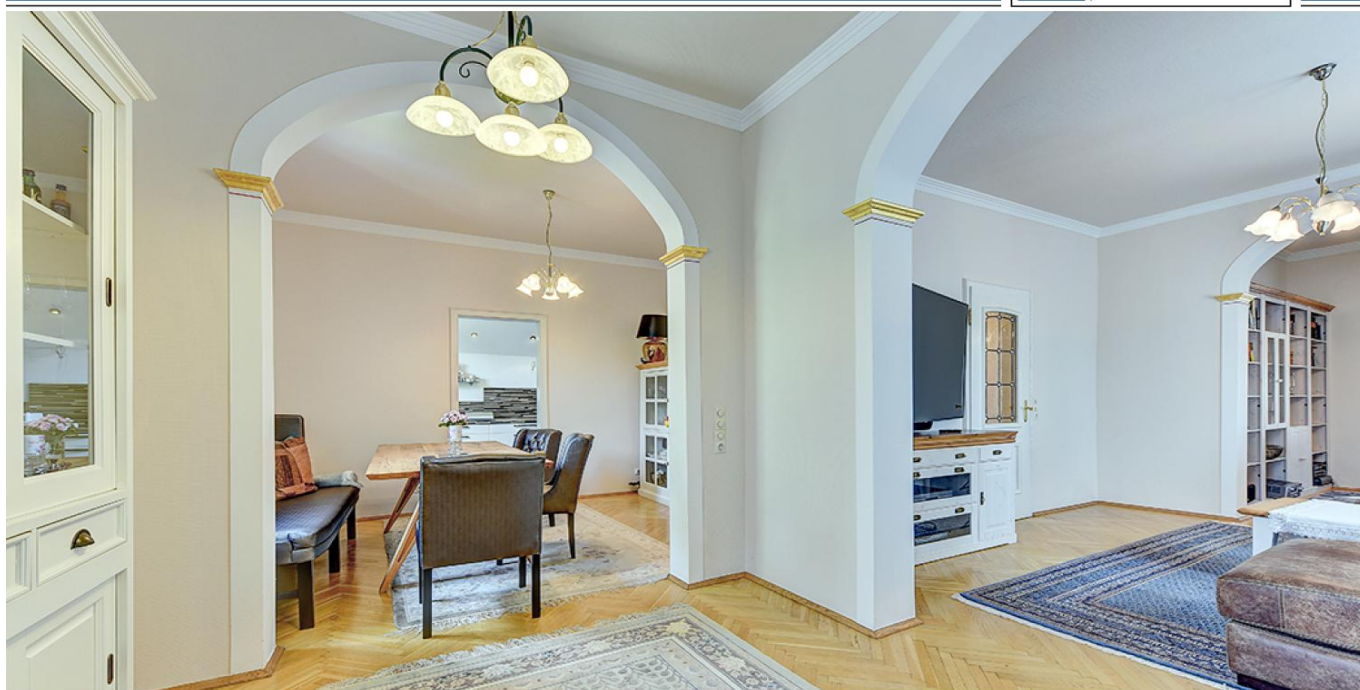


Castrop-Rauxel – Obercastrop

# Wohnen und Arbeiten - Diese Immobilie bietet viele Möglichkeiten

Objektnummer: 25283002



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 649.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.388 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25283002 - 44577 Castrop-Rauxel – Obercastrop

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25283002 - 44577 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25283002   |
| Wohnfläche   | ca. 170 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Baujahr      | 1890       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 649.500 EUR                                                               |
| Gastgewerbe                | Gastronomie und Wohnung                                                   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche               | ca. 781 m²                                                                |
| Modernisierung / Sanierung | 1997                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 200 m²                                                                |
| Gewerbefläche              | ca. 411 m²                                                                |
| Vermietbare Fläche         | ca. 581 m²                                                                |

Objektnummer: 25283002 - 44577 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                |      |
|-------------|----------------|----------------|------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | KEIN |
| Befuerung   | Gas            |                |      |

Objektnummer: 25283002 - 44577 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283002 - 44577 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283002 - 44577 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283002 - 44577 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283002 - 44577 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283002 - 44577 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283002 - 44577 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283002 - 44577 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283002 - 44577 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283002 - 44577 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283002 - 44577 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283002 - 44577 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25283002 - 44577 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Ein erster Eindruck

Eine Immobilie - viele Möglichkeiten, so könnte man dieses Angebot überschreiben.

Auf knapp 1.400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind hier viele Nutzungsmöglichkeiten denkbar. Die Immobilie liegt verkehrsgünstig an einer Hauptverkehrsstraße, die Castrop-Rauxel mit Dortmund verbindet. Derzeit wird das Untergeschoss als Gaststätte genutzt, die beiden Obergeschosse wurden zu einer geschmackvollen und großzügigen Wohnung ausgebaut.

Wohnen und Arbeiten lassen sich hier ideal verbinden.

Die Fassade des Gebäudes ist denkmalgeschützt.

Das große Grundstück würde im rückwärtigen Bereich auch eine weitere Bebauung z.B. mit einem Einfamilienhaus zulassen. Hierzu wurden bereits erste Vorgespräche mit dem Bauamt geführt. Weitere Details erläutern wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.

Objektnummer: 25283002 - 44577 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Alles zum Standort

Die Europastadt Castrop-Rauxel mit ihren ca. 75.000 Einwohnern gilt als grüne Stadt zwischen den Ruhrmetropolen Dortmund und Bochum. Castrop-Rauxel gehört zum Vestischen Kreis Recklinghausen. Familienfreundlichkeit, Lebensqualität, Freizeitwert und eine ideale Infrastruktur zur Förderung neuer Impulse und Innovationen zeichnen Castrop-Rauxel aus. 60 Prozent der Gesamtfläche von ca. 52 Quadratkilometern sind Grünflächen. Der höchste Punkt der Stadt ist die Bergehalde Schwerin mit 147 Metern. An das Autobahnnetz ist Castrop-Rauxel über die Autobahnen A2 (Köln-Oberhausen-Hannover-Berlin), A42 (Emscherschnellweg), A45 (Sauerlandlinie) und über die B235 an die A40 (Ruhrschnellweg) hervorragend angebunden. Die Flughäfen Dortmund (ca. 28km) und Düsseldorf (ca. 57km) sind schnell erreicht.

Castrop-Rauxel verfügt über zwölf Grundschulen, zwei Haupt-, zwei Gesamt-, zwei Real- und eine Sekundarschule sowie zwei Gymnasien und ein Berufskolleg. 38 Kindertagesstätten stehen für die Betreuung zur Verfügung.

Objektnummer: 25283002 - 44577 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Weitere Informationen

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25283002 - 44577 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martha Seiffert

---

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel  
Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0  
E-Mail: [Castrop.Rauxel@von-poll.com](mailto:Castrop.Rauxel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)