

Castrop-Rauxel – Frohlinde

# Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in der Nähe des Golfplatzes Frohlinde

Objektnummer: 24283031



KAUFPREIS: 398.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133,81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 256 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24283031 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

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

Objektnummer: 24283031 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## Auf einen Blick

Objektnummer	24283031	Kaufpreis	398.500 EUR
Wohnfläche	ca. 133,81 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2004	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 24283031 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	10.12.2034	Endenergieverbrauch	96.26 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 24283031 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24283031 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24283031 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24283031 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## Die Immobilie





Objektnummer: 24283031 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24283031 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24283031 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## Die Immobilie

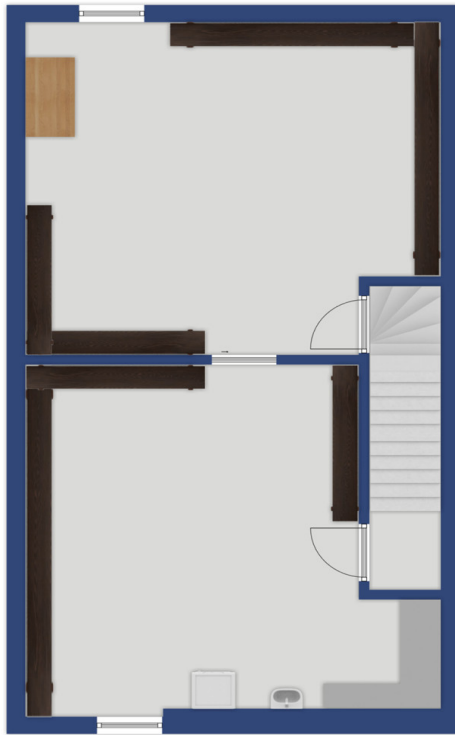


Objektnummer: 24283031 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24283031 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 2004 und zuletzt modernisiert im Jahr 2018, bietet eine komfortable Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 256 m<sup>2</sup>. Die Immobilie zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung aus, die für ein angenehmes Wohnambiente sorgt. Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer, wovon drei Schlafzimmer ausreichend Platz für Familie und Gäste bieten. Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohnzimmer, das durch große Fensterfronten viel Tageslicht erhält und einen direkten Zugang zur Terrasse bietet. Hier eröffnet sich ein angenehmer Außenbereich, ideal für gesellige Stunden im Freien oder entspannte Momente in der Sonne. Ein Tageslichtbad mit moderner Ausstattung steht zur Verfügung und erfüllt mit hochwertigen Materialien und durchdachtem Design die Ansprüche an zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss erhöht den praktischen Nutzen der Immobilie. Die offene Küche, die sich direkt an den Wohnbereich anschließt, wurde 2018 erneuert, ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum gemeinsamen Kochen und Genießen. Sie kann gegen Aufpreis erworben werden. Der angrenzende Essbereich schafft eine harmonische Verbindung zwischen Küche und Wohnbereich und ermöglicht eine offene und einladende Wohnlandschaft. Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre energetischen Maßnahmen, die im Zuge der letzten Modernisierung im Jahr 2023 optimiert wurden. Dies sorgt für eine effiziente Energienutzung und trägt zur Senkung der laufenden Betriebskosten bei. Das Haus ist in einem ansprechenden Wohngebiet gelegen, das eine gute Infrastruktur und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar und machen die Lage insbesondere für Familien attraktiv. Die direkt am Haus gelegene Garage verfügt über ein elektrisch betriebenes Tor, einen Anbau für Gartengeräte oder Fahrräder und eine Tür zum Garten. Dieses ansprechende Haus ist ideal für Käufer, die Wert auf eine gepflegte Immobilie mit moderner Ausstattung in einem familienfreundlichen Umfeld legen. Eine Besichtigung ist empfehlenswert, um die Vorzüge der Immobilie persönlich zu erleben und sich ein Bild von der besonderen Qualität und dem Komfort zu machen. Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich von der Funktionalität und dem durchdachten Raumkonzept dieser Doppelhaushälfte zu überzeugen.

Objektnummer: 24283031 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## 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. Die Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Frohlinde in einer ruhigen Spielstraße in unmittelbarer Nähe zum Golfplatz.

Objektnummer: 24283031 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 96.26 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24283031 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martha Seiffert

---

Am Markt 7 Castrop-Rauxel  
E-Mail: [Castrop.Rauxel@von-poll.com](mailto:Castrop.Rauxel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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