

Castrop-Rauxel – Schwerin

# Moderne 3,5-Zimmer Wohnung mit Balkon und Stellplatz

????????? ??????????: 25283014



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

???? ??????: 197.500 EUR • ??????????: ca. 77,42 m<sup>2</sup> • ??????: 3.5

??????? ????????: 25283014 - 44577 Castrop-Rauxel – Schwerin

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

???????? ??????????: 25283014 - 44577 Castrop-Rauxel – Schwerin

?? ??? ??????

???????? ??????????	25283014	????? ???????	197.500 EUR
?????????????	ca. 77,42 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
????????	1	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3.5		
????????????? ??? ?????????????	2		
?????????????	1	????? ???????????????	2021
????? ??????????????	1997	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????????????	
		?????????	????????????????? ?????????, ???????????

???????? ??????????: 25283014 - 44577 Castrop-Rauxel – Schwerin

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	85.50 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	14.05.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	C
????? ????????????	??????	??????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1997
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ?????????: 25283014 - 44577 Castrop-Rauxel – Schwerin

?? ?????????



??????? ???????: 25283014 - 44577 Castrop-Rauxel – Schwerin

?? ????????



???????? ????????: 25283014 - 44577 Castrop-Rauxel – Schwerin

?? ????????



???????? ?????????: 25283014 - 44577 Castrop-Rauxel – Schwerin

?? ?????????





??????? ???????: 25283014 - 44577 Castrop-Rauxel – Schwerin

?? ????????



??????? ???????: 25283014 - 44577 Castrop-Rauxel – Schwerin

?? ????????



??????? ????????: 25283014 - 44577 Castrop-Rauxel – Schwerin

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

Diese gepflegte 3,5-Zimmer-Etagenwohnung bietet durchdachten Wohnkomfort in ruhiger Wohnlage. Die 1997 errichtete und zuletzt 2021 modernisierte Immobilie präsentiert sich in einwandfreiem Zustand. Die Wohnfläche erstreckt sich über großzügige, optimal aufgeteilte Räume. Die jetzige Aufteilung mit Schlaf-, Wohn- und Esszimmer kann bei Bedarf geändert werden, sodass aus dem Esszimmer ein Kinder- oder Arbeitszimmer entsteht. Der Wohnbereich besticht durch seine Offenheit und Helligkeit. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Der angrenzende Essbereich eignet sich hervorragend für gesellige Abende oder entspannte Mahlzeiten. Die Wohnung verfügt über ein modernes Tageslichtbad, das im Jahr 2021 grundlegend modernisiert wurde. Es überzeugt durch eine sowohl elegante als auch funktionale Gestaltung und ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet. Diese Ausstattung sorgt für hohe Flexibilität und Komfort im Alltag. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum und hilft dabei, Ordnung zu bewahren. Dadurch bleibt der Wohnraum frei von überflüssigen Gegenständen und ein aufgeräumtes Wohnambiente ist gewährleistet. Ein eigener Kellerraum rundet das Angebot ab. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage. In der Nähe befinden sich öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, was für einen hohen Wohnkomfort sorgt. Dies macht sie zu einer attraktiven Wahl für Personen, die eine ausgewogene Balance zwischen Erreichbarkeit und Rückzugsort schätzen. Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine durchdachte Raumaufteilung, eine moderne Ausstattung und eine Lage, die ruhiges Wohnen und eine gute Anbindung an städtische Annehmlichkeiten ermöglicht. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ???????: 25283014 - 44577 Castrop-Rauxel – Schwerin

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

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 Schwerin abseits der Hauptstrassen und doch verkehrsgünstig.

??????? ????????: 25283014 - 44577 Castrop-Rauxel – Schwerin

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 85.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 25283014 - 44577 Castrop-Rauxel – Schwerin

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

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

Martha Seiffert

---

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel  
Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0  
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)