

Castrop-Rauxel

## Casa trifamiliare per investimento o (parziale) occupazione del proprietario

**Codice oggetto: 25283008**



**PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 236,25 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 373 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

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

**Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25283008</b>	Prezzo d'acquisto	<b>325.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 236,25 m<sup>2</sup></b>	Casa	<b>Casa plurifamiliare</b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>12</b>	Stato dell'immobile	<b>Necessita ristrutturazione</b>
Camere da letto	<b>6</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Bagni	<b>3</b>	Superficie linda	<b>ca. 187 m<sup>2</sup></b>
Anno di costruzione	<b>1905</b>		

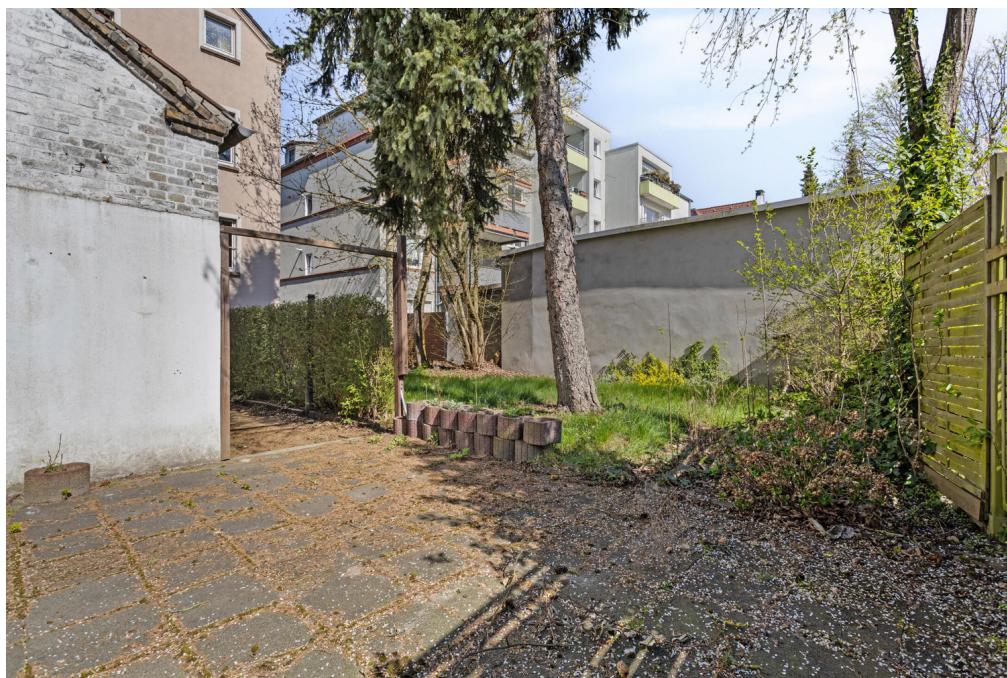
Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	13.03.2028	Consumo energetico	252.70 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1902

Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## La proprietà



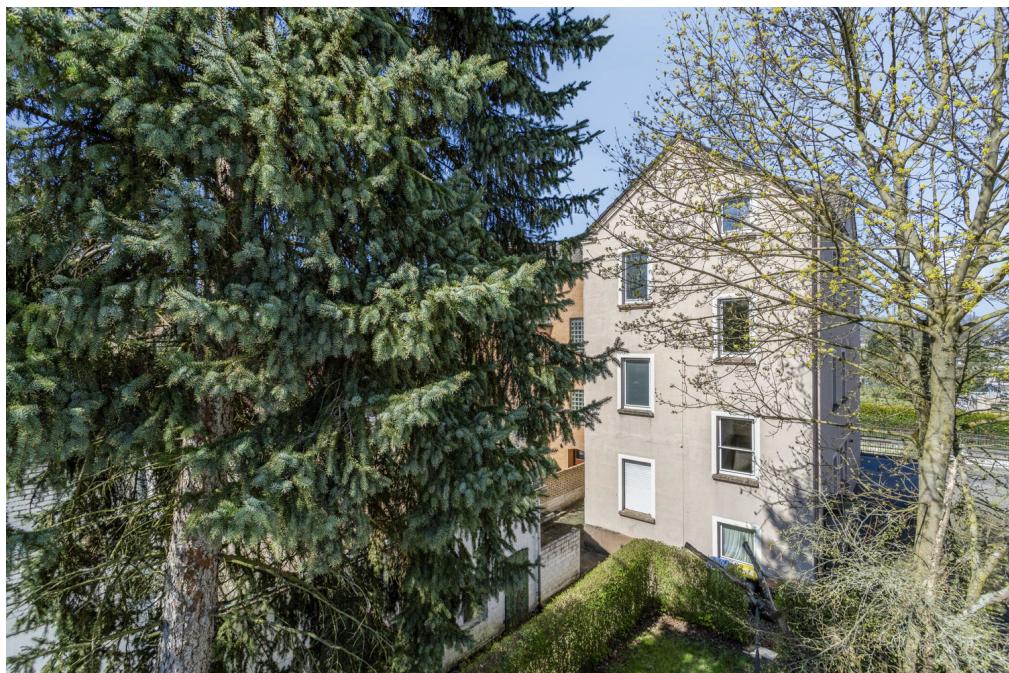
Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## La proprietà



Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## La proprietà



Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## La proprietà



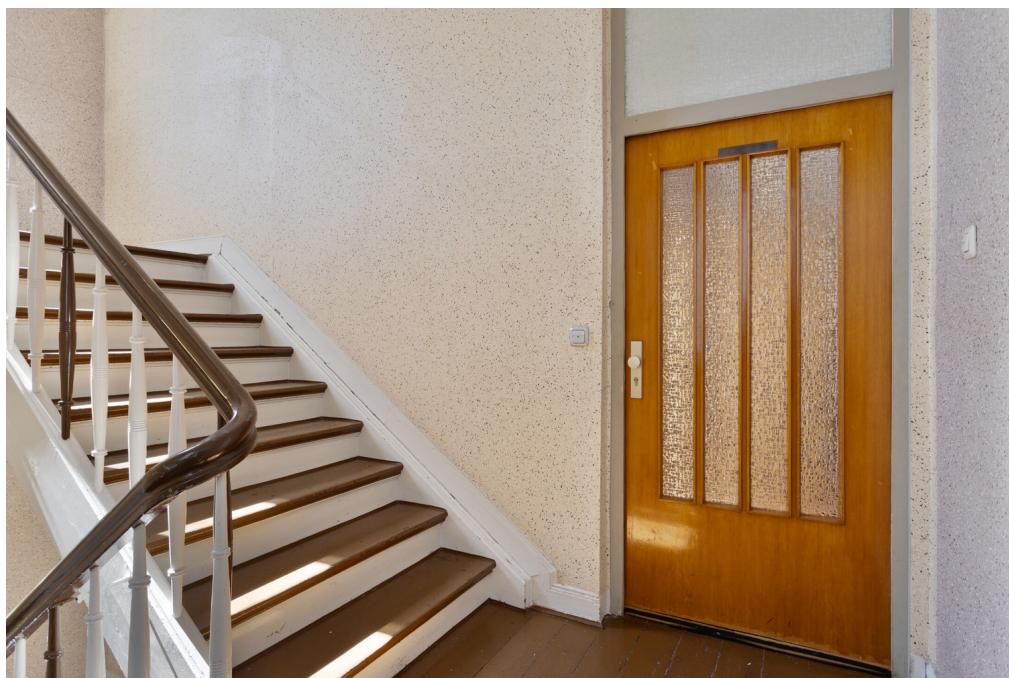
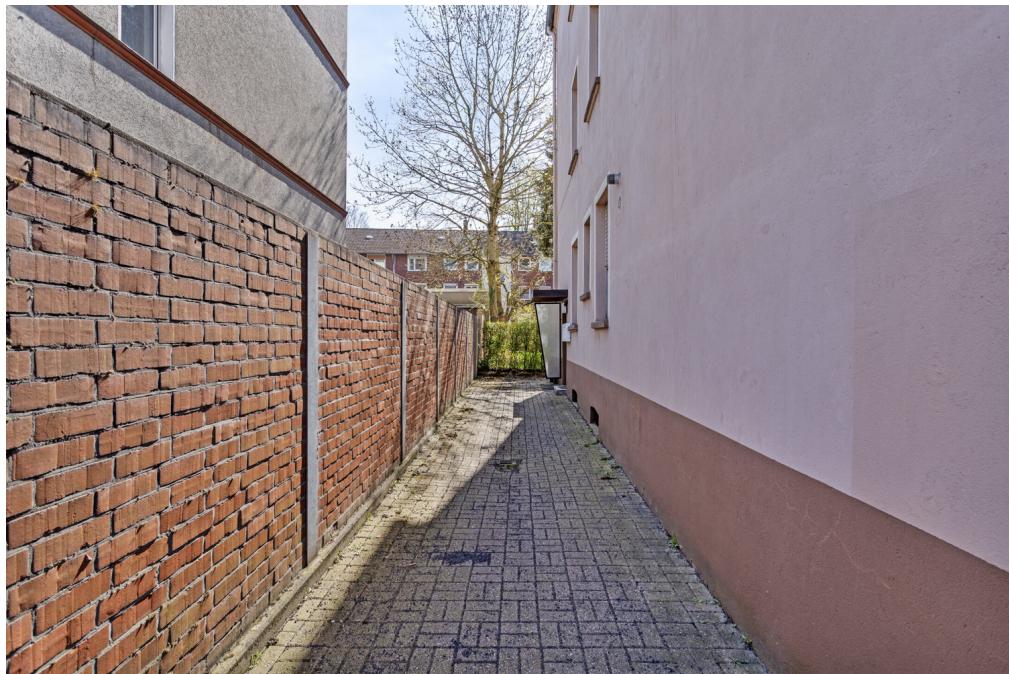
Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## La proprietà



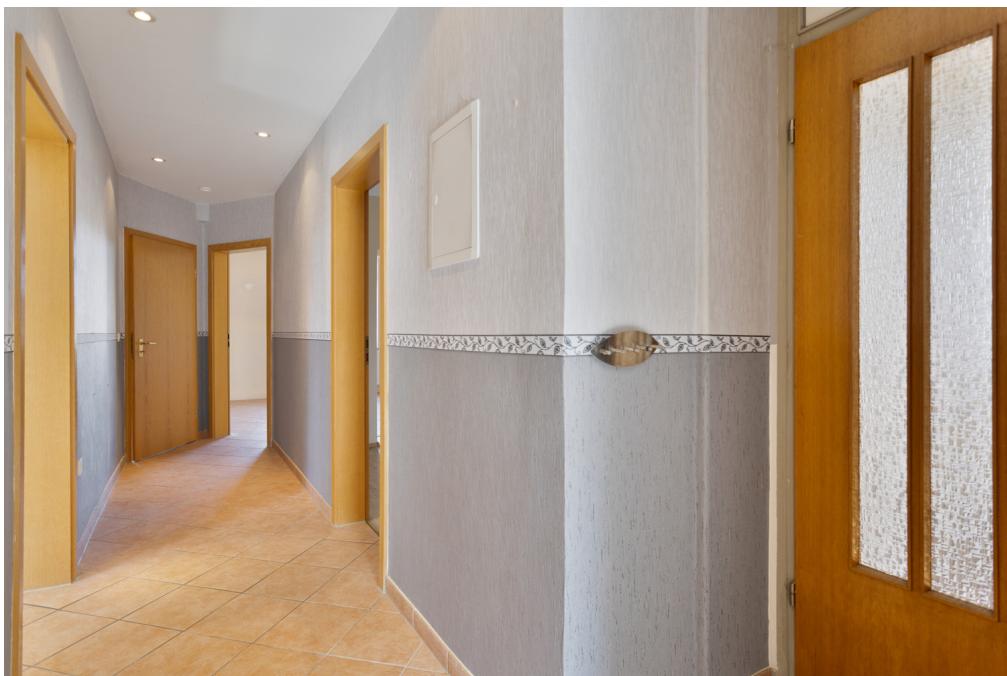
Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## La proprietà



Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## La proprietà



Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## La proprietà



Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## La proprietà



Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## La proprietà



Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## La proprietà



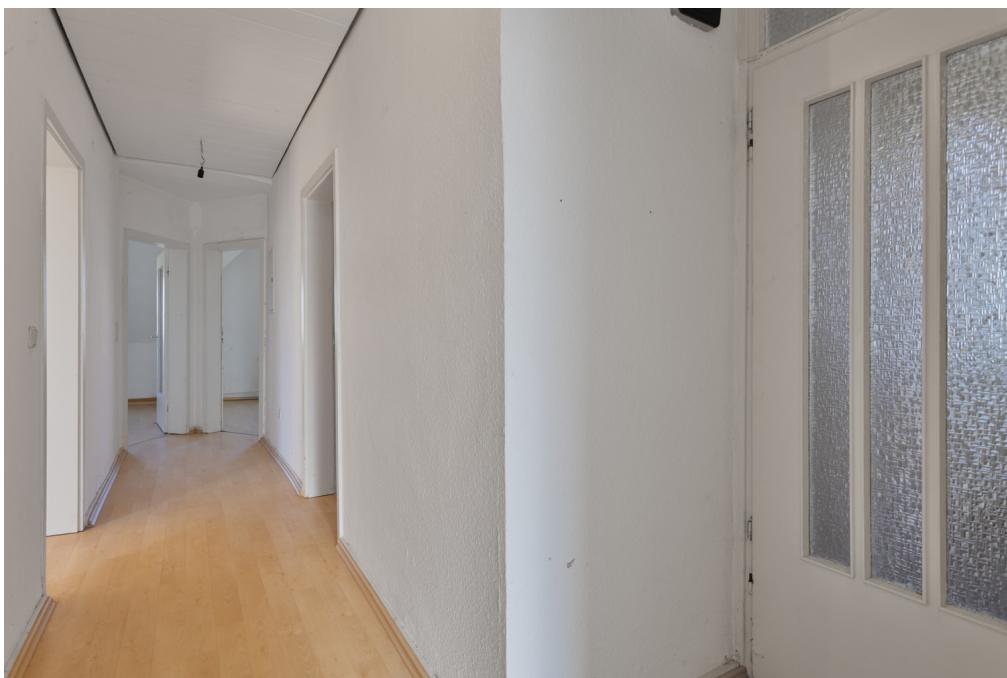
Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## La proprietà



Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## La proprietà



Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## La proprietà



Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## La proprietà



Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## La proprietà



Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## La proprietà



Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## La proprietà



Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## La proprietà



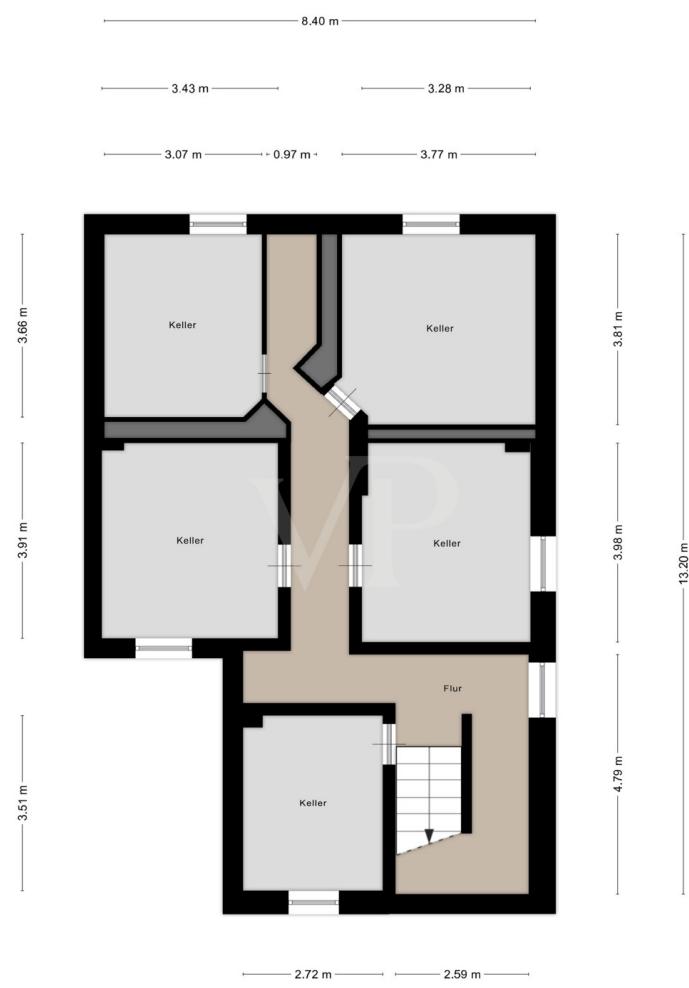
Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## La proprietà



Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel

## Planimetrie



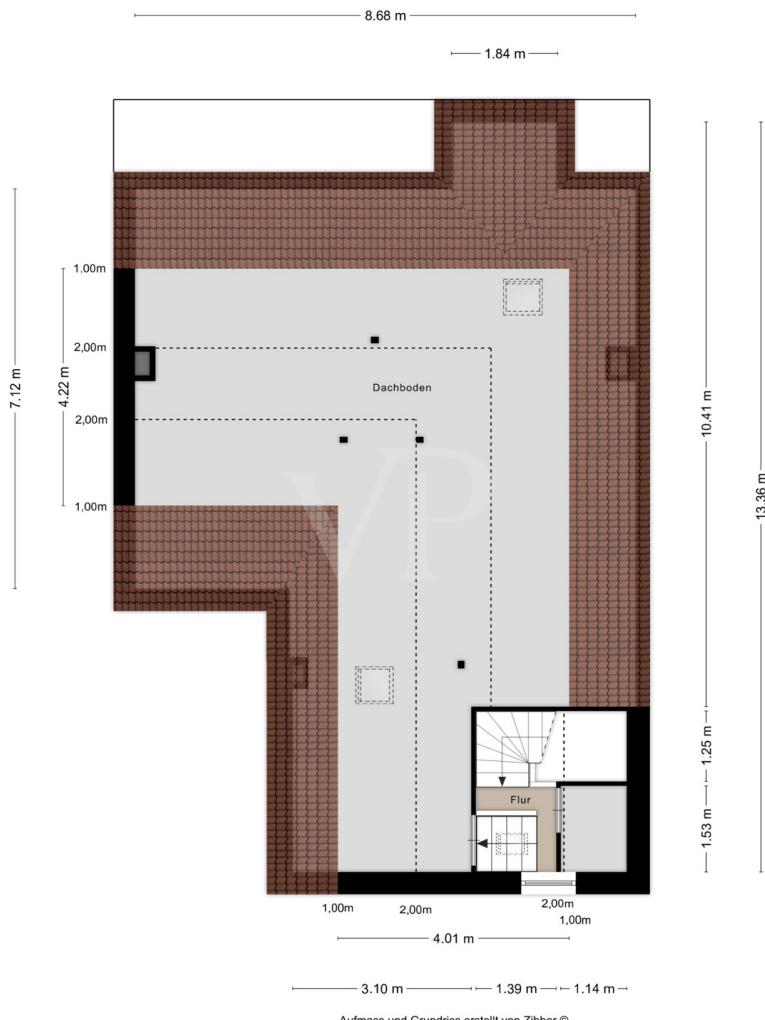
Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©





Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©





**Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel**

## Una prima impressione

Questa casa plurifamiliare con tre appartamenti è adatta sia come investimento immobiliare che come proprietà di proprietà. Attualmente, solo l'appartamento al piano terra è affittato, consentendo di progettare i due appartamenti liberi secondo i desideri dei futuri proprietari. Il piccolo giardino è costituito da un prato e due aree pavimentate che possono essere utilizzate come terrazze. Ripostigli per biciclette e attrezzature da giardino sono disponibili nell'ex stalla. La casa ha un seminterrato completo ed è stata mantenuta con cura nel corso degli anni. Tuttavia, sono necessari alcuni lavori di ristrutturazione per adeguare questa proprietà di inizio secolo agli standard moderni. Per proteggere la privacy degli inquilini, non vengono pubblicate foto dell'appartamento al piano terra. Vi ringraziamo per la comprensione.

**Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel**

## 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 Rauxel in einem Wohngebiet mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

**Codice oggetto: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.3.2028.

Endenergiebedarf beträgt 252.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1902.

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 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: 25283008 - 44579 Castrop-Rauxel**

## 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)