

Castrop-Rauxel - Obercastrop

# Modernisiertes Reihenmittelhaus mit Smart Living und Klimakomfort

*Property ID: 26283015*



**PURCHASE PRICE: 337.800 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 144 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26283015 - 44575 Castrop-Rauxel - Obercastrop**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26283015 - 44575 Castrop-Rauxel - Obercastrop

## At a glance

Property ID	26283015	Purchase Price	337.800 EUR
Living Space	ca. 115 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	4.5		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2022
Year of construction	1997	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 26283015 - 44575 Castrop-Rauxel - Obercastrop

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	63.83 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.03.2036	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 26283015 - 44575 Castrop-Rauxel - Obercastrop

## The property



Property ID: 26283015 - 44575 Castrop-Rauxel - Obercastrop

## The property



Property ID: 26283015 - 44575 Castrop-Rauxel - Obercastrop

## The property



Property ID: 26283015 - 44575 Castrop-Rauxel - Obercastrop

## The property



Property ID: 26283015 - 44575 Castrop-Rauxel - Obercastrop

## The property



Property ID: 26283015 - 44575 Castrop-Rauxel - Obercastrop

## The property



Property ID: 26283015 - 44575 Castrop-Rauxel - Obercastrop

## The property



Property ID: 26283015 - 44575 Castrop-Rauxel - Obercastrop

## The property



Property ID: 26283015 - 44575 Castrop-Rauxel - Obercastrop

## The property



Property ID: 26283015 - 44575 Castrop-Rauxel - Obercastrop

## The property



Property ID: 26283015 - 44575 Castrop-Rauxel - Obercastrop

## The property



Property ID: 26283015 - 44575 Castrop-Rauxel - Obercastrop

## The property



Property ID: 26283015 - 44575 Castrop-Rauxel - Obercastrop

## The property



Property ID: 26283015 - 44575 Castrop-Rauxel - Obercastrop

## The property



**Property ID: 26283015 - 44575 Castrop-Rauxel - Obercastrop**

## A first impression

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1997 verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit gehobener Ausstattungsqualität. Es überzeugt durch zahlreiche Modernisierungen und durchdachte Details. Mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ein ansprechendes Zuhause für unterschiedliche Ansprüche.

Die 4,5 Zimmer verteilen sich auf zwei komfortable Schlafzimmer, ein großes Badezimmer und weitere flexibel nutzbare Räume. Dank der durchdachten Aufteilung stehen vielseitig nutzbare Wohn- und Lebensräume zur Verfügung, zum Beispiel als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum.

Der zentrale Wohnbereich mit offener Küche lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für die Verwirklichung persönlicher Wohnideen. Die angrenzenden Räume ermöglichen eine praktische und funktionale Nutzung im Alltag. Zwei separate Schlafzimmer bieten Rückzugsorte für erholsame Nächte. Das zweckmäßig gestaltete Badezimmer bietet alles, was Sie für den täglichen Komfort benötigen.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die Klimaanlage im Dachgeschoss. Sie sorgt auch an heißen Tagen für eine angenehme Raumtemperatur. Dank dieser Ergänzung kann das Dachgeschoss ganzjährig komfortabel genutzt werden. Für Technikbegeisterte und alle, die Wert auf zukunftsorientiertes Wohnen legen, ist das nachgerüstete Smart-Home-System hervorzuheben. Es ermöglicht die komfortable Steuerung wichtiger Funktionen im Haus und erleichtert somit viele Abläufe im Alltag. Individuelle Einstellungen lassen sich bequem anpassen und steigern die Wohnqualität zusätzlich. Die Immobilie wurde im Jahr 2022 umfassend modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Dank sorgfältiger

Instandhaltung präsentiert sie sich in einem einladenden Erscheinungsbild und der Aufwand für etwaige Renovierungen beim Einzug wird minimiert.

Das Haus wird über eine effiziente Zentralheizung beheizt, die für eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. So genießen Sie auch in den kälteren Monaten einen angenehmen Wohnkomfort.

Zur Ausstattung zählt außerdem eine im Preis enthaltene Garage im nahegelegenen Garagenhof. Diese bietet nicht nur einen eigenen Stellplatz für Ihr Fahrzeug, sondern auch Schutz vor Witterungseinflüssen sowie zusätzlichen Stauraum für diverse Utensilien.

Das Haus befindet sich in einer Umgebung, die Ihnen unterschiedliche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und des Alltags bietet. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist bequem.

Dieses ansprechende Reihenmittelhaus bietet Ihnen ein modernes und gepflegtes Zuhause mit durchdachten Ausstattungsmerkmalen. Lassen Sie sich von den vorhandenen Möglichkeiten überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und eine individuelle Beratung zur Verfügung.

**Property ID: 26283015 - 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 im beliebten Stadtteil Obercastrop umgeben von reiner Wohnbebauung, geprägt von überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

**Property ID: 26283015 - 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

Immobilienexperten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 26283015 - 44575 Castrop-Rauxel - Obercastrop**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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