

Castrop-Rauxel – Henrichenburg

# Großes Einfamilienhaus mit separatem Werkstattgebäude und 4 Garagen

????????? ??????????: 25283027



???? ??????: 675.000 EUR • ??????????: ca. 170 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 996 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

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

???????? ??????????: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

?? ??? ??????

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| ???????? ??????????   | 25283027                |
| ????????????          | ca. 170 m²              |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |
| ?????????             | 7                       |
| ????????????? ???     | 4                       |
| ????????????          |                         |
| ???????????           | 2                       |
| ????? ??????????????  | 1967                    |
| ?????? ?????????????? | 4 x ????????            |

|                                       |                                                                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ????????                        | 675.000 EUR                                                                           |
| ??????                                | ??????????????<br>??????????????????                                                  |
| ?????????????                         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ??????????                            | ?????????                                                                             |
| ????????????????                      |                                                                                       |
| ??????????????????????????<br>??????? | ca. 172 m²                                                                            |
| ?????????                             | ?????????, WC<br>??????????????,<br>?????????, ??????,<br>???????????                 |

???????? ??????????: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ???????? ???????<br>??????????                                               | 194.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 30.08.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1960           |

???????? ??: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

?? ???????



???????? ??: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

?? ???????



???????? ??: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

?? ???????



???????? ??????????: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

?? ????????



???????? ??????????: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

?? ?????????



???????? ??: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

?? ???????



???????? ??: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

?? ???????



???????? ??????????: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

?? ?????????



????????? ??????????: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

?? ?????????



???????? ??: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

?? ???????



???????? ??: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

?? ???????



???????? ??????????: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

?? ????????



???????? ??????????: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

?? ?????????



???????? ?????????: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

?? ?????????



???????? ??: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

?? ???????



???????? ??: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

?? ???????



???????? ?????: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

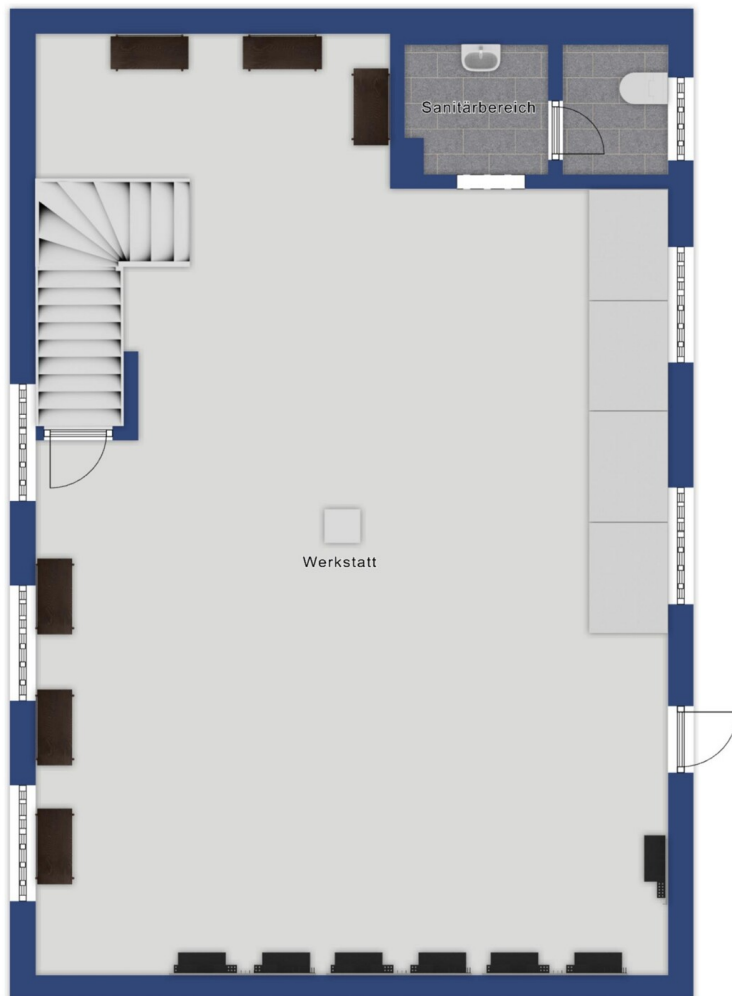
??????

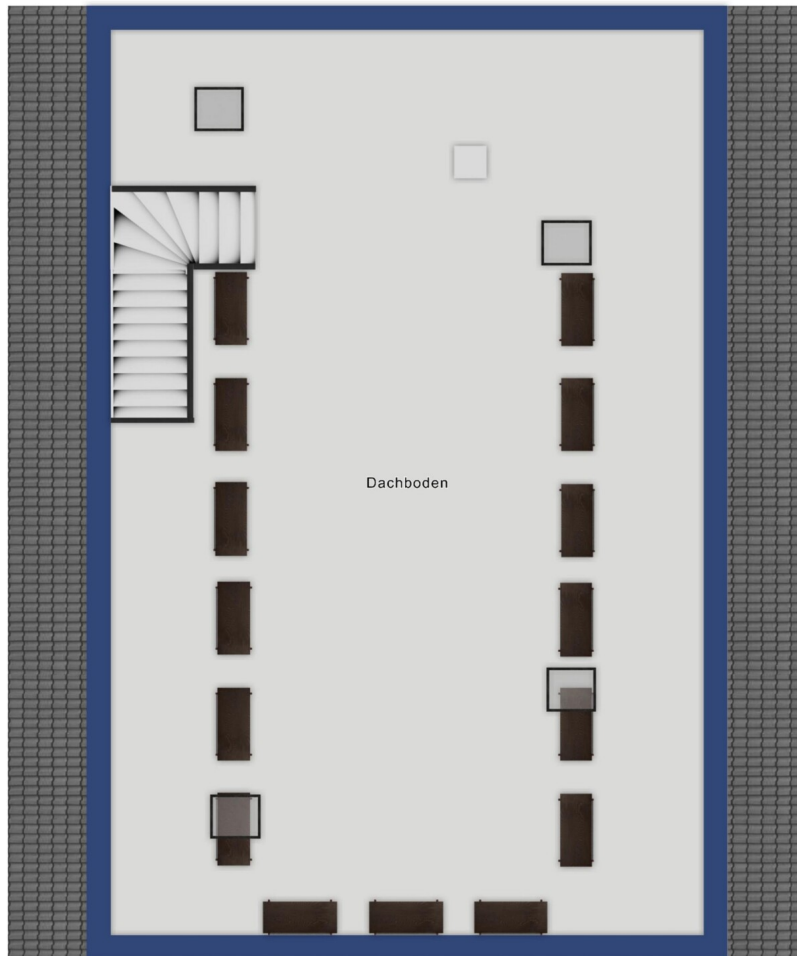












???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1967 besticht durch eine gelungene Kombination aus großzügigem Platzangebot, gehobener Ausstattungsgüte und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> und ein durchdachtes Raumkonzept auf einem ca. 996 m<sup>2</sup> großen Kauf-Grundstück. Sie eignet sich ideal für Familien, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen und ggf. auch Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem einladenden Ambiente und hochwertigen Böden und führt direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Ein offener Kamin bildet hier das zentrale Element des Raumes und sorgt an kühleren Tagen für eine angenehme Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die sonnenverwöhnte Terrasse, die nahtlos in den gepflasterten Hof übergeht – optimal für gesellige Stunden im Freien. Die verklunkerte und gedämmte Fassade überzeugt nicht nur optisch, sondern auch energetisch.

Die Immobilie verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, und ist somit ideal für größere Familien oder für die Einrichtung eines Homeoffices. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen Balkon zur Hofseite und bietet einen Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Zwei moderne Badezimmer sind mit allen notwendigen Sanitäreinrichtungen ausgestattet und bieten ausreichend Platz für die tägliche Routine.

Besondere Highlights sind der hauseigene Saunabereich und die äußerst gepflegten Kellerräume mit gefliesten Böden, die sich für verschiedene Zwecke nutzen lassen. Die oberste Geschossdecke ist bereits gedämmt, was zu einem angenehmen Raumklima und zur Energieeffizienz beiträgt. Ein separates Lagergebäude bietet zusätzlichen Stauraum und eignet sich ideal für eine gewerbliche Nutzung.

Die große, gepflasterte Hoffläche hinter dem Haus bietet nicht nur großzügige Bewegungsfreiheit, sondern erschließt auch die zwei Garagen und das Lagergebäude. Letztere bieten ausreichend Stellplätze für mehrere Fahrzeuge und weiteres Zubehör. Rechts neben dem Haus befindet sich eine weitere Doppelgarage.

Die Immobilie ist technisch mit einer zuverlässigen Zentralheizung ausgestattet, die zu jeder Jahreszeit für angenehme Wärme sorgt. Die Fenster lassen viel Licht in die Räume und bieten einen schönen Ausblick auf das weitläufige Grundstück.

Das Einfamilienhaus zeichnet sich durch seinen gepflegten Zustand aus. Umfangreiche Modernisierungen, wie die Dämmung der Fassade und der obersten Geschossdecke, sind bereits erfolgt. Obwohl sich das Haus in einem gepflegten Zustand befindet, entsprechen Details wie die Bäder nicht mehr den heutigen Standards.

Die Lage und Infrastruktur bieten eine ideale Kombination für den Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in direkter Nähe vorhanden und bequem erreichbar. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an Autobahnverbindungen gewährleistet eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Dieses Einfamilienhaus vereint großzügige Wohnflächen, eine durchdachte Ausstattung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einem attraktiven Grundstück. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort selbst von den Qualitäten dieser besonderen Immobilie.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur durchführen können, wenn uns eine Finanzierungsbestätigung vorliegt.

??????? ???????: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

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

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 Henrichenburg in verkehrsgünstiger und doch ruhiger Siedlungslage.

??????? ?????????: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 194.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

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.

???????? ??????????: 25283027 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

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

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

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)