

Waltrop

# Großzügiges Reihenendhaus in Südausrichtung mit Garage in Sackgassenlage

Objektnummer: 24283010



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

KAUFPREIS: 398.573 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 363 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24283010   |
| Wohnfläche   | ca. 135 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1981       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 398.573 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Reihenendhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 161.10 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 10.06.2031     | Energie-Effizienzklasse     | F                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1981              |



Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Die Immobilie





Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Die Immobilie





Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Die Immobilie





Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Die Immobilie





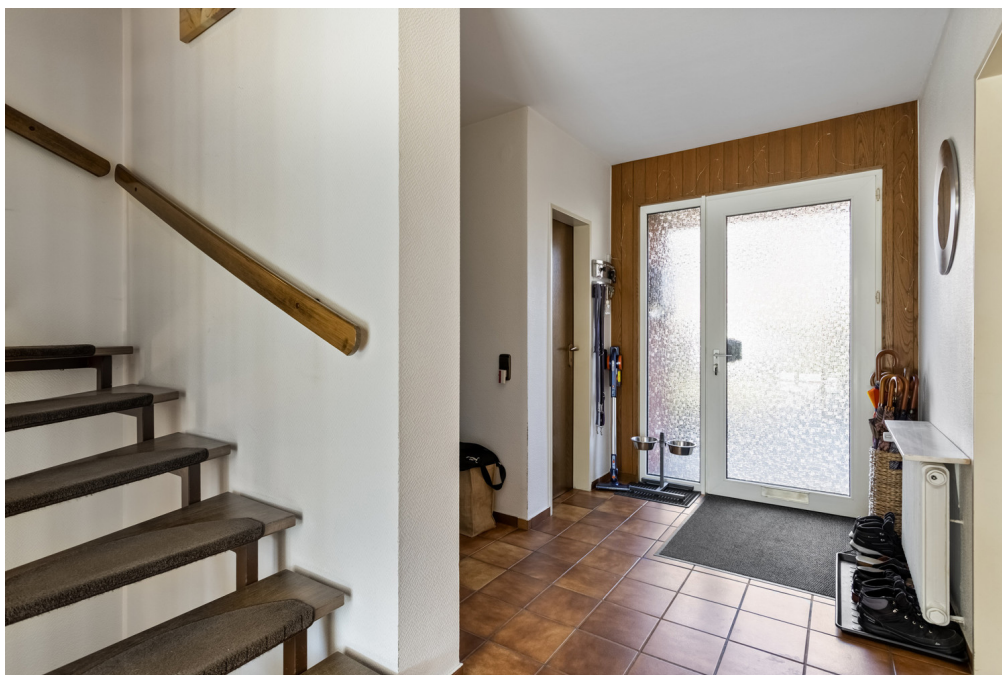
Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Die Immobilie





Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Die Immobilie





Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Die Immobilie





Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Die Immobilie





Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Die Immobilie





Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Die Immobilie





Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Die Immobilie



Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Reihenendhaus, das 1981 erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 363 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Platz für eine Familie mit Kindern oder Menschen, die Wert auf Raum und Komfort legen. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offenes und einladendes Raumkonzept. Hier befindet sich das Herzstück des Hauses – der großzügige Wohn- und Essbereich, welcher durch seine Offenheit besticht. Von hier aus gelangt man direkt auf die 2015 erneuerte Terrasse, die an warmen Tagen Schatten durch die installierte Markise bietet. Im Erdgeschoss finden Sie ebenfalls ein Gäste-WC, das den praktischen Bedürfnissen des Alltags gerecht wird. Durch die elektrischen Rollläden im gesamten Erdgeschoss wird zusätzlicher Komfort geboten. Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet neben einem Kellerausgang, der direkt in den Garten führt, auch eine stilvolle Kellerbar, die sich hervorragend für gesellige Abende eignet. Im Obergeschoss befinden sich die drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer und ein Abstellraum. Jeder Schlafraum bietet ausreichend Platz, während die großen Fenster für helle und freundliche Räume sorgen. Das Hauptbad bietet viel Raum zur Entspannung. Ein besonderes Highlight ist das ausgebautе Dachgeschoss, das ebenfalls über ein eigenes Badezimmer verfügt. Dieser Raum kann flexibel genutzt werden, sei es als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum. Die Zentralheizung wurde 2023 erneuert und sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus. Zuletzt bietet die große Garage mit einem praktischen Sektionaltor nicht nur ausreichend Platz für ein Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte. Diese Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Eine Besichtigung ist zu empfehlen, um das volle Potenzial und die besondere Atmosphäre dieses Hauses selbst zu erleben. Sichern Sie sich jetzt die Gelegenheit, Ihr neues Zuhause in einer ruhigen, aber dennoch zentral gelegenen Umgebung zu entdecken. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses interessante Objekt vorstellen zu dürfen und stehen für weitere Fragen und eine Terminvereinbarung gerne zur Verfügung.



Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Ausstattung und Details

- + komplett Unterkellert
- + Kellerbar
- + Kellerausgang mit Zugang zum Garten
- + Wasseranschluß außen
- + Außensteckdose an der Terrasse
- + Terrasse 2015 erneuert
- + Markise
- + große Garage inkl. Sektionaltor
- + Elektroinstallation Garage 2023 erneuert
- + Gasheizung von 2023
- + Gasleitungen erneuert
- + elektrische Rollläden im EG
- + ausgebauten Dachgeschoss inkl. Badezimmer
- + Gäste - WC
- + Glasfaseranschluß

Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Alles zum Standort

Waltrop liegt im nördlichen Ruhrgebiet im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen und gehört mit seinen rund 30.000 Einwohnern zum Kreis Recklinghausen im Regierungsbezirk Münster. Waltrop ist als Stadt der Schiffshebewerke bekannt und wird als Wohnstadt im Grünen geschätzt. Hervorragend angebunden an das Fernstraßennetz über die A2 Oberhausen-Hannover und die A45 (Sauerlandlinie). Der nächste Flughafen (Dortmund-Wickede) ist nur 20km entfernt. Die Bahnhöfe in Recklinghausen und Dortmund sind ebenfalls nur 15 bzw. 20km entfernt. Waltrop verfügt über alle Schulformen und ein dichtes Netz von Kindergärten und Kindertagesstätten. Ein idealer Ort für junge Familien.



Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2031. Endenergieverbrauch beträgt 161.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24283010 - 45731 Waltrop

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martha Seiffert

---

Am Markt 7 Castrop-Rauxel  
E-Mail: [Castrop.Rauxel@von-poll.com](mailto:Castrop.Rauxel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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