

Castrop-Rauxel – Frohlinde

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Pool, Palmen und lichtdurchfluteten Wohnräumen

**CODICE OGGETTO: 25283029**



**PREZZO D'ACQUISTO: 649.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180,7 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 588 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25283029 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25283029 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25283029
Superficie netta	ca. 180,7 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1955
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	649.500 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Balcone

CODICE OGGETTO: 25283029 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	41.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.09.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

CODICE OGGETTO: 25283029 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25283029 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25283029 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25283029 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25283029 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25283029 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25283029 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25283029 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25283029 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25283029 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25283029 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde**

## Una prima impressione

Willkommen zu einem Angebot, das modernes Wohnen mit einer hochwertigen Ausstattung und einer soliden Gebäudesubstanz vereint. Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1955 massiv errichtet und 2010 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen. Dabei wurde die Immobilie nicht nur energetisch modernisiert, sondern auch mit besonderem Augenmerk auf zeitgemäßen Wohnkomfort und eine gehobene Ausstattungsqualität erneuert.

Die großzügige Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, sowie einen lichtdurchfluteten, offen gestalteten Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Zwei modern ausgestattete Tageslichtbäder sorgen auf den verschiedenen Wohnebenen für zusätzlichen Komfort. Über beide Geschosse erstreckt sich eine Fußbodenheizung, während die Räume im Dachgeschoss durch Heizkörper beheizt werden.

Das Erdgeschoss beeindruckt durch seine offene Raumgestaltung. Dank großflächiger Fensterfronten gelangt viel Tageslicht hinein und es entsteht ein fließender Übergang zur überdachten Terrasse. Von hier aus gelangt man in den aufwendig angelegten Garten mit Palmen, zahlreichen Sitzcken und einem großzügigen, beheizten Swimmingpool (ca. 8 x 4 Meter) mit römischer Treppe. Die Beheizung des Pools erfolgt klimafreundlich über eine Luftwärmepumpe und lädt an warmen Tagen zum ausgiebigen Schwimmen und Entspannen ein. Im gepflegten Gartenbereich steht zusätzlich ein Gartenhaus zur Verfügung, das vielseitig nutzbar ist.

Das ca. 588 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz für Freizeit, Erholung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Für Fahrzeuge ist eine übergroße Garage (6 x 3,85 m, mit einer 3 x 3,85 m großen Verlängerung) vorhanden, die mit einem elektrisch betriebenen Sektionaltor und zusätzlichem Stauraum nicht nur praktisch, sondern auch äußerst komfortabel ist.

Ein besonderes Highlight ist das Souterrain, das sich ideal als Homeoffice oder separate Büroräume eignet. Dank des eigenen Zugangs sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gegeben, ohne die Privatsphäre der Hauptwohnbereiche zu beeinträchtigen.

Die nachhaltige Ausrichtung der Immobilie wird durch eine im Jahr 2020 installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 4 kWp unterstrichen. So profitieren Sie von langfristig günstigen Betriebskosten und einem modernen Energiekonzept.

Das Haus steht auf einem Kaufgrundstück, was Ihnen Planungssicherheit und Unabhängigkeit gewährleistet. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Kernsanierung im Jahr 2010, die hochwertige technische Ausstattung und die durchdachte Grundrissgestaltung machen dieses Einfamilienhaus zu einem Angebot, das hohen Ansprüchen gerecht wird.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen zu und beraten Sie ausführlich zu allen Details. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Möglichkeiten dieser modernen Immobilie.



**CODICE OGGETTO: 25283029 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde**

## Tutto sulla posizione

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 Frohlinde in absolut ruhiger Feldrandlage

**CODICE OGGETTO: 25283029 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 41.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

### 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.

**CODICE OGGETTO: 25283029 - 44577 Castrop-Rauxel – Frohlinde**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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