

Castrop-Rauxel – Obercastrop

# Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung am Stadtgarten mit schnellem Internetzugang

Property ID: 24283038



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

**PURCHASE PRICE: 189.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24283038 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24283038 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## At a glance

Property ID	24283038
Living Space	ca. 88 m <sup>2</sup>
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	189.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 24283038 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 24283038 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## The property



Property ID: 24283038 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## The property



Property ID: 24283038 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## The property



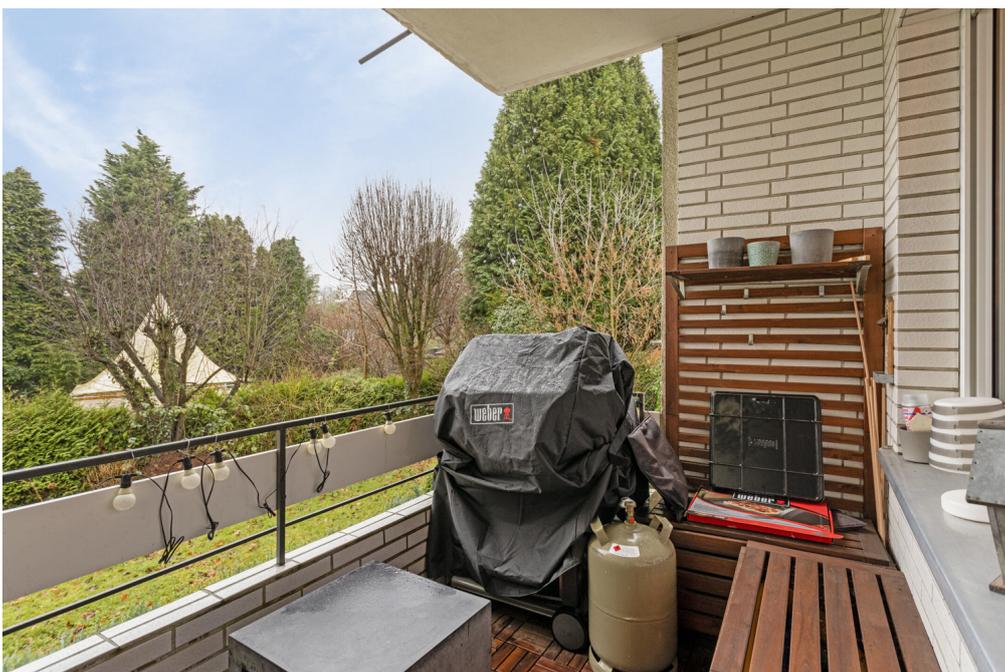
Property ID: 24283038 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## The property



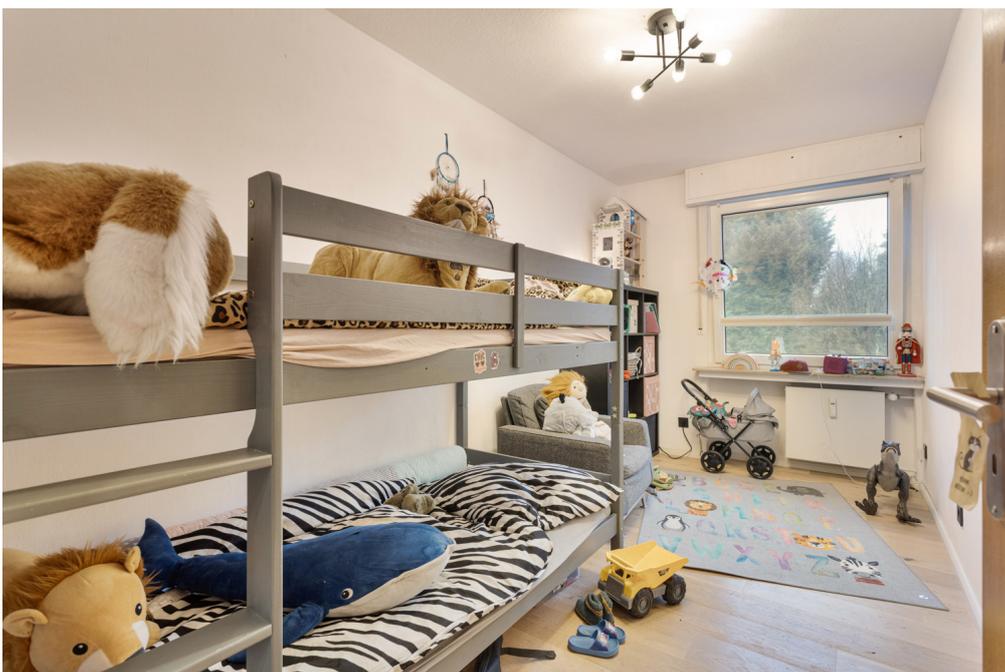
Property ID: 24283038 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## The property



Property ID: 24283038 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## The property



Property ID: 24283038 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## The property



Property ID: 24283038 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24283038 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## A first impression

Diese modernisierte Etagenwohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihre zentrale Lage in einem 1972 erbauten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre, was sowohl komfortabel als auch praktisch ist, da es die Vorteile eines Hauses mit der Barrierefreiheit einer Wohnung verbindet. Auf einer Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung drei geräumige Zimmer, die sich ideal für ein Paar oder eine kleine Familie eignen. Die beiden Schlafzimmer sind hell und bieten viel Platz für eigene Einrichtungsideen. Das moderne Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet und zusätzlich gibt es ein praktisches Gäste-WC, das den Wohnkomfort erhöht. Die Zentralheizung sorgt das ganze Jahr über für angenehme Wärme, was besonders in den kälteren Monaten geschätzt wird. Die Wohnung verfügt über einen schnellen Internetanschluss, ideal für den modernen Alltag und für alle, die im Home-Office arbeiten oder einfach nur ruckelfreies Streaming genießen möchten. Der Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus zugänglich ist, erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen zusätzlichen Platz zum Entspannen. Zur Wohnung gehört ein eigener Stellplatz, der das Auto sicher unterbringt und die Parkplatzsuche überflüssig macht. Das erleichtert den Alltag zusätzlich - gerade in Ballungsgebieten, wo Parkplätze oft Mangelware sind. Die Lage der Immobilie ist ideal für alle, die urbanes Leben mit Wohnqualität verbinden möchten. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Stadtgarten, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, die eine unkomplizierte Anbindung an das Stadtzentrum und andere Stadtteile bieten. Die Immobilie ist somit ideal für Käufer, die eine moderne Wohnung mit komfortabler Ausstattung suchen. Die Kombination aus hochwertiger Modernisierung und idealer Lage bietet Ihnen die Möglichkeit, eine Lebenssituation zu finden, in der Sie sich wohl fühlen. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um Ihr neues Zuhause persönlich kennenzulernen.

Property ID: 24283038 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Details of amenities

Der Energieausweis wurde über die Hausverwaltung in Auftrag gegeben und wird bei der Besichtigung vorliegen.

Property ID: 24283038 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## All about the location

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 in fußläufiger Entfernung zum Castrop-Rauxeler Stadtgarten.

Property ID: 24283038 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Other information

**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.

Property ID: 24283038 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)