Castrop-Rauxel

+++RESERVIERT+++ Großzügig geschnittene und modernisierte Doppelhaushälfte mit Vollkeller und Garage

??????? ????????: 25283001

???? ??????: 349.000 EUR • ?????????: ca. 165,8 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 276 m²

??????? ????????: 25283001 - 44581 Castrop-Rauxel

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25283001 - 44581 Castrop-Rauxel

?? ??? ?????

??????? ????????	25283001
?????????	ca. 165,8 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1915
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	349.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2007
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????

??????? ????????: 25283001 - 44581 Castrop-Rauxel

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	21.01.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	169.40 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1915

??????? ????????: 25283001 - 44581 Castrop-Rauxel

?? ???????

??????? ????????: 25283001 - 44581 Castrop-Rauxel

?? ???????

??????? ????????: 25283001 - 44581 Castrop-Rauxel

?? ???????

??????? ????????: 25283001 - 44581 Castrop-Rauxel

?? ???????

??????? ????????: 25283001 - 44581 Castrop-Rauxel

?? ???????

??????? ????????: 25283001 - 44581 Castrop-Rauxel

?? ???????

??????? ????????: 25283001 - 44581 Castrop-Rauxel

?? ???????

??????? ????????: 25283001 - 44581 Castrop-Rauxel

?? ???????

??????? ????????: 25283001 - 44581 Castrop-Rauxel

?? ???????

??????? ????????: 25283001 - 44581 Castrop-Rauxel

??? ????? ????????

Bei der hier angebotenen, im Jahr 1915 errichteten Doppelhaushälfte handelt es sich um ein modernisiertes Objekt mit einer Wohnfläche von ca. 165 m², das auf einem ca. 276 m² großen Grundstück steht. Das Haus wurde zuletzt im Jahr 2007 modernisiert und befindet sich in einem zeitgemäßen Zustand. Die Immobilie zeichnet sich durch eine vorteilhafte Raumaufteilung aus und eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die großzügiges Wohnen schätzen.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Die verschiedenen Ebenen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight stellt das ausgebaute Dachstudio dar, das über ein eigenes Badezimmer verfügt und sich ideal als separater Wohn- oder Arbeitsbereich nutzen lässt. Vom Eingangsbereich aus gelangt man in den geräumigen Wohn- und Essbereich, der ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung bietet. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Gestaltung. Große Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung der Räume. Die Zentralheizung gewährleistet eine zuverlässige Wärmeversorgung, während die Modernisierungen eine zeitgemäße Wohnqualität sicherstellen.

Die für das Baujahr typische Architektur verleiht dem Haus einen besonderen Charakter. Das Grundstück bietet genügend Fläche für Freizeitaktivitäten im Freien, während die Spielstraße für eine verkehrsberuhigte Umgebung sorgt. Die Wohnsituation zeichnet sich durch ein geringes Verkehrsaufkommen aus, was zu einem angenehmen Wohnumfeld beiträgt. Eine Garage steht ebenfalls zur Verfügung, um Fahrzeuge sicher abzustellen.

Die Immobilie befindet sich in einer bevorzugten Lage, die eine gute Erreichbarkeit mit einer ruhigen Wohnumgebung vereint. Die gewachsene Infrastruktur gewährleistet eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Diese Doppelhaushälfte verbindet traditionelle Bauweise mit modernen Wohnansprüchen. Eine Besichtigung gewährt detaillierte Einblicke in die Raumaufteilung und die Gestaltungsmöglichkeiten dieser Immobilie.

??????? ????????: 25283001 - 44581 Castrop-Rauxel

??? ??? ??? ?????????

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.

Die Immobilie liegt im beliebten Stadtteil ickern.

??????? ????????: 25283001 - 44581 Castrop-Rauxel

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 169.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1915.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25283001 - 44581 Castrop-Rauxel

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Martha Seiffert

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com