Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Dieser Winkelbungalow ist perfekt für Kaminabende, Gartentage und Familienfeiern.

Objektnummer: 26283018



KAUFPREIS: 378.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182.46 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 851 m^2

Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

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

Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26283018
Wohnfläche	ca. 182.46 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1981
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	378.500 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 32 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	194.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

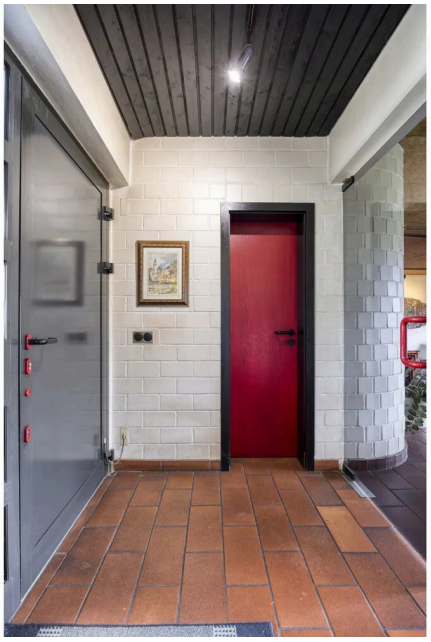
Die Immobilie

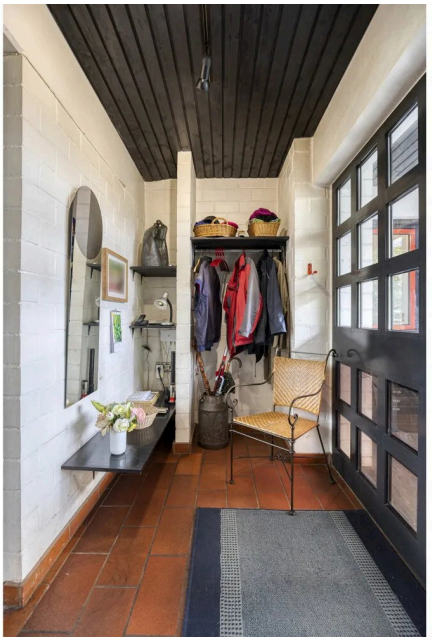




Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Die Immobilie







Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Die Immobilie







Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Die Immobilie

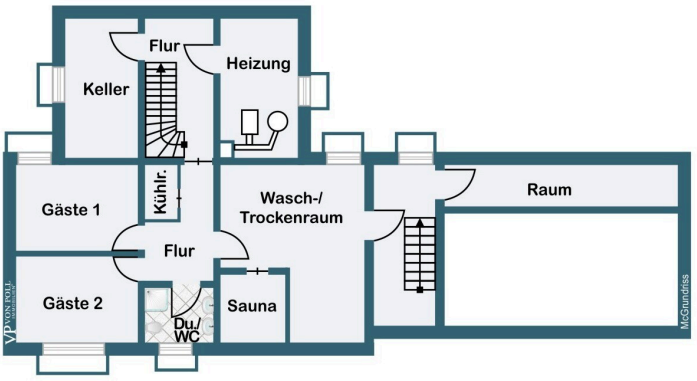


Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Ein erster Eindruck

Großzügigkeit, Ruhe und eine ganz eigene architektonische Idee prägen diesen Winkelbungalow mit Teilkeller aus dem Jahr 1981.

Das Grundstück steht im Erbbaurecht, das am 17.01.1979 für 99 Jahre bestellt wurde. Der aktuelle Erbbauzins beträgt 256,41 Euro monatlich. Aufgrund des Erbbaurechts ist eine Beleihung bis maximal 80 Prozent des Kaufpreises möglich.

Auf ca. 182 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Haus, das den Alltag weitgehend auf einer Ebene organisiert und dabei immer wieder den Blick in den Garten sucht. Das ca. 850 m² große Grundstück bietet dem Gebäude Abstand und Luft und verleiht ihm eine selbstverständliche Präsenz. Im Inneren ist vieles gepflegt erhalten und spürbar vom Stil seiner Entstehungszeit geprägt. Genau darin liegt die besondere Qualität: Die Substanz ist vorhanden, die Proportionen stimmen und eine behutsame Erneuerung kann den Charakter des Hauses in die Gegenwart überführen.

Der Wohnbereich bildet den ruhigen Mittelpunkt des Hauses. Großzügig geschnitten, mit offenem Kamin und freiem Blick ins Grün, besitzt er jene Weite, die nicht inszeniert wirkt, sondern aus dem Grundgedanken des Hauses resultiert. Hier fließen Sitzen, Lesen, Gespräche und der Blick nach draußen selbstverständlich ineinander. Die große Terrasse erweitert das Wohnzimmer nach draußen und schafft kurze Wege in den Garten. Die Gas-Zentralheizung, die im Erdgeschoss über eine Fußbodenheizung Wärme abgibt, während das Kellergeschoss über Radiatoren beheizt wird, unterstreicht den gehobenen Anspruch der Ausstattung. Oberflächen und Details verdienen jedoch eine zeitgemäße Überarbeitung.

Der private Bereich ist klar und angenehm zurückgenommen gestaltet. Das Elternschlafzimmer verfügt über ein Bad en suite sowie ein eigenes Ankleidezimmer. Zwei weitere Zimmer, die als Kinderzimmer genutzt werden, teilen sich ein Duschbad. Insgesamt stehen somit sieben Zimmer und drei Bäder zur Verfügung, wodurch das Haus eine bemerkenswerte innere Großzügigkeit erhält, ohne unübersichtlich zu wirken. Im Untergeschoss setzen zwei Gästezimmer mit eigenem Gästebad diesen Gedanken fort. Auch die Sauna befindet sich hier und verleiht dem unteren Bereich eine zusätzliche, angenehm private Note.

Eine Besonderheit ist der Bereich, der ursprünglich für ein Schwimmbad vorgesehen war. Der Pool wurde nicht gebaut, doch die entstandene Schwimmhalle erhielt einen Holzboden und wird heute als sehr geräumiges Gartenzimmer genutzt. Dieser Raum hat eine eigene Präsenz: Er ist großzügig, etwas unerwartet und bietet eine direkte Nähe zum Grün sowie ausreichend Fläche für Rückzug, Arbeiten, Spiel oder lange Abende mit Blick in den Garten. Das Anwesen wird durch eine große Doppelgarage

ergänzt, die den praktischen Anspruch des Hauses souverän erfüllt.

So bleibt ein Haus mit viel Substanz, einer selten großzügigen Anlage und der Chance, seinen baujahrestypischen Charakter mit heutigen Wohnvorstellungen in Einklang zu bringen. Es ist ein Ort, der nicht laut auftreten muss, weil seine Qualitäten beim Betreten sofort spürbar werden.

Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Alles zum Standort

Castrop-Rauxel besticht als ruhiger und verlässlicher Wohnort im Herzen des Ruhrgebiets. Mit seiner soliden Infrastruktur und angenehmen Lebensqualität bietet die Stadt besonders Senioren und Familien mit Kindern ein behagliches Umfeld. Die Stadt überzeugt durch eine ausgewogene Balance aus urbaner Anbindung und naturnaher Ruhe. Dadurch ist eine entspannte Lebensweise in sicherer Umgebung möglich. Die Nähe zu umliegenden Arbeits- und Versorgungszentren sorgt für eine gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen, während die moderaten Immobilienpreise Castrop-Rauxel zu einer attraktiven Wohnoption machen.

Im Norden der Stadt liegt der Stadtteil Henrichenburg, der mit seinem dörflichen Charme und seiner überwiegend familienorientierten Wohnstruktur ein besonders harmonisches und ruhiges Wohnumfeld schafft. Die grüne Umgebung und der überwiegende Einfamilienhausbestand bieten viel Raum für Erholung und Privatsphäre. Dank der direkten Anbindung an die Autobahn A2 ist Henrichenburg hervorragend an das Ruhrgebiet angebunden. Das öffentliche Verkehrsnetz mit mehreren Buslinien in fußläufiger Nähe gewährleistet eine bequeme Mobilität. Die geringe Kriminalitätsrate unterstreicht die Sicherheit und Geborgenheit dieses beliebten Wohnstandorts.

Für Senioren und Familien mit Kindern ist die hervorragende Versorgung mit medizinischen Einrichtungen und Apotheken besonders wichtig, die in angenehmer Reichweite liegen. So sind die Kristall-Apotheke, die Nord-Apotheke und die Burg-Apotheke Henrichenburg bereits in etwa zehn bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus bieten nahegelegene Fachärzte, darunter eine Frauenärztin und Hausärzte, eine umfassende medizinische Betreuung, die für ein sorgenfreies Leben von großer Bedeutung ist. Das Evangelische Krankenhaus Castrop-Rauxel ist ebenfalls gut erreichbar und garantiert eine erstklassige gesundheitliche Versorgung. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Grünflächen und Parks, die zu entspannenden Spaziergängen und sanfter Bewegung einladen. Für Familien mit Kindern stehen zudem Spielplätze und Schulen in der Nachbarschaft zur Verfügung. Für die tägliche Versorgung stehen mehrere Supermärkte, wie beispielsweise Aldi Nord und Edeka, in fußläufiger Entfernung bereit. Gemütliche Cafés und Restaurants in der Nachbarschaft laden zum Verweilen und Genießen ein. Die Bushaltestellen Hagenstraße, Insterburger Straße und Stettiner Straße sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine komfortable Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Henrichenburg in Castrop-Rauxel bietet somit Senioren wie auch Familien mit Kindern ein behagliches und sicheres Zuhause. Durch die ruhige Lage, die ausgezeichnete medizinische Infrastruktur und die gute Erreichbarkeit ermöglicht es ein rundum komfortables und genussvolles Leben. Hier finden Sie die ideale Verbindung aus Geborgenheit und Lebensqualität für die schönsten Jahre und eine glückliche Kindheit.

Objektnummer: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Sonstige Angaben

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: 26283018 - 44581 Castrop-Rauxel – Henrichenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martha Seiffert

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel
Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0
E-Mail: Castrop.Rauxel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com