

Castrop-Rauxel

# Sanierungsbedürftiges, freistehendes Einfamilienhaus auf großem Grundstück

CODE DU BIEN: 25283025



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

PRIX D'ACHAT: 220.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 118,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.069 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25283025 - 44575 Castrop-Rauxel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25283025 - 44575 Castrop-Rauxel

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25283025                 |
| Surface habitable      | ca. 118,4 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants          |
| Pièces                 | 5                        |
| Chambres à coucher     | 3                        |
| Salles de bains        | 2                        |
| Année de construction  | 1973                     |
| Place de stationnement | 1 x Garage               |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 220.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2016                                                                      |
| Technique de construction    | Charpente en bois                                                         |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon             |

CODE DU BIEN: 25283025 - 44575 Castrop-Rauxel

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 09.08.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 401.50 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1973                      |

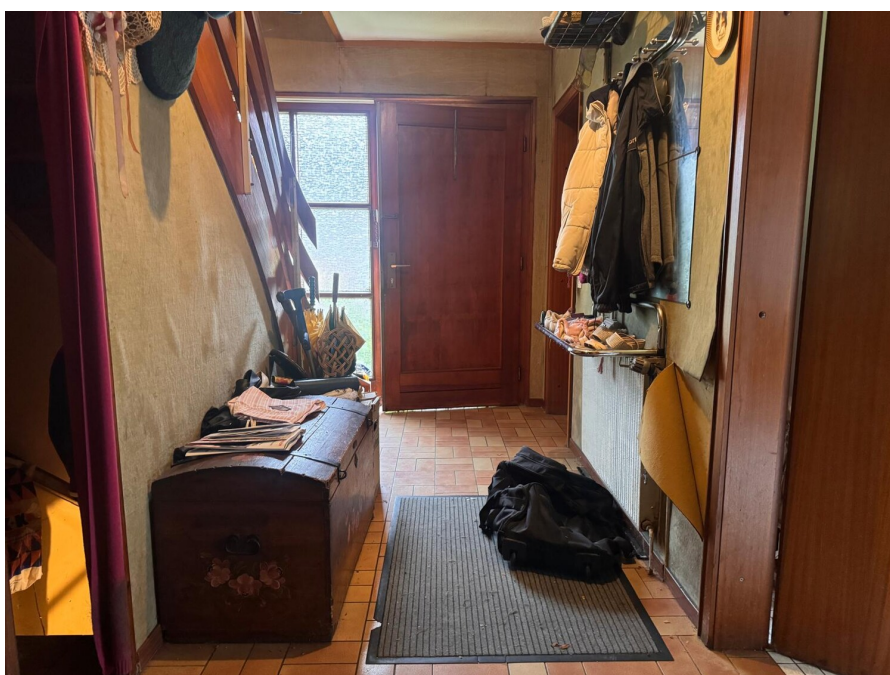
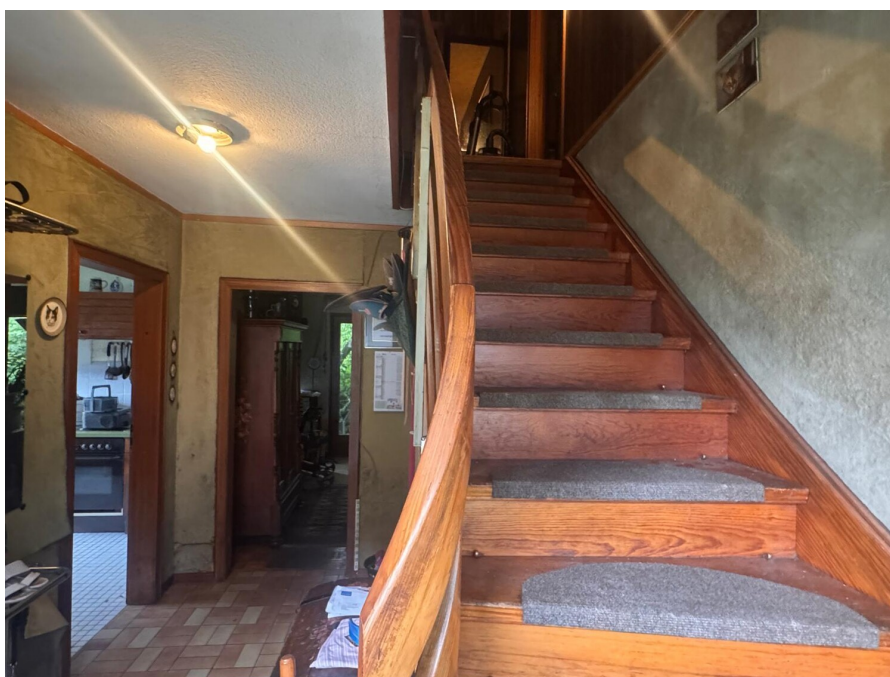
CODE DU BIEN: 25283025 - 44575 Castrop-Rauxel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283025 - 44575 Castrop-Rauxel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283025 - 44575 Castrop-Rauxel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283025 - 44575 Castrop-Rauxel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283025 - 44575 Castrop-Rauxel

## La propriété



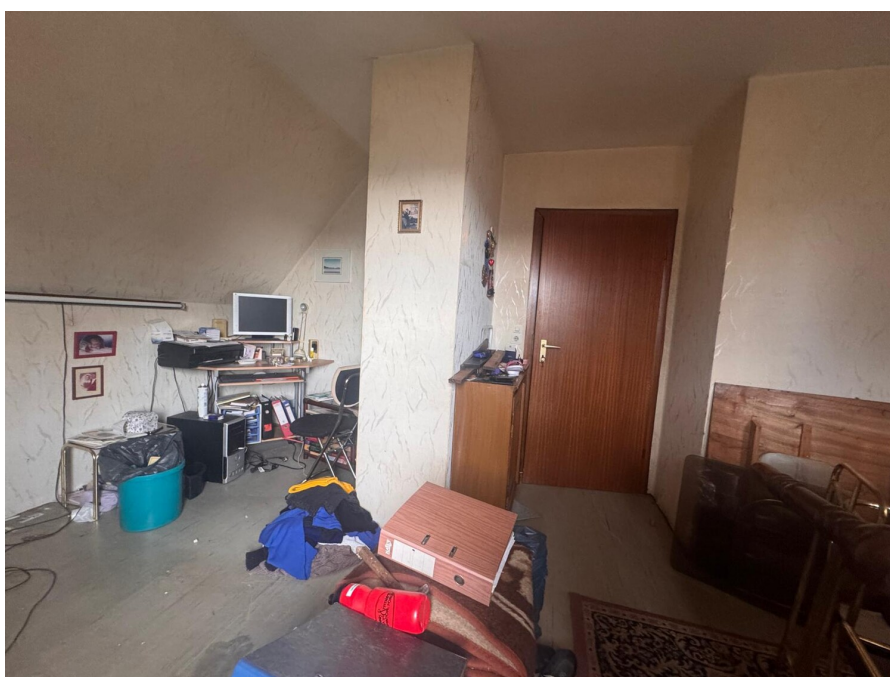
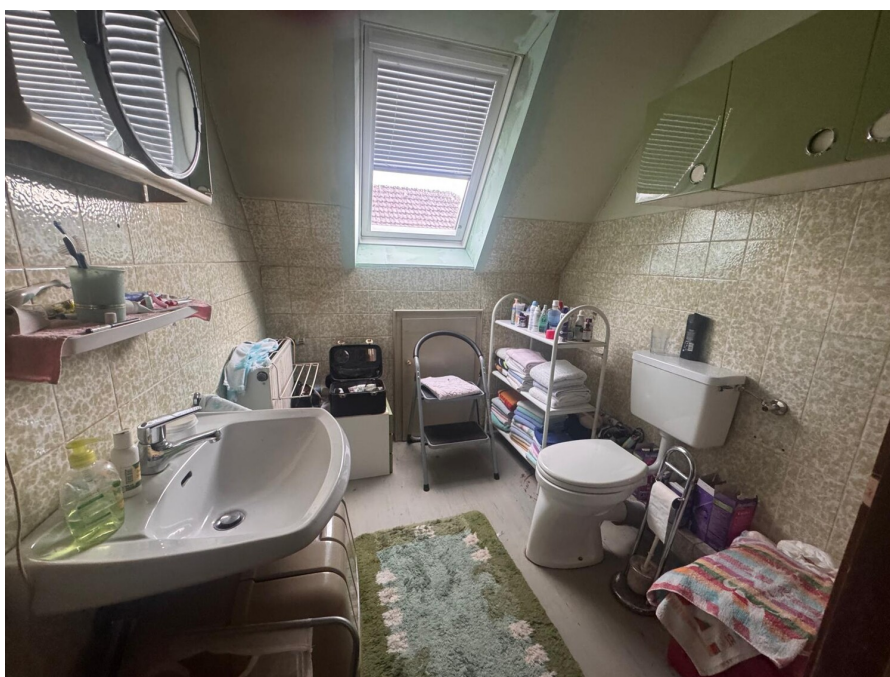
CODE DU BIEN: 25283025 - 44575 Castrop-Rauxel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283025 - 44575 Castrop-Rauxel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283025 - 44575 Castrop-Rauxel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25283025 - 44575 Castrop-Rauxel

## Une première impression

Willkommen zu diesem großzügigen Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1973, das sich auf einem etwa 1.069 m<sup>2</sup> großen Grundstück in angenehmer Sackgassenlage präsentiert. Das Haus ist ein Nordmark Fertighaus und bietet mit seinen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten eine ideale Basis für Renovierungs- und Gestaltungsideen.

Das gesamte Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Hier haben zukünftige Besitzer die Möglichkeit, mit eigenen Ideen ein ansprechendes Zuhause nach individuellen Vorstellungen zu realisieren. Die solide Bausubstanz des Nordmark Fertighauses dient als gute Grundlage für Saniierungsmaßnahmen.

Besonders hervorzuheben ist das große, nach Süden ausgerichtete Grundstück mit seinem gewachsenen Baumbestand und den Möglichkeiten für Gestaltung und Freizeit. Ob Gartenfreunde, Kinder oder Haustiere – hier lässt sich das Leben im Freien genießen.

Fazit: Dieses Einfamilienhaus in einer gewachsenen Wohnsiedlung bietet viel Potenzial zur Verwirklichung persönlicher Wohnträume. Für handwerklich Interessierte ist es die ideale Ausgangsbasis. Eine zeitnahe Besichtigung hilft Ihnen dabei, das Haus und seine Möglichkeiten kennenzulernen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 25283025 - 44575 Castrop-Rauxel

## Détails des commodités

- + unterkellert
- + Öl-Heizung
- + großes Grundstück in Sackgassenlage
- + Nordmark Fertighaus
- + Holzrahmenkonstruktion mit Holzbalken
- + Satteldach

CODE DU BIEN: 25283025 - 44575 Castrop-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.

CODE DU BIEN: 25283025 - 44575 Castrop-Rauxel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 401.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

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.

CODE DU BIEN: 25283025 - 44575 Castrop-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)