Castrop-Rauxel – Rauxel

+++RÉSERVÉ+++ Appartement confortable au rez-de-chaussée avec terrasse et place de parking dans le garage souterrain.

CODE DU BIEN: 25283031

PRIX D'ACHAT: 249.700 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 76,8 m^2 • **PIÈCES:** 3

CODE DU BIEN: 25283031 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25283031 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25283031
Surface habitable	ca. 76,8 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	249.700 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25283031 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	28.01.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	101.30 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25283031 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

La propriété

CODE DU BIEN: 25283031 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

La propriété

CODE DU BIEN: 25283031 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

La propriété

CODE DU BIEN: 25283031 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

La propriété

CODE DU BIEN: 25283031 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

La propriété

CODE DU BIEN: 25283031 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

La propriété

CODE DU BIEN: 25283031 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

La propriété

CODE DU BIEN: 25283031 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

Plans d'étage

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25283031 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

Une première impression

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1996 bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 77 m² und überzeugt durch einen durchdachten Raumzuschnitt sowie eine hochwertige Ausstattung. Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, etablierten Wohnumfeld und eignet sich für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Einzelpersonen, die die Vorzüge zeitgemäßen Wohnens mit komfortablen Extras zu schätzen wissen.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Von hier aus führt ein ebenerdiger Zugang direkt auf eine teilüberdachte Terrasse. Dieser Außenbereich lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und erweitert Ihren Lebensraum auf angenehme Weise. Der Parkettboden unterstreicht das gehobene Ambiente und sorgt für ein behagliches Wohngefühl.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Diese bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und können je nach Bedarf als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eingerichtet werden. Durch die praktische Aufteilung bleibt ausreichend Raum zur persönlichen Entfaltung.

Das Tageslichtbad mit Fenster ist mit Dusche und Wanne ausgestattet und erfüllt damit vielfältige Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Hochwertige Armaturen und eine gepflegte Ausstattung ergänzen das Angebot. Zudem gibt es in der gesamten Wohnung Rollläden (zum Teil mit Elektroantrieb), die an allen Fenstern angebracht sind und zusätzliche Privatsphäre sowie Schutz vor Sonneneinstrahlung bieten.

Komfort wird auch beim Zugang großgeschrieben. Die Terrasse ist ebenerdig vom Wohnbereich aus erreichbar und vom Treppenhaus trennen Sie lediglich zwei Stufen. Dies ist besonders vorteilhaft für unterschiedliche Lebenssituationen und Altersgruppen.

Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist der im Kaufpreis enthaltene eigene Tiefgaragenstellplatz. So können Sie Ihr Fahrzeug jederzeit geschützt abstellen und gelangen direkt und witterungsunabhängig ins Haus.
Die Wohnung wird über eine effiziente Zentralheizung beheizt, die eine zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet. Die Immobilie macht einen gepflegten und klar strukturierten Gesamteindruck, sodass ein sofortiger Einzug möglich ist.

Die Umgebung besticht durch eine ausgewogene Infrastruktur mit kurzen Wegen zu

Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsanbindungen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Mischung aus urbanem Komfort und der Nähe zu Grünflächen macht die Lage besonders attraktiv.

Fazit: Diese Erdgeschosswohnung überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, einem durchdachten Grundriss und einem eigenen Außenbereich. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 25283031 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

Tout sur l'emplacement

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 "Dorf Rauxel" in unmittelbarer Nähe zu den umliegenden Feldern und Waldgebieten.

CODE DU BIEN: 25283031 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 101.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODE DU BIEN: 25283031 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Martha Seiffert

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com