

Castrop-Rauxel – Obercastrop

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Sanierungsbedarf in gesuchter Lage

????????? ??????????: 25283010



???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 215,41 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.186 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25283010 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25283010 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

?? ??? ??????

???????? ??????????	25283010	????? ???????	395.000 EUR
?????????????	ca. 215,41 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	?????????????????
?????????	8	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	3	??????????	?????????
?????????????	3	????????????????	?????????
????? ??????????????	1973	????????????????????????????	ca. 44 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ???????	??????	?????????, WC ?????????????, ???????

???????? ??????????: 25283010 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	322.70 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	05.07.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1972

??????? ???????: 25283010 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

?? ????????



???????? ??????????: 25283010 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

?? ?????????



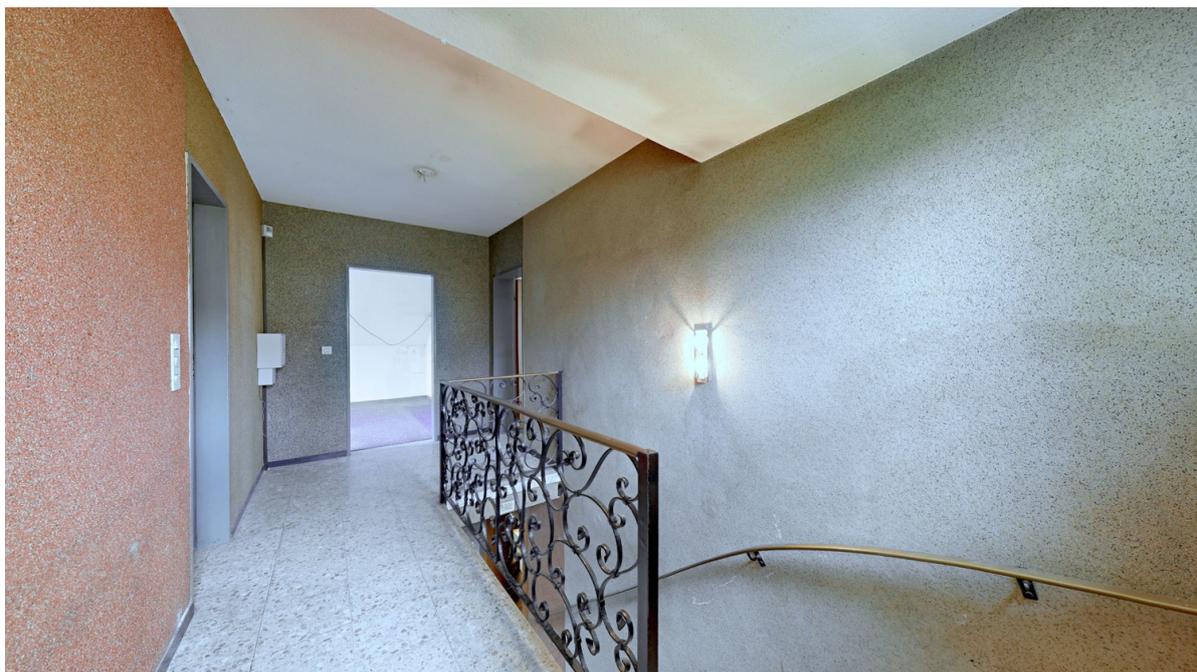
??????? ???????: 25283010 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

?? ????????



???????? ??????????: 25283010 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

?? ?????????



???????? ?????: 25283010 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

?? ????????



???????? ??????????: 25283010 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

?? ?????????



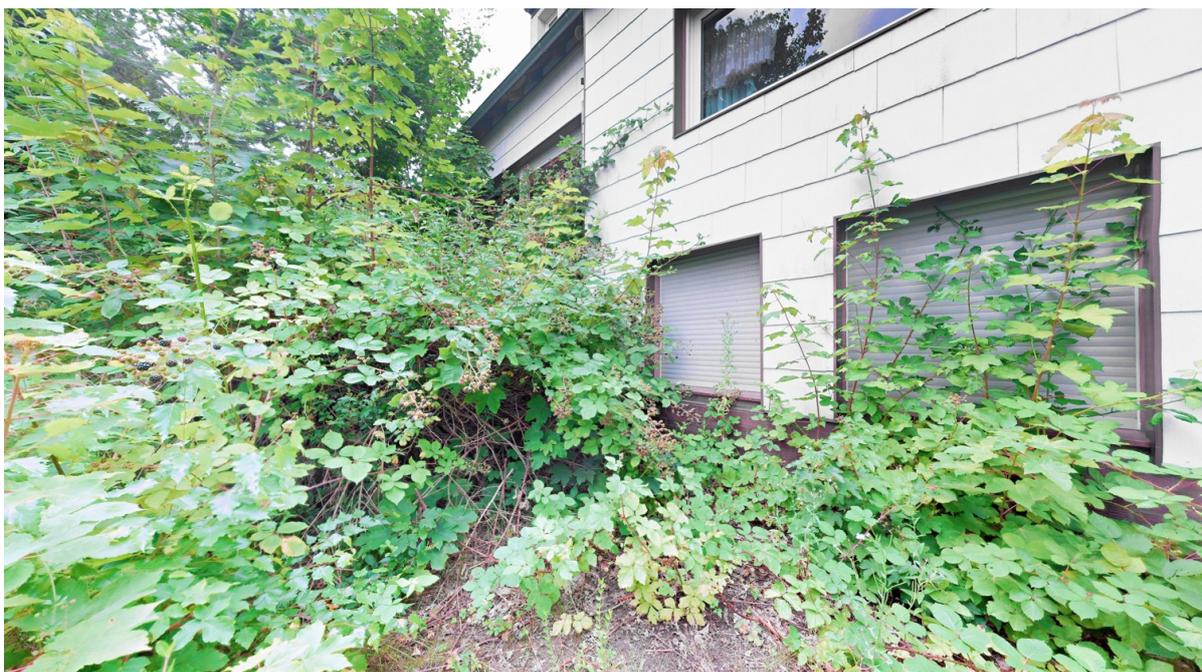
???????? ??????????: 25283010 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

?? ?????????



??????? ???????: 25283010 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

?? ????????



??????? ???????: 25283010 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

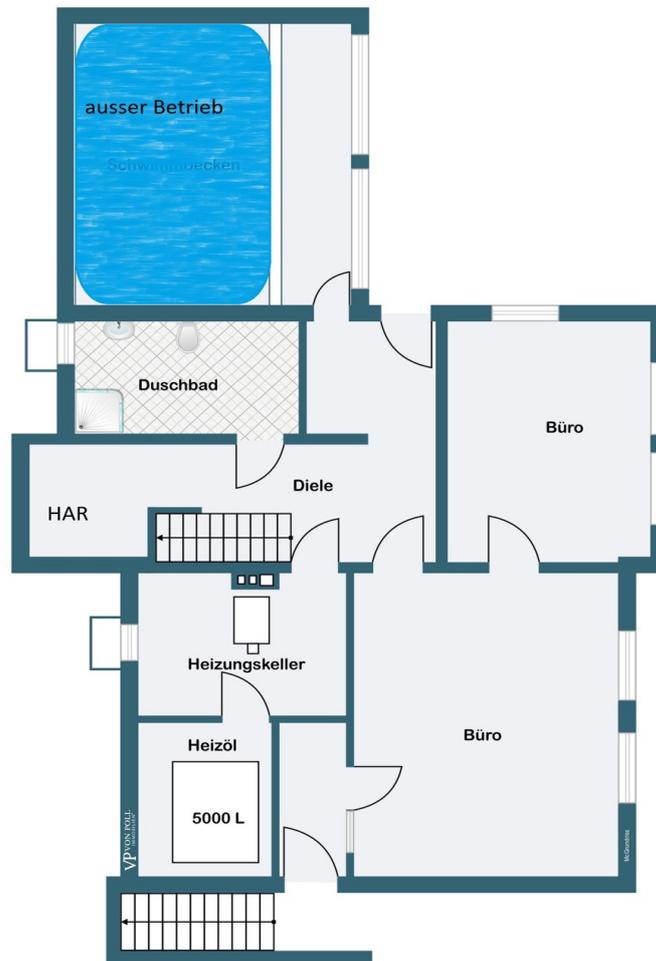
?? ????????

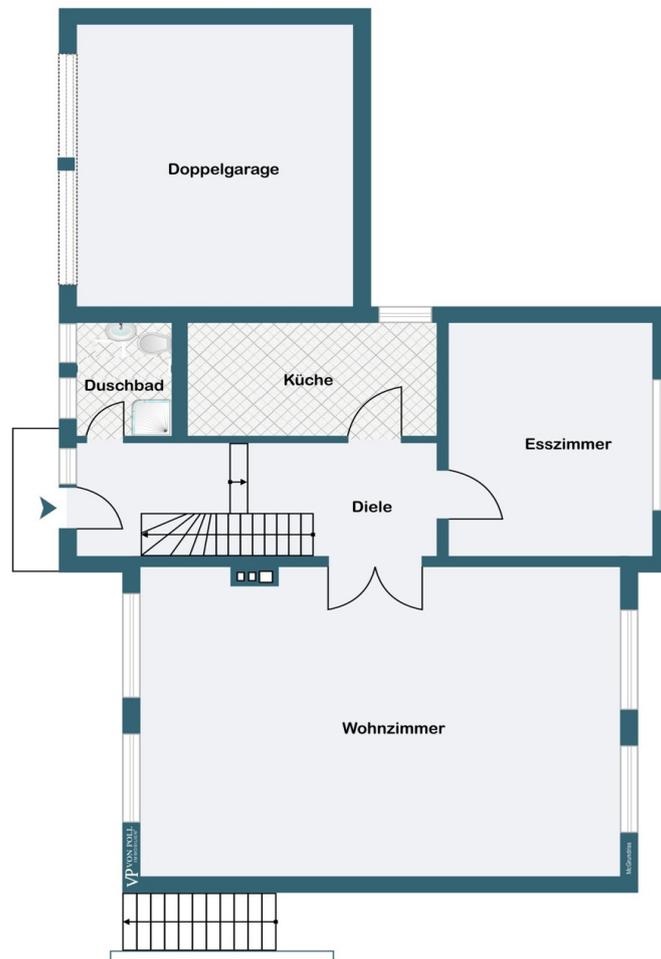


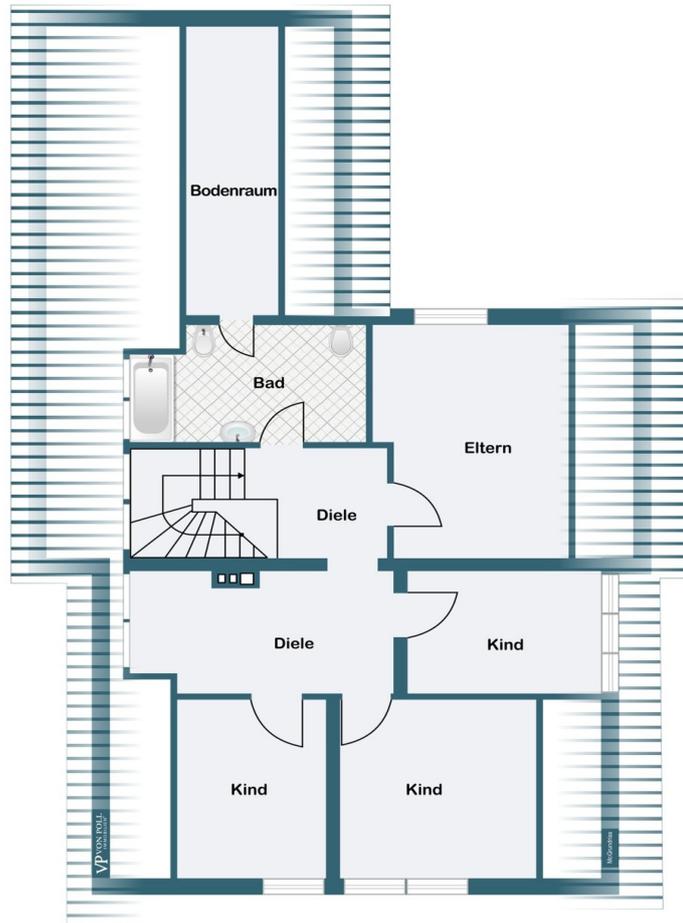
??????? ???????: 25283010 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

??????

Schwimmbecken







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 25283010 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

??? ?????? ???????????

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 1973 auf einem ca. 1.185 m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück errichtet. Direkt angebaut ist eine Doppelgarage. Unterhalb der Garage befindet sich ein kleines Schwimmbad, das jedoch nicht mehr in Betrieb ist.

Die Räume im Untergeschoss verfügen über einen ebenerdigen Zugang zum Garten.

Das Haus befindet sich überwiegend im baujahrestypischen Zustand und weist im Untergeschoss Feuchtigkeitsschäden auf. Es wurde bisher nicht wesentlich modernisiert.

Es kann mit seiner guten Lage und dem großen Grundstück punkten und bietet potenziellen Käufern eine gute Basis, um ihre Wohnideen zu realisieren.

Alle weiteren Details zu diesem Angebot erläutern wir Ihnen gern in einem persönlichen Gespräch im Rahmen einer Vor-Ort-Besichtigung.

??????? ???????: 25283010 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

??? ??? ??? ????????????

Die Europastadt Castrop-Rauxel mit seinen 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% der Gesamtfläche von ca. 52 qkm sind Grünflächen. Der höchste Punkt der Stadt ist die Bergehalde Schwerin mit 147m. 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 12 Grundschulen, 2 Haupt-, 2 Gesamt-, 2 Real- und 1 Sekundarschule sowie 2 Gymnasien und 1 Berufskolleg. 38 Kindertagesstätten stehen für die Betreuung zur Verfügung.

??????? ???????: 25283010 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 322.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

#### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

#### 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.

???????? ??????????: 25283010 - 44575 Castrop-Rauxel – Obercastrop

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Martha Seiffert

---

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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