Castrop-Rauxel – Becklem

Freistehendes Einfamilienhaus. Sackgassenlage mit Fußbodenheizung, Wärmepumpe und offenem Kamin

??????? ????????: 25283011

???? ??????: 698.500 EUR • ?????????: ca. 162 m^2 • ???????: 4 • ?????? ???: 499 m^2

??????? ????????: 25283011 - 44581 Castrop-Rauxel – Becklem

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

??????? ????????: 25283011 - 44581 Castrop-Rauxel – Becklem

?? ??? ?????

??????? ????????	25283011
?????????	ca. 162 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1980
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	698.500 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????

??????? ????????: 25283011 - 44581 Castrop-Rauxel – Becklem

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

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????	?????? ?????? ?????????	44.50 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ???	04.04.2035	???????? ??????????? ????????	A
???? ?????????	?????????	???? ????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1980

??????? ????????: 25283011 - 44581 Castrop-Rauxel – Becklem

?? ???????

??????? ????????: 25283011 - 44581 Castrop-Rauxel – Becklem

?? ???????

??????? ????????: 25283011 - 44581 Castrop-Rauxel – Becklem

?? ???????

??????? ????????: 25283011 - 44581 Castrop-Rauxel – Becklem

?? ???????

??????? ????????: 25283011 - 44581 Castrop-Rauxel – Becklem

?? ???????

??????? ????????: 25283011 - 44581 Castrop-Rauxel – Becklem

?? ???????

??????? ????????: 25283011 - 44581 Castrop-Rauxel – Becklem

?? ???????

??????? ????????: 25283011 - 44581 Castrop-Rauxel – Becklem

?? ???????

??????? ????????: 25283011 - 44581 Castrop-Rauxel – Becklem

?? ???????

??????? ????????: 25283011 - 44581 Castrop-Rauxel – Becklem

?? ???????

??????? ????????: 25283011 - 44581 Castrop-Rauxel – Becklem

?? ???????

??????? ????????: 25283011 - 44581 Castrop-Rauxel – Becklem

?? ???????

??????? ????????: 25283011 - 44581 Castrop-Rauxel – Becklem

?? ???????

??????? ????????: 25283011 - 44581 Castrop-Rauxel – Becklem

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980 bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 162 m² und befindet sich auf einem ca. 499 m² großen Kaufgrundstück. Die Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und die im Jahr 2024 abgeschlossenen energetischen Modernisierungen. Besonders hervorzuheben ist die moderne Wärmepumpe, die zusammen mit der Fußbodenheizung für eine effiziente Beheizung des Hauses sorgt.
Der Wohnbereich im Erdgeschoss ist mit hochwertigen Travertinböden ausgestattet, die nicht nur robust, sondern auch optisch ansprechend sind. Ein offener Kamin sorgt an kalten Tagen für eine behagliche Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Abenden ein. Die Raumaufteilung erlaubt eine großzügige Gestaltung und bietet Platz für individuelle Wohnkonzepte.

Neben der Zentralheizung sind die beiden Bäder ein weiteres Highlight des Hauses. Beide Bäder sind modern gestaltet und bieten jeglichen Komfort für den täglichen Bedarf. Das Masterbad verfügt über eine großzügige Eckbadewanne. Das zweite (Kinder-)Bad ist mit einer Dusche ausgestattet. Beide Bäder ermöglichen allen Bewohnern einen angenehmen Start in den Tag. Ein weiteres Duschbad befindet sich im Untergeschoss.
Eine weitere Besonderheit ist der verglaste Sommergarten, der sowohl in den wärmeren als auch in den kühleren Monaten genutzt werden kann. Durch die Verglasung bietet er Schutz vor Witterungseinflüssen und erweitert die Wohnfläche um einen lichtdurchfluteten Bereich, der sich ideal als Rückzugsort oder für gesellige Runden eignet.
Abgerundet wird das Gesamtbild der Immobilie durch die gepflegte Grundstücksfläche, die ausreichend Platz für gärtnerische Aktivitäten bietet. Die grüne Umgebung lädt zum Verweilen und Entspannen im Freien ein.

Zusammenfassend punktet das modernisierte Einfamilienhaus mit einer hochwertigen Ausstattung und einem durchdachten Raumkonzept. Die im Jahr 2024 abgeschlossenen Modernisierungen, insbesondere der Einbau einer Wärmepumpe, unterstreichen den nachhaltigen Charakter der Immobilie und garantieren niedrige Energiekosten. Interessenten haben hier die Möglichkeit, ein gepflegtes Zuhause zu erwerben, das durch seine Qualität und durchdachte Planung überzeugt.

Eine Besichtigung wird dringend empfohlen, um sich von den vielfältigen Qualitäten dieses Hauses zu überzeugen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur nach Vorlage einer Finanzierungszusage oder eines

Bonitätsnachweises durchführen.

??????? ????????: 25283011 - 44581 Castrop-Rauxel – Becklem

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

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 Becklem in einer ruhigen Sackgassenlage.

??????? ????????: 25283011 - 44581 Castrop-Rauxel – Becklem

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 44.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

??????? ????????: 25283011 - 44581 Castrop-Rauxel – Becklem

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

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

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