

# Exposé

## Wohnung in Castrop-Rauxel

**Sanierte, helle 110 qm Wohnung mit 4,5 Zimmern in der Holzstraße**



Objekt-Nr. OM-471961

### Wohnung

Vermietung: **840 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thomas Schuon

Holzstrasse 184  
44575 Castrop-Rauxel  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1920	Mietsicherheit	2.520 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	4
Nebenkosten	220 €	Badezimmer	2
Heizkosten	180 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	400 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 4,5-Zimmer-Wohnung liegt im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Holzstraße in Castrop-Rauxel und bietet auf rund 110 m<sup>2</sup> viel Platz für Familien.

Die Wohnung wurde umfassend und hochwertig saniert: Neue Böden (hochwertiges Vinyl sowie Fliesen), beide Bäder komplett erneuert, die gesamte Elektroinstallation ist neu, und die Decken wurden abgehängt. Das Gebäude verfügt zudem über eine neue, im Jahr 2023 eingebaute Heizungsanlage. Der großzügige Zuschnitt mit 4,5 Zimmern lässt viel Raum für Ihre Gestaltung als Familienwohnung. Die durchdachte Sanierung sorgt für einen modernen, pflegeleichten Wohnstandard und ein helles, freundliches Raumgefühl.

## Ausstattung

- ✓ 1. Obergeschoss, ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4,5 Zimmer
- ✓ Vollständig frisch saniert: neue Böden (hochwertiges Vinyl und Fliesen)
- ✓ Beide Bäder komplett erneuert
- ✓ Komplette Elektroinstallation neu verlegt
- ✓ Decken abgehängt
- ✓ Neue Heizungsanlage (Baujahr 2023)
- ✓ Gemeinschaftsgarten zur Mitnutzung
- ✓ 2 Stellplätze vorhanden (je 30 € monatlich)

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung. Direkt in der Holzstraße befinden sich das Kinderhaus Rasselbande sowie der Kindergarten St. Lambertus, welche beide fußläufig erreichbar sind.

In unmittelbarer Nähe liegt der beliebte Bewegungspark „Castroper Holz“ mit Wasserspielbereich, Kletterwänden, Skate-Anlage und großzügigen Grünflächen, direkt angrenzend an das gleichnamige Waldgebiet mit schönen Spazier- und Radwegen. Für Schulkinder sind Grundschulen sowie weiterführende Schulen wie die Willy-Brandt-Gesamtschule und das Ernst-Barlach-Gymnasium gut erreichbar.

Die tägliche Versorgung ist durch mehrere Supermärkte (u. a. Globus Markthalle, Kaufland, Edeka) in der Umgebung bestens gesichert. Der Hauptbahnhof Castrop-Rauxel sowie die Autobahn A 42 sorgen zudem für eine gute Anbindung an Dortmund und die Region – ideal für Familien mit Berufspendlern.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	214,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Bad links

# Exposé - Galerie



Bad rechts



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



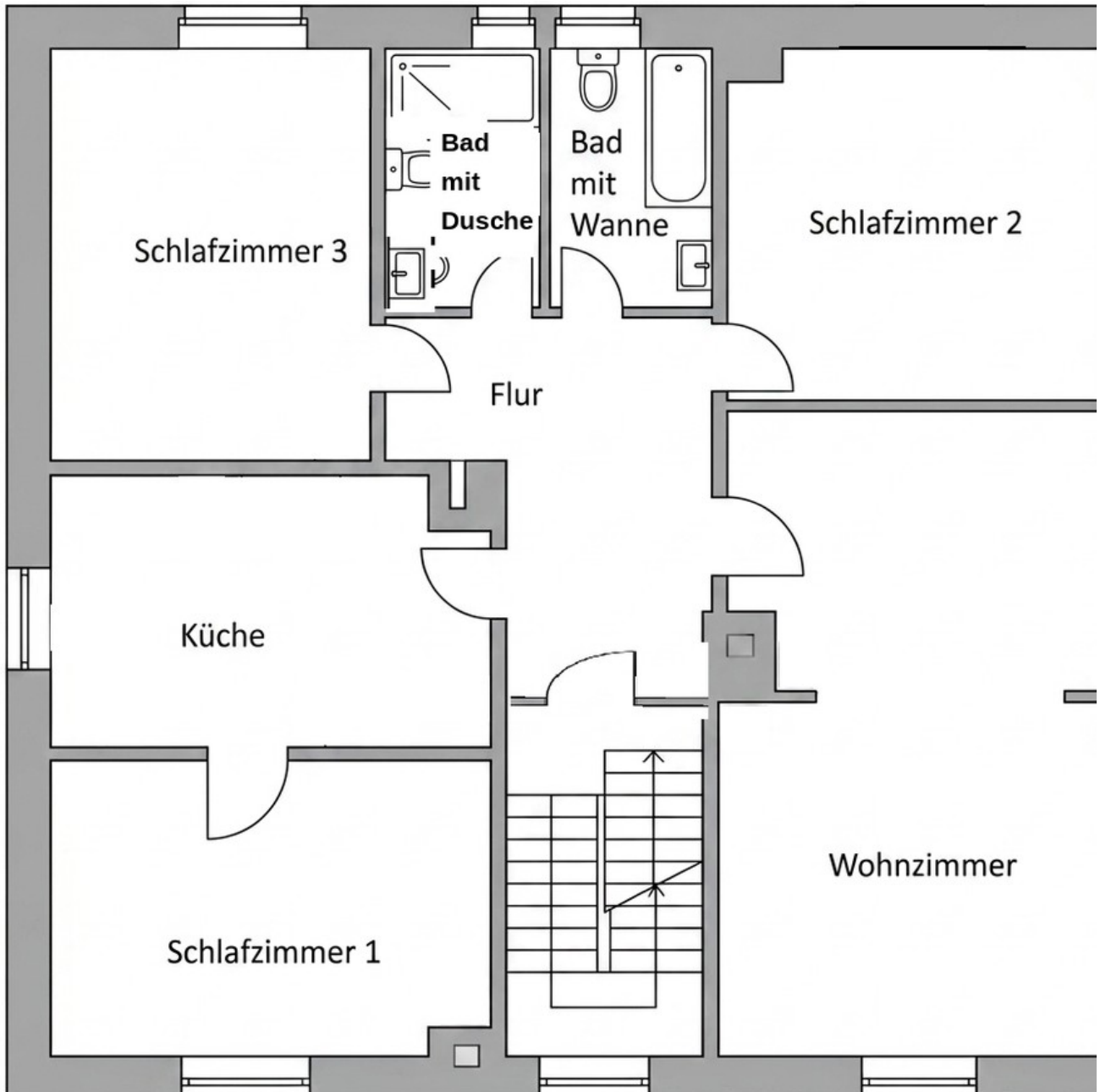
Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss