

Castrop-Rauxel

# Großzügiges Mehrgenerationenhaus in naturnaher Alleinlage

????????? ??????????: 24283029



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

???? ??????: 597.650 EUR • ??????????: ca. 201,12 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ?????? ????: 1.571 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

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

???????? ??????????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

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

????????? ??????????	24283029	????? ???????	597.650 EUR
????????????	ca. 201,12 m <sup>2</sup>	??????	
?????????	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	3		
????? ?????????????	1914	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ????????????	??????	

???????? ??????????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	156.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.08.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E

??????? ????????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

?? ????????



??????? ???????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

?? ????????



??????? ????????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

?? ????????



??????? ???????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

?? ????????





??????? ????????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

?? ????????



??????? ???????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

?? ????????



??????? ????????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

?? ????????



??????? ???????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

?? ????????



??????? ????????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

?? ????????



??????? ????????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

?? ????????



??????? ???????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

?? ????????



??????? ???????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

?? ????????





??????? ???????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

?? ????????



??????? ????????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

?? ????????



??????? ????????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

?? ????????



??????? ???????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

?? ????????



???????? ??????????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

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



??????? ???????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

?? ????????



??????? ???????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

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

Zum Verkauf steht ein stattliches Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1914, das kürzlich umfangreich modernisiert wurde und sich in einem gepflegten Zustand präsentiert. Die Immobilie bietet auf einer Wohnfläche von über 200 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Es befindet sich auf einem großzügigen Kauf-Grundstück von ca. 1571 m<sup>2</sup>, das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich zulässt. Zusätzlich steht dem zukünftigen Eigentümer ein direkt angrenzendes Grundstück von ca. 989 m<sup>2</sup> zur unentgeltlichen Nutzung zur Verfügung. Dieses befindet sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Castrop-Rauxel. Mit insgesamt 7 Zimmern bietet das Haus sowohl für Familien als auch für die Nutzung durch zwei Parteien ausreichend Platz. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und erlaubt eine flexible Anpassung an individuelle Bedürfnisse. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Wohneinheit mit einem gemütlichen Wohnzimmer, einer gut ausgestatteten Küche sowie einem komfortablen Essbereich. Zwei der drei zur Verfügung stehenden Schlafzimmer befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene, so dass eine sinnvolle und praktische Wohnraumaufteilung gewährleistet ist. Zwei Tageslichtbäder runden das Angebot auf dieser Etage ab. Im Obergeschoss erwartet Sie eine weitere, separat zugängliche Wohneinheit. Hier befindet sich das dritte Schlafzimmer, das durch seine Großzügigkeit und Helligkeit besticht. Ein weiteres Badezimmer, ein Gäste-WC sowie ein Wohnbereich, der auch als Büro oder zusätzlicher Aufenthaltsraum genutzt werden kann, runden das Raumangebot ab. Das bereits wohnlich ausgebaute Dachgeschoss bietet hier noch weitere Nutzungsmöglichkeiten. Diese Fläche ist in der Wohnflächenberechnung nicht enthalten. Die Immobilie ist mit einer effizienten Zentralheizung ausgestattet, die in den kalten Monaten für angenehme Temperaturen sorgt. Die Heiztechnik unterstützt eine umweltfreundliche und kostengünstige Beheizung des gesamten Wohnbereiches. Die Ausstattung des Hauses befindet sich auf einem normalen, zeitgemäßen Niveau, das es den neuen Eigentümern ermöglicht, sich ohne größere Anpassungen wohl zu fühlen bzw. bei Bedarf individuelle Anpassungen vorzunehmen.

??????? ????????: 24283029 - 44579 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 Pöppinghausen in Alleinlage.



??????? ?????????: 24283029 - 44579 Castrop-Rauxel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 156.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914. 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.

???????? ??????????: 24283029 - 44579 Castrop-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)