

Castrop-Rauxel – Rauxel

# Gepflegtes Dreifamilienhaus in bevorzugter Lage im Dorf Rauxel

VP azonosító: 25283015



VÉTELÁR: 349.750 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 231 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 702 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25283015 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25283015 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25283015                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 231 m²                                 |
| Teto formája             | Nyeregteto                                 |
| Szobák                   | 9                                          |
| Hálósobák                | 6                                          |
| FÜRDOSZOBÁK              | 3                                          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1955                                       |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 349.750 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2013                                                                                  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Terasz, Kert / közös<br>használat                                                     |

VP azonosító: 25283015 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 24.05.2035 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 310.10 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1955                       |



VP azonosító: 25283015 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

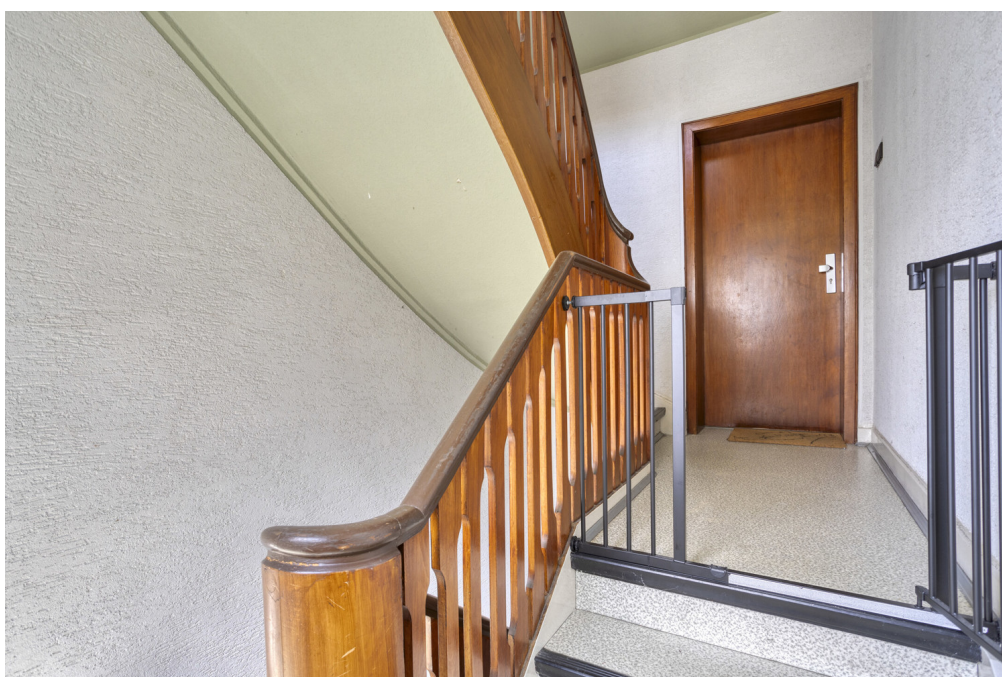
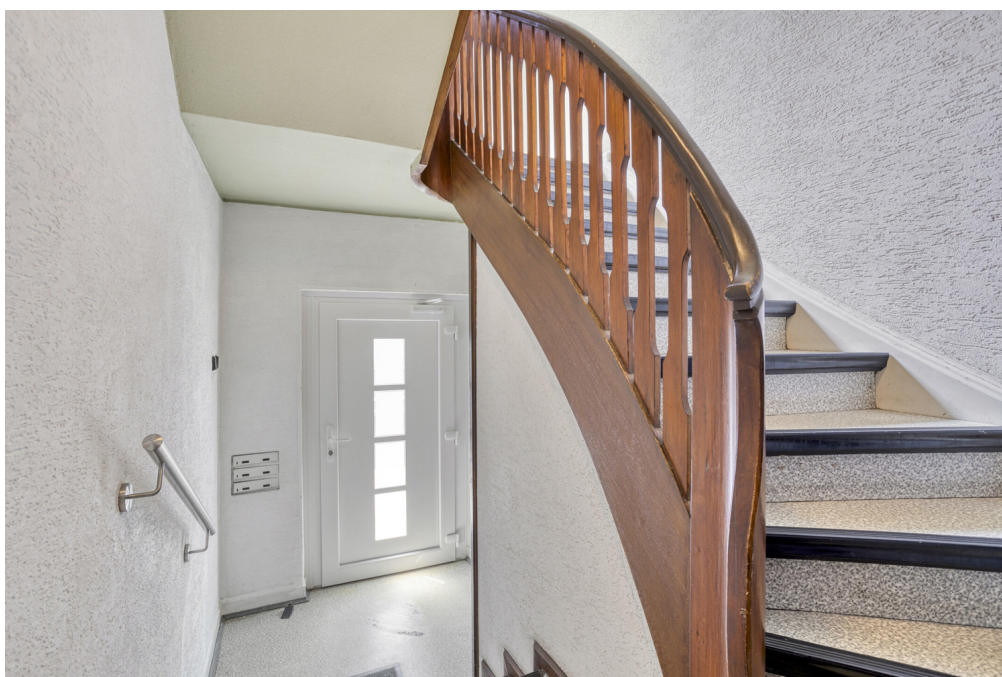
## Az ingatlan





VP azonosító: 25283015 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25283015 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25283015 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25283015 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

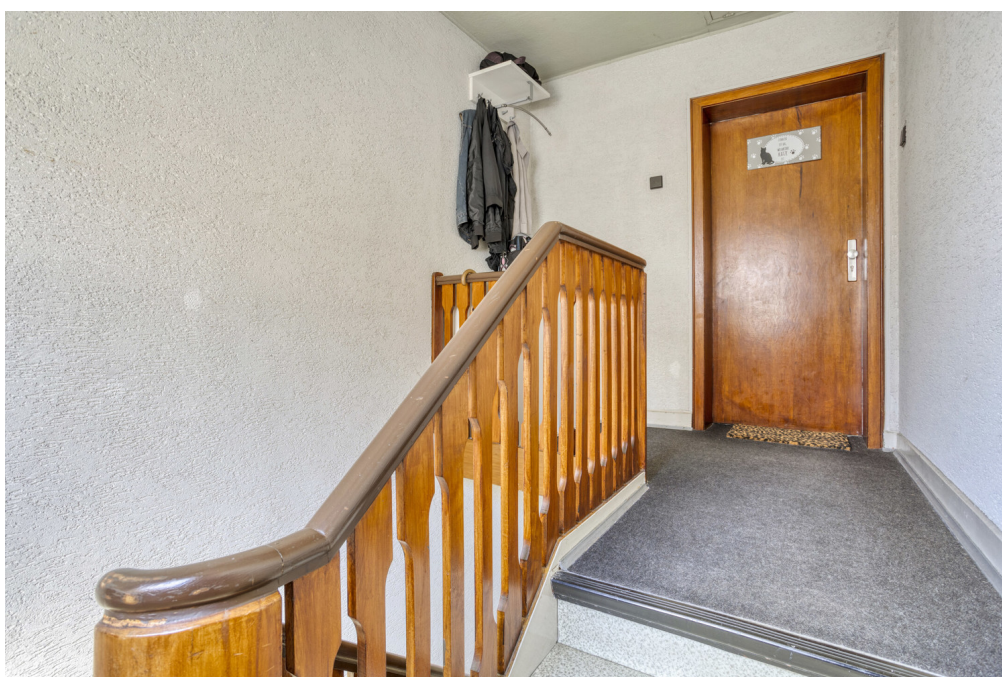
## Az ingatlan





VP azonosító: 25283015 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25283015 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25283015 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25283015 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Az ingatlan





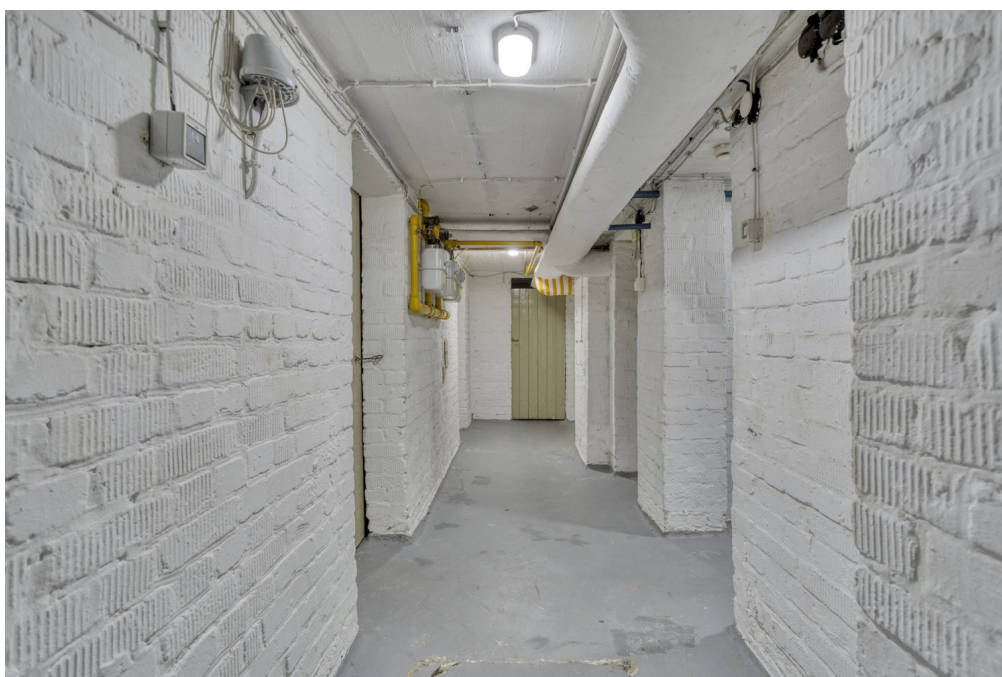
VP azonosító: 25283015 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25283015 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Az ingatlan





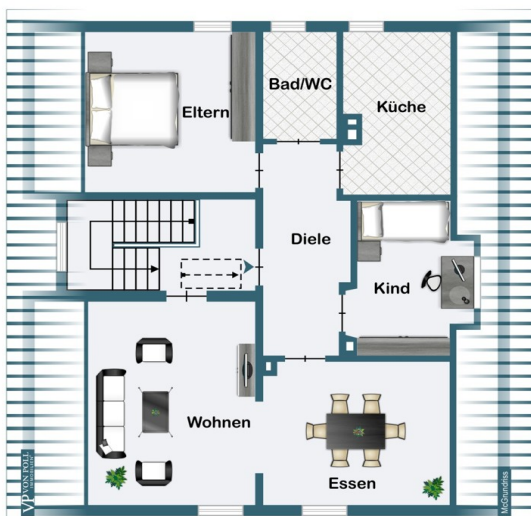
VP azonosító: 25283015 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25283015 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Az elso benyomás

Das hier angebotene Dreifamilienhaus wurde 1955 in massiver Bauweise errichtet.

Die Erdgeschosswohnung ist aktuell vermietet. Die Wohnungen im Obergeschoss und im Dachgeschoss werden derzeit von den Eigentümern bewohnt und sind beim Verkauf frei.

Die Immobilie wurde über die Jahre hinweg immer wieder modernisiert und präsentiert sich in einem guten Erhaltungszustand. Dennoch sollte man über energetische Sanierungen nachdenken. Das Gebäude wird über Gas-Etagenheizungen beheizt, die 1995, 2010 und 2013 erneuert wurden.

Um die Privatsphäre der Mieter zu schützen, werden keine Fotos der Erdgeschosswohnung veröffentlicht.

VP azonosító: 25283015 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Minden a helyszínról

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. Ruhig, fast ländlich, aber gleichzeitig innenstadtnah und gut an den Verkehr angebunden ist dies der optimale Standort für zufriedenes Wohnen im Stadtgebiet.



VP azonosító: 25283015 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 310.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25283015 - 44575 Castrop-Rauxel – Rauxel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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