

Castrop-Rauxel – Rauxel

## Gepflegte Doppelhaushälfte mit Wintergarten auf einem sonnigen Eckgrundstück.

*Objektnummer: 25283036*



**KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 348 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

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

Objektnummer: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25283036	Kaufpreis	340.000 EUR
Wohnfläche	ca. 138 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2012
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1978	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.12.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	203.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Die Immobilie



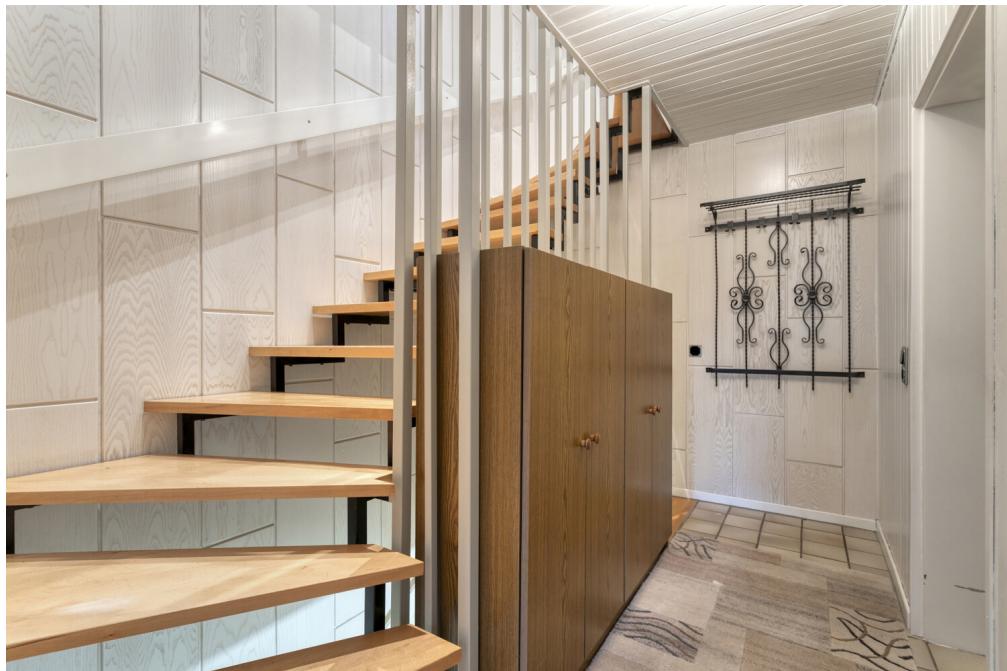
Objektnummer: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Die Immobilie

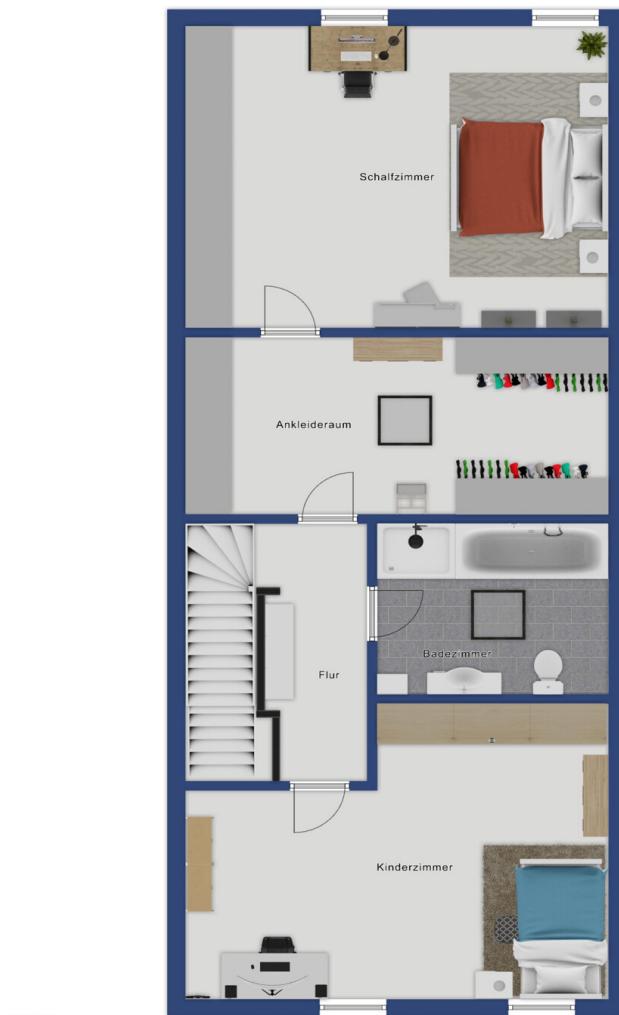


Objektnummer: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Grundrisse







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

**Objektnummer: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1977 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von rund 138 m<sup>2</sup>, die sich auf vier gut geschnittene Zimmer verteilen, und überzeugt durch ein harmonisches Raumkonzept. Das ca. 295 m<sup>2</sup> große Grundstück, zuzüglich ca. 53 m<sup>2</sup> anteiliger Wegeflächen, bietet neben dem Haus attraktive Außenbereiche, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die bei Familien und Paaren gleichermaßen beliebt ist. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft sowie eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten aus. Die Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz ist hervorragend, sodass Sie flexibel mobil sein können.

Das Wohnhaus erstreckt sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch seine großen Fensterflächen hell und einladend wirkt. Angrenzend befindet sich die Küche, die optional zum Wohnraum hin geöffnet werden könnte. Besonders hervorzuheben ist der im Jahr 2008 errichtete, beheizte Wintergarten, der ganzjährig nutzbar ist und einen direkten Zugang zum Garten bietet. Ein Gäste-WC im Eingangsbereich ergänzt dieses Geschoss funktional.

Im Obergeschoss befinden sich zwei komfortable Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Hauptbadzimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Dank der durchdachten Raumaufteilung genießen Sie im gesamten Haus ein angenehmes Wohnambiente.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt der praktische Keller. Hier finden Sie genügend Platz für Hobbys, Vorräte oder eine Waschküche. Die Gas-Zentralheizung wurde zuletzt im Jahr 2012 erneuert und gewährleistet eine zeitgemäße und effiziente Beheizung der gesamten Immobilie.

Zum Haus gehört eine Garage mit elektrisch betriebenem Tor. Sie ermöglicht Ihnen komfortables und sicheres Parken und bietet Schutz vor Witterungseinflüssen. Der Garten lässt sich individuell gestalten – ob Familienfeiern im Freien, Hochbeete oder Spielgeräte, hier können vielfältige Ideen realisiert werden.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde regelmäßig instand gehalten. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2012 statt. Unter anderem wurde dabei die Heizungsanlage erneuert, was für zusätzliche Sicherheit im laufenden

Betrieb sorgt.

Dieses Objekt vereint die Vorteile einer angenehmen Wohnlage, einer durchdachten Raumaufteilung und einer soliden Bausubstanz. Gerne stellen wir Ihnen weitere Details in einem persönlichen Gespräch oder bei einer Besichtigung vor. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich vor Ort selbst von den Qualitäten dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel**

## 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 Rauxel.

**Objektnummer: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 203.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

### 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: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martha Seiffert

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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