

Castrop-Rauxel

Doppelhaushälfte mit Entwicklungspotenzial und Doppelgarage sowie kleinem Garten.

Objektnummer: 25283035



KAUFPREIS: 184.700 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125,4 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 303 m²

Objektnummer: 25283035 - 44579 Castrop-Rauxel

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

Objektnummer: 25283035 - 44579 Castrop-Rauxel

Auf einen Blick

Objektnummer	25283035
Wohnfläche	ca. 125,4 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1925
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	184.700 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25283035 - 44579 Castrop-Rauxel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	365.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.07.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 25283035 - 44579 Castrop-Rauxel

Die Immobilie



Objektnummer: 25283035 - 44579 Castrop-Rauxel

Die Immobilie



Objektnummer: 25283035 - 44579 Castrop-Rauxel

Die Immobilie



Objektnummer: 25283035 - 44579 Castrop-Rauxel

Die Immobilie



Objektnummer: 25283035 - 44579 Castrop-Rauxel

Die Immobilie



Objektnummer: 25283035 - 44579 Castrop-Rauxel

Die Immobilie



Objektnummer: 25283035 - 44579 Castrop-Rauxel

Die Immobilie



Objektnummer: 25283035 - 44579 Castrop-Rauxel

Die Immobilie



Objektnummer: 25283035 - 44579 Castrop-Rauxel

Die Immobilie



Objektnummer: 25283035 - 44579 Castrop-Rauxel

Die Immobilie



Objektnummer: 25283035 - 44579 Castrop-Rauxel

Die Immobilie

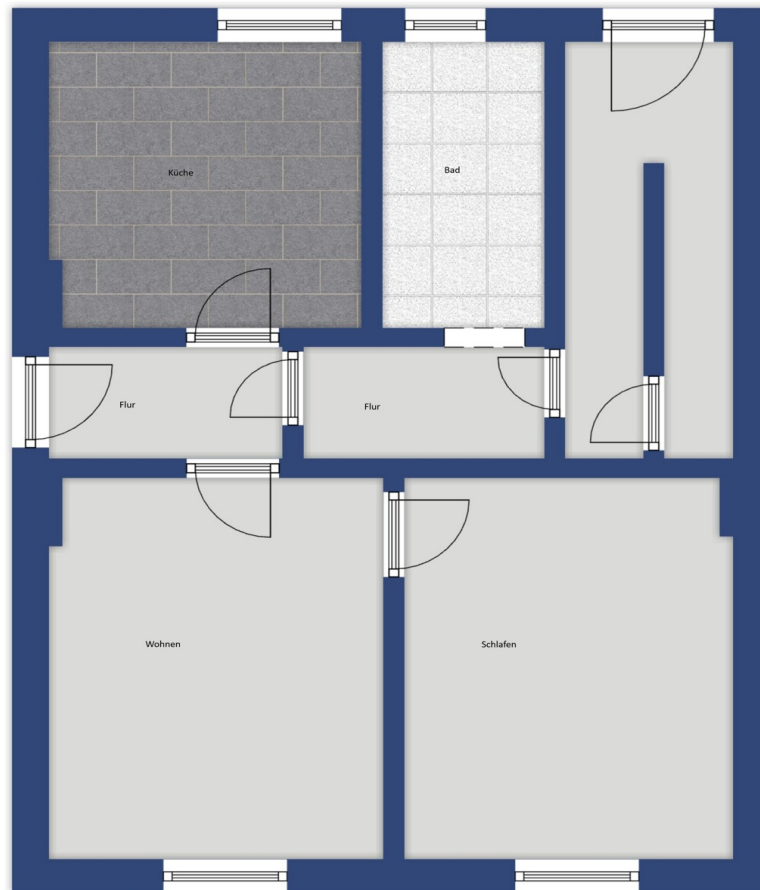


Objektnummer: 25283035 - 44579 Castrop-Rauxel

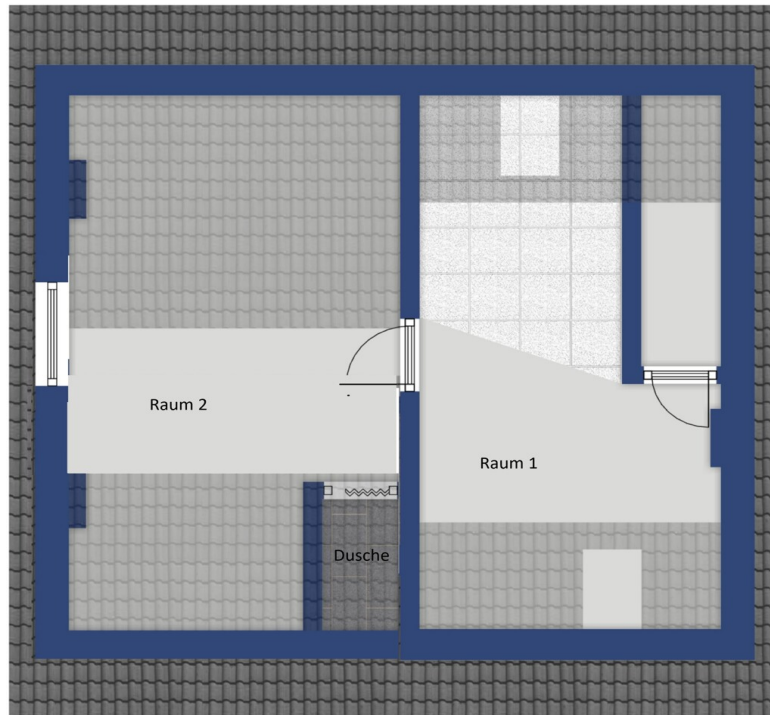
Grundrisse







Architekt: GUT GRUBER



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: 25283035 - 44579 Castrop-Rauxel

Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte wurde um das Jahr 1925* auf einem ca. 303 m² großen Grundstück errichtet und wartet nur darauf, mit neuen Ideen und einer persönlichen Note gestaltet zu werden. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 125,4 m², die sich auf zwei Etagen und das Dachgeschoss verteilt.

Die Aufteilung und der Grundriss sind ideal für Einzelpersonen, Paare oder kleine Familien, die gerne selbst Hand anlegen möchten. Im Erdgeschoss befinden sich vier Räume, die als Wohn- und Schlafzimmer sowie als Bad und Küche genutzt werden können. Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen eigenen Eingang an der Giebelseite des Hauses.

Über den gartenseitigen Eingang gelangen Sie in das Treppenhaus und in das Obergeschoss. Dessen Mittelpunkt bildet die offene Wohnküche mit Essplatz. Von dort aus erreichen Sie das Wohnzimmer und das zur Gartenseite gelegene Schlafzimmer. Ergänzt wird die Etage durch ein Tageslichtbad und ein Gäste-WC im Flur. Da die sanitären Anlagen und die Innenausstattung einem einfachen Standard entsprechen, sind Modernisierungsmaßnahmen zur Anpassung an aktuelle Wohnansprüche empfehlenswert.

Das Haus wird über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1991 beheizt, die für eine angenehme Temperatur in den Wohnräumen sorgt. Der letzte größere Modernisierungsschritt, die Neueindeckung des Daches, wurde im Jahr 2011 abgeschlossen. Dennoch sind weitere Renovierungsmaßnahmen erforderlich, um das Potenzial dieser Immobilie voll auszuschöpfen und sie nach eigenen Vorstellungen auszubauen.

Das Objekt ist bereits leergezogen und kann nach Absprache übernommen werden. Das Grundstück bietet zudem Möglichkeiten zur Gartengestaltung oder zum Anlegen von Sitzbereichen im Freien. Die Immobilie liegt in einer gewachsenen Nachbarschaft und verfügt über eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind meist schnell erreichbar und ermöglichen eine angenehme Alltagsorganisation.

In der nahen Umgebung finden sich auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Parkmöglichkeiten stehen unmittelbar am Haus zur Verfügung.

Das Haus eignet sich besonders für handwerklich Interessierte, die Freude daran haben, einem historischen Gebäude neues Leben einzuhauchen und ihren Wohntraum Schritt

für Schritt zu realisieren.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen und entdecken Sie die Vorzüge, die Sie hier erwarten. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

*Anmerkung zum Baujahr: Das genaue Baujahr des Hauses konnte nicht ermittelt werden. Die Angabe „Baujahr 1925“ stammt von den jetzigen Eigentümern, kann jedoch nicht belegt werden. Laut der Stadt Castrop-Rauxel existiert für das Haus keine Bauakte mit den ursprünglichen Plänen. Der älteste Eintrag stammt aus dem Jahr 1972, als der Bau der Doppelgarage genehmigt wurde.

Objektnummer: 25283035 - 44579 Castrop-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 mit sehr guter Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 25283035 - 44579 Castrop-Rauxel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 365.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25283035 - 44579 Castrop-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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com