

Castrop-Rauxel – Ickern

## Charmantes Reihenendhaus in ruhiger Sackgassenlage mit großem Grundstück

????????? ??????????: 24283037



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

???? ??????: 227.800 EUR • ??????????: ca. 92,03 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ?????? ????: 488 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24283037 - 44581 Castrop-Rauxel – Ickern

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

???????? ?????????: 24283037 - 44581 Castrop-Rauxel – Ickern

?? ??? ??????

|                    |                          |                     |                       |
|--------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 24283037                 | ???? ?????          | 227.800 EUR           |
| ??????????         | ca. 92,03 m <sup>2</sup> | ??????????          | Käuferprovision       |
| ????? ??????       | ???????????????          |                     | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                    | ?????                    |                     | MwSt.) des            |
| ????????           | 3                        |                     | beurkundeten          |
|                    |                          |                     | Kaufpreises           |
| ?????????? ???     | 2                        | ???? ????????????   | 1980                  |
| ??????????         |                          | ????????            | ???????               |
| ??????????         | 1                        | ??????????????      |                       |
| ???? ????????????  | 1914                     | ??????????????????? | ca. 67 m <sup>2</sup> |
| ????? ???????????? | 2 x ??????               | ?????               |                       |

???????? ?????????: 24283037 - 44581 Castrop-Rauxel – Ickern

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

|                                                    |                       |                                                                               |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                               | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ???????? ???????<br>??????????                                                | 193.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 19.01.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                    | F              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1914           |

??????? ?????????: 24283037 - 44581 Castrop-Rauxel – Ickern

?? ????????



??????? ?????????: 24283037 - 44581 Castrop-Rauxel – Ickern

?? ????????



??????? ?????????: 24283037 - 44581 Castrop-Rauxel – Ickern

?? ????????



??????? ???????: 24283037 - 44581 Castrop-Rauxel – Ickern

?? ???????



???????? ??????????: 24283037 - 44581 Castrop-Rauxel – Ickern

?? ????????



??????? ?????????: 24283037 - 44581 Castrop-Rauxel – Ickern

?? ????????



??????? ???????: 24283037 - 44581 Castrop-Rauxel – Ickern

?? ???????



??????? ???????: 24283037 - 44581 Castrop-Rauxel – Ickern

## ??? ?????? ??????????

Das Reiheneckhaus wurde 1914 erbaut und steht auf einem ca. 488 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine gute Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Es befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage und verfügt über eine Doppelgarage sowie zwei Außenstellplätze. Das Haus ist renovierungsbedürftig, aber gut erhalten und wurde zuletzt 1980 modernisiert. Es verfügt über eine Zentralheizung und eine zweckmäßige Ausstattung mit normalem Ausstattungsstandard. Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz und Raumaufteilung sind Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, um den heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden. Die Immobilie verfügt über mehrere Wohnräume, die sich flexibel für unterschiedliche Nutzungen eignen. Große Fensterflächen sorgen für eine gute Belichtung der Innenräume. Die beiden Terrassenflächen, von denen eine überdacht ist, bieten verschiedene Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien und laden zu einer vielfältigen Nutzung des Außenbereichs ein. Das Eckgrundstück ermöglicht eine gute Abgrenzung zum Nachbargrundstück und schafft Freiraum für individuelle Gestaltungsideen. Die Lage des Hauses am Ende einer Sackgasse sorgt für eine geringe Verkehrsbelastung und damit für eine entspannte Wohnatmosphäre. Parkmöglichkeiten sind durch die vorhandene Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze ausreichend vorhanden. Die Immobilie bietet Potenzial für eine Anpassung an moderne Wohnbedürfnisse. Bei einer Besichtigung können Sie sich selbst ein Bild von den Gestaltungsmöglichkeiten machen. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 24283037 - 44581 Castrop-Rauxel – Ickern

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

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 Ickern in einem reinen Wohngebiet.

??????? ???????: 24283037 - 44581 Castrop-Rauxel – Ickern

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 193.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 24283037 - 44581 Castrop-Rauxel – Ickern

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

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

Martha Seiffert

---

Am Markt 7 Castrop-Rauxel  
E-Mail: Castrop.Rauxel@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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