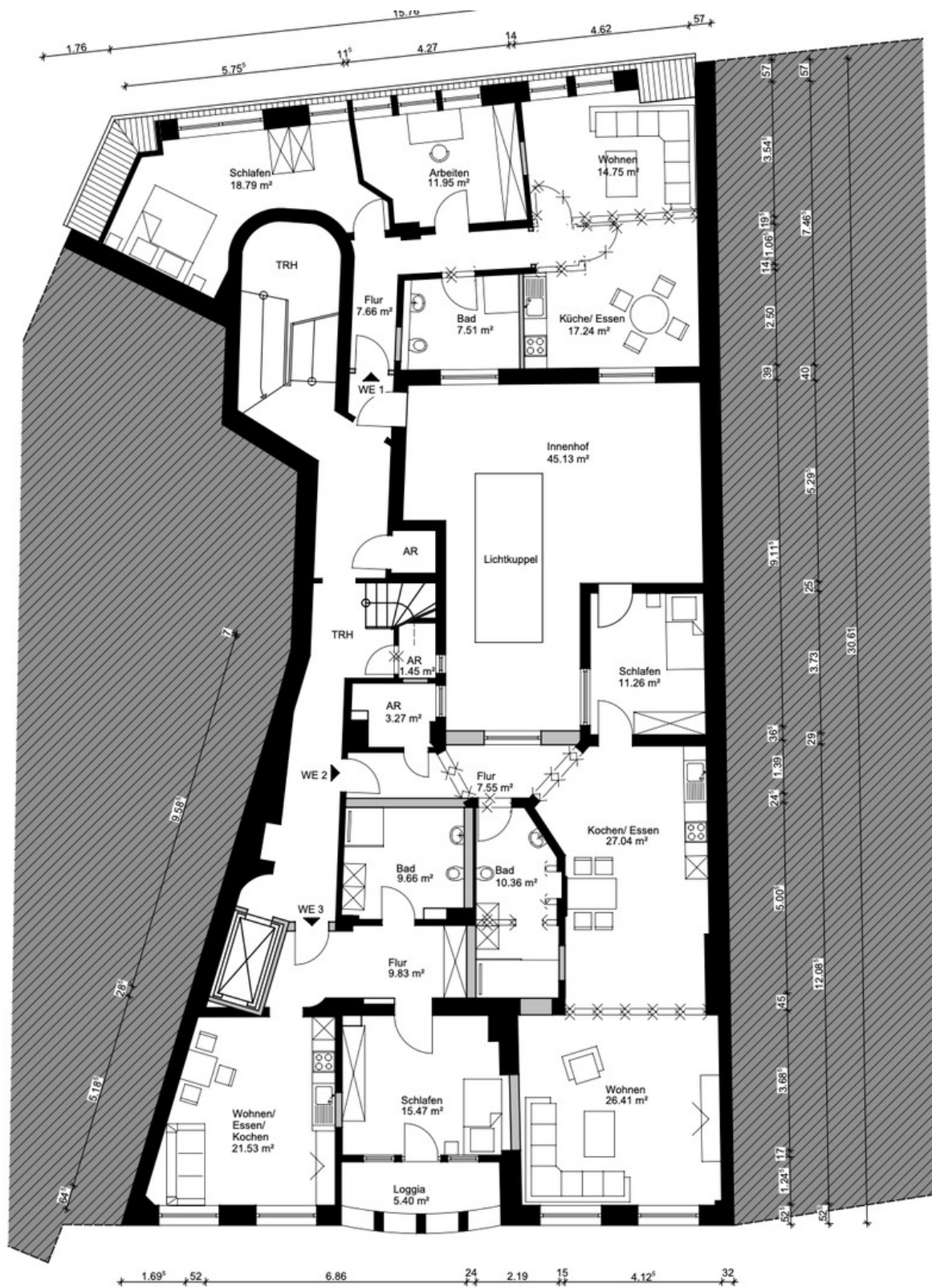
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



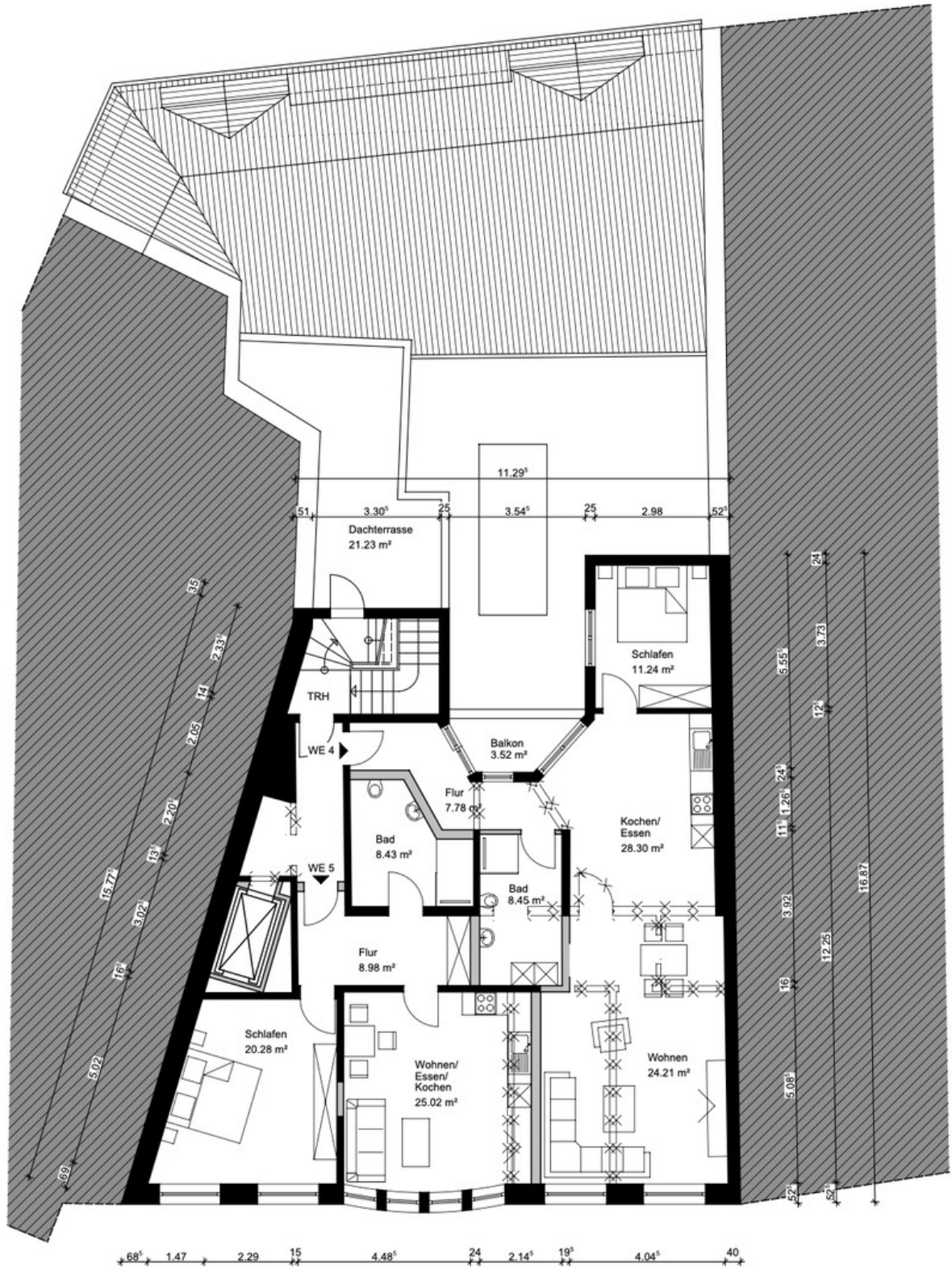
1.OG

Exposé - Grundrisse



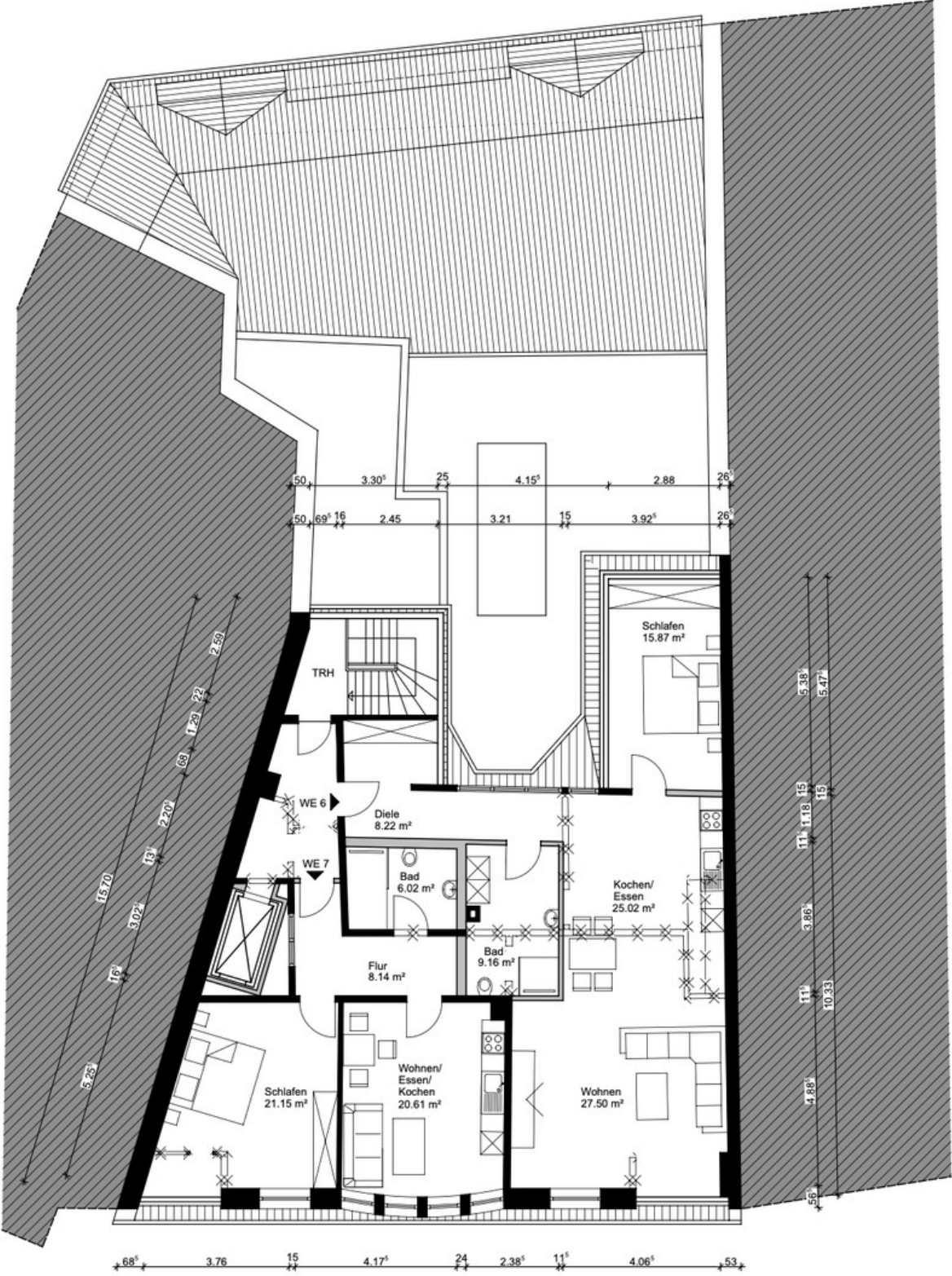
2.OG

Exposé - Grundrisse



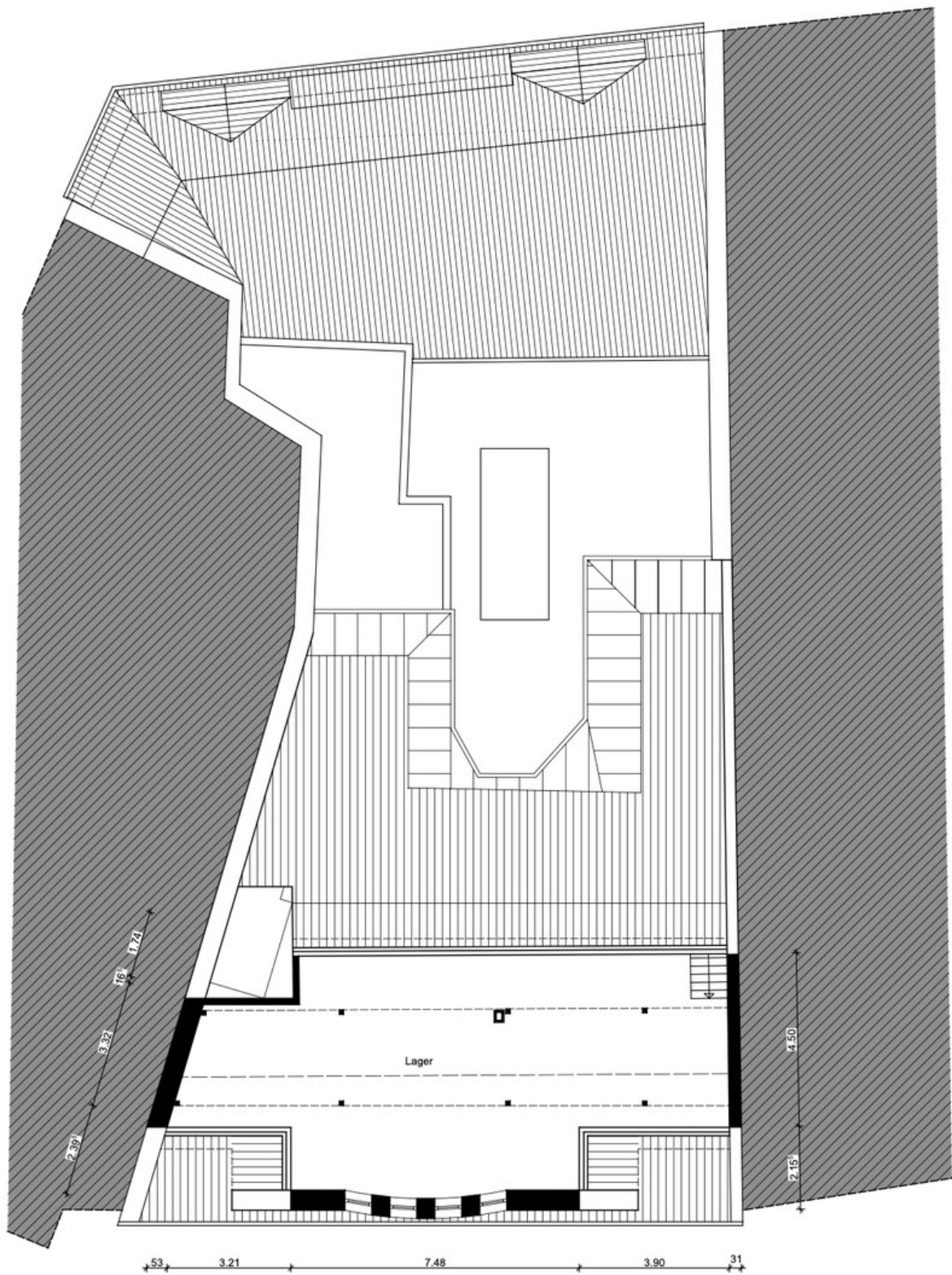
3.OG

Exposé - Grundrisse



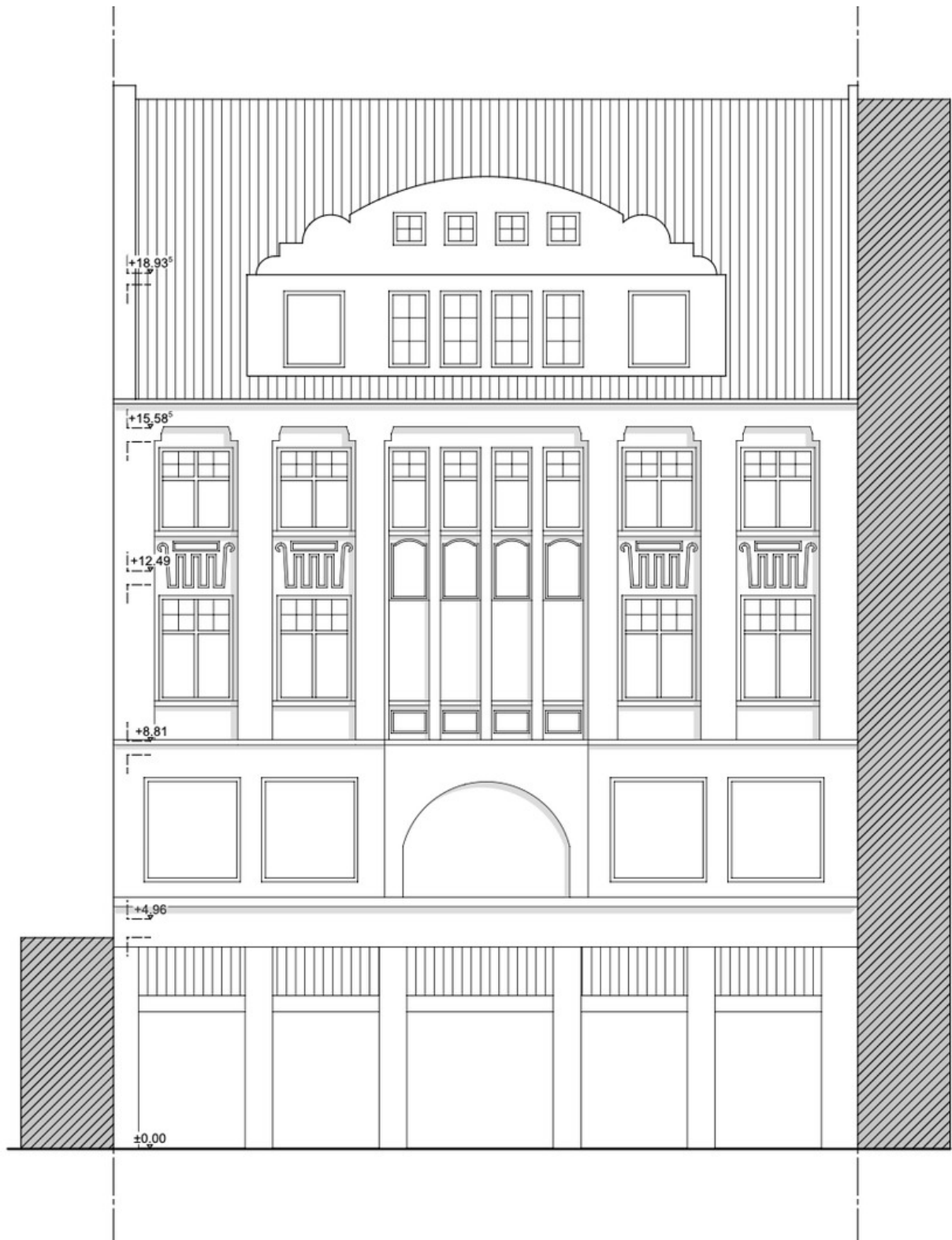
DG

Exposé - Grundrisse



Spitzboden

Exposé - Grundrisse



Ansicht vorne

Exposé - Grundrisse



Ansicht hinten