

Castrop-Rauxel – Rauxel

# Modernes Reihenendhaus mit Garage und kleinem Garten

????????? ??????????: 24283020



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

???? ??????: 279.500 EUR • ??????????: ca. 84,45 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ??????? ?????: 268 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24283020 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

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

???????? ??????????: 24283020 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24283020	????? ???????	279.500 EUR
????????????	ca. 84,45 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????	????????
??????????	4	????????????????	ca. 20 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	3	????????????????	????????, WC
????????????		????????????????, ??????	
????????????	1		
????? ??????????????	1998		
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????		

???????? ??????????: 24283020 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	131.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	24.08.2032	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????????	E
????? ????????????	???????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	1998
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24283020 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

?? ?????????



???????? ??????????: 24283020 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

?? ?????????



??????? ???????: 24283020 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

?? ????????



??????? ???????: 24283020 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

?? ????????





???????? ??????????: 24283020 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

?? ?????????



???????? ??????????: 24283020 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

?? ?????????



???????? ??????????: 24283020 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

?? ?????????



??????? ???????: 24283020 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

?? ????????



??????? ???????: 24283020 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

?? ????????



???????? ??????????: 24283020 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

?? ?????????



??????? ???????: 24283020 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

?? ????????



???????? ??????????: 24283020 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

?? ?????????





???????? ?????????: 24283020 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 24283020 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

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

Zum Verkauf steht ein Reihenendhaus, das sich ideal für eine kleine Familie eignet. Mit einer Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus befindet sich auf einem Gemeinschaftsgrundstück mit einem Grundstücksanteil von ca. 268 m<sup>2</sup> und wurde 1998 erbaut. Es ist derzeit renovierungsbedürftig, was für Käufer, die ihren eigenen Stil einbringen möchten, eine interessante Möglichkeit darstellt. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Eltern, Kinder und sogar ein Home-Office bieten. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit allen notwendigen Annehmlichkeiten ausgestattet. Eine separate Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und erweitert den Wohnbereich in den wärmeren Monaten. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Zentralheizung, zusätzlich sorgt eine Fußbodenheizung vor allem in den kälteren Monaten für angenehme Wärme. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bezeichnen, was die Möglichkeit bietet, die Immobilie nach persönlichem Geschmack neu zu gestalten. Eine großzügige Garage mit Anbau gehört ebenfalls zur Ausstattung und bietet ausreichend Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder sonstige Utensilien. Ein Gartenhaus befindet sich auf dem Grundstück und dient als weiterer Stauraum oder als Werkstatt für Hobbyhandwerker. Das Baujahr 1998 verspricht eine solide Bausubstanz, dennoch könnten in Zukunft Renovierungsarbeiten notwendig werden, um die Immobilie in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Diese Herausforderung bietet aber auch die Chance, das Haus nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, was besonders für Familien von Vorteil ist. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Mobilität auch ohne Auto erleichtert. Insgesamt bietet dieses Reihenendhaus viel Potenzial für eine junge Familie, die bereit ist, selbst Hand anzulegen und das Objekt zu modernisieren. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie. Überzeugen Sie sich selbst von der Vielseitigkeit und den Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet. Ein individuelles Zuhause wartet darauf, von Ihnen nach Ihrem Geschmack gestaltet zu werden.

??????? ???????: 24283020 - 44579 Castrop-Rauxel – 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 Rauxel in einem verkehrsberuhigten Bereich (Spielstraße).

??????? ???????: 24283020 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.8.2032. Endenergieverbrauch beträgt 131.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24283020 - 44579 Castrop-Rauxel – Rauxel

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

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

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)