

Castrop-Rauxel – Rauxel

## Gepflegte Doppelhaushälfte mit Wintergarten auf einem sonnigen Eckgrundstück.

**CODE DU BIEN: 25283036**



**PRIX D'ACHAT: 340.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 348 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25283036 - 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: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25283036	Prix d'achat	340.000 EUR
Surface habitable	ca. 138 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2012
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1978	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée

**CODE DU BIEN: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	203.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.12.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1976

**CODE DU BIEN: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## La propriété



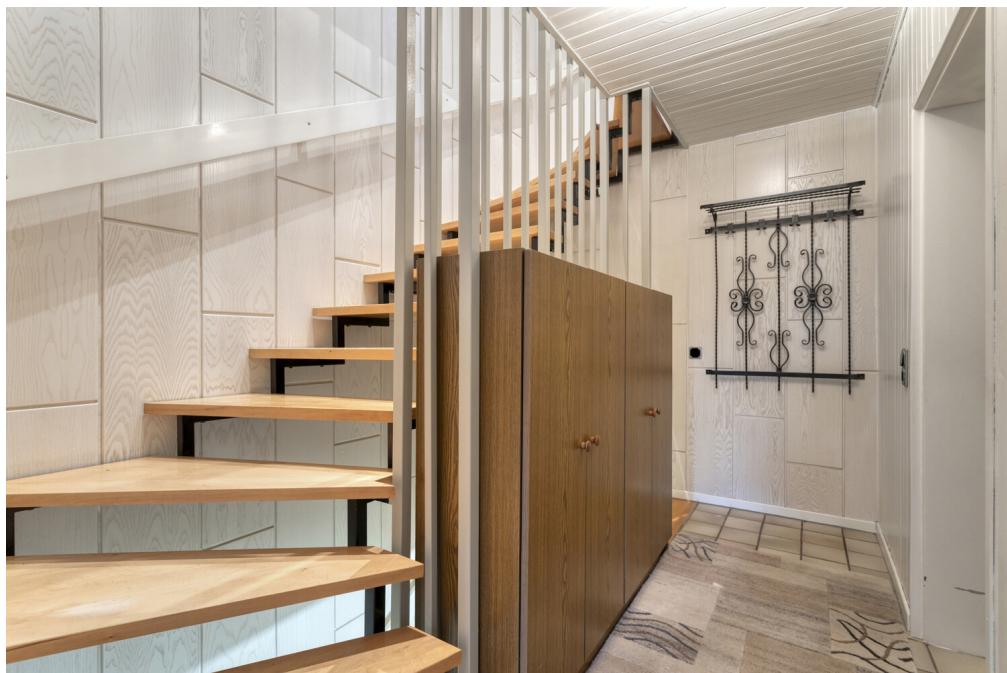
CODE DU BIEN: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel**

## La propriété



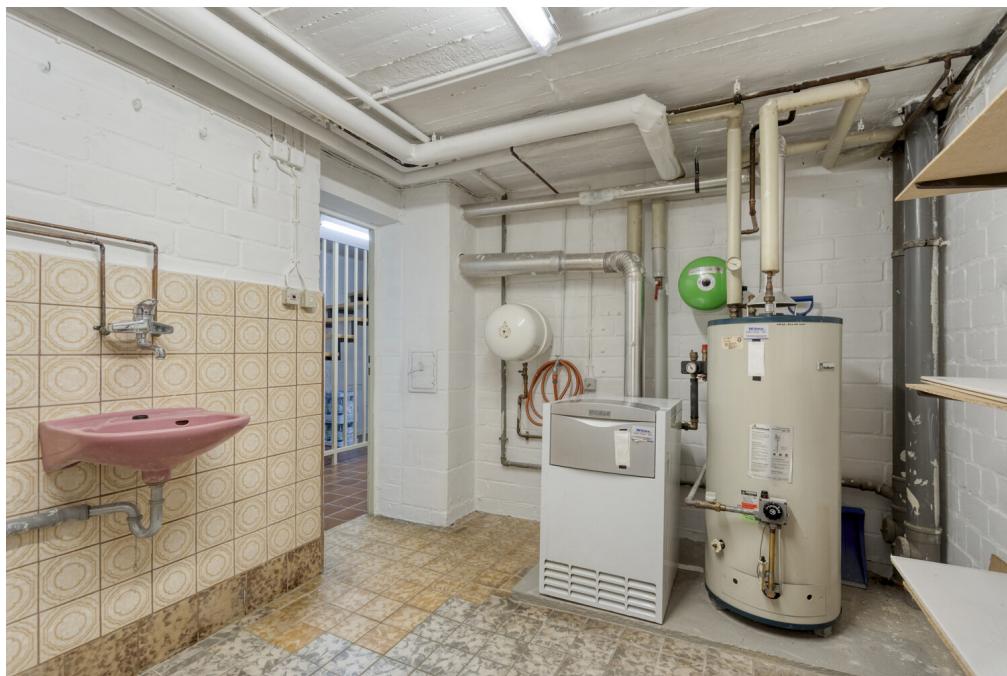
CODE DU BIEN: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel**

## La propriété

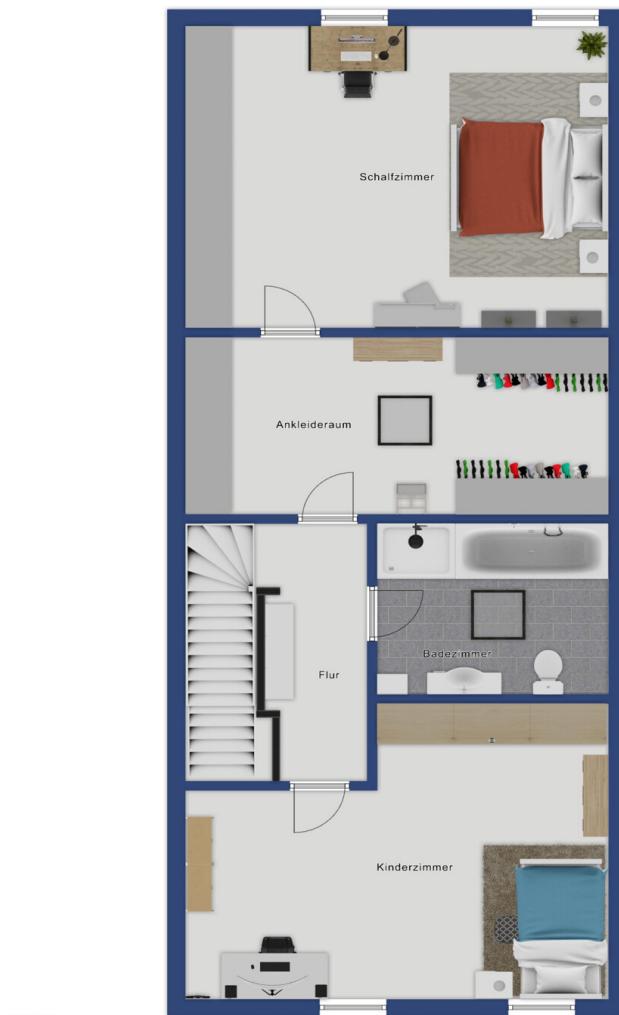


CODE DU BIEN: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

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

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 25283036 - 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 Rauxel.

**CODE DU BIEN: 25283036 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25283036 - 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](mailto:Castrop.Rauxel@von-poll.com)

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

---

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