

# Exposé

## Wohnung in Castrop-Rauxel

### ETW in ruhiger Lage inkl. Garage und Stellplatz



Objekt-Nr. OM-317575

### Wohnung

Verkauf: **215.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Schrick

44577 Castrop-Rauxel  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	275 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernisierte Eigentumswohnung in ruhiger Lage!

Die sehr einladende Immobilie befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, welches in massiver Bauweise errichtet ist. Das Haus wurde etwa im Jahr 2002 auf einem ruhig gelegenen Kaufgrundstück in Castrop-Rauxel (Merklinde) erbaut. Dieses charmante Mehrfamilienhaus mit 7 Einheiten befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand in zweiter Reihe und bietet eine erstklassige Wohnqualität. Die Wohnung, welche im Jahr 2018 modernisiert wurde, strahlt in einem zeitgemäßen und einladenden Ambiente.

Die Wohnung befindet sich im 2. OG und besitzt eine Gesamtwohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup>. Die Wohnung ist aufgeteilt in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer/Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, Diele sowie einen separaten Abstellraum. Vom Wohnzimmer erreichen sie den Balkon in Südwestlage.

Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und praktische Annehmlichkeiten wie einen eigenen Kellerraum und eine Waschküche mit eigener Stromversorgung für Waschmaschine und Trockner.

Eine Garage und ein Stellplatz runden das Immobilienangebot ab.

Das Hausgeld beträgt aktuell ca. 275 €/Monat. Im Hausgeld sind die Kosten für Heizung/Wasser/Abwasser von ca. 100 €/Monat bereits enthalten.

## Ausstattung

Haus allgemein:

- Baujahr: ca. 2002
- Wohnfläche: ca. 83 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: ca. 1146 m<sup>2</sup>, Miteigentumsanteil 148/1.000
- Fenstertyp: Kunststoff-Doppelverglasung aus dem Baujahr
- Haus in 2. Reihe mit Blick ins Grüne
- Ruhige Wohnlage in Merklinde

Energieinformationen:

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Endenergieverbrauchskennwert: 83 kWh/(m<sup>2</sup>a) – Effizienzklasse C
- Wesentlicher Energieträger: Erdgas
- Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Viele besondere Ausstattungsmerkmale prägen die Immobilie. Dazu gehören u.a. Folgende:

- Modernisierung der Wohnung 2018
- Erneuerung Bad mit großer bodentiefer Dusche (1,40m x 1,00m) und Badewanne
- Erneuerung WC
- Einbau Elektrische Rollläden (bis auf Arbeitszimmer/Kinderzimmer)
- Laminat in Schlafzimmer, Arbeitszimmer/Kinderzimmer, Diele und Abstellraum
- Parkett im Wohnzimmer
- 1 x KFZ-Stellplatz

- 1 x Garage
- Balkon in Süd-West Ausrichtung
- Ein Kellerraum (ca. 9,5 m<sup>2</sup>)
- Waschküche mit eigener Stromversorgung für Waschmaschine und Trockner

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Machen Sie sich selbst ein Bild und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Das Objekt überzeugt durch seine exklusiven Eigenschaften.

## Lage

Die Wohnung liegt im Castrop-Rauxeler Stadtteil Merklinde in der Nähe zum Golfplatz von Frohlinde. Diese zentrale Lage bietet eine optimale Anbindung an die Innenstädte von Castrop-Rauxel, Dortmund und Bochum, die in wenigen Kilometern erreicht werden können.

Trotz der Nähe zur Natur stehen Ihnen alle Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie Kitas und Schulen in direkter Nähe zur Verfügung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

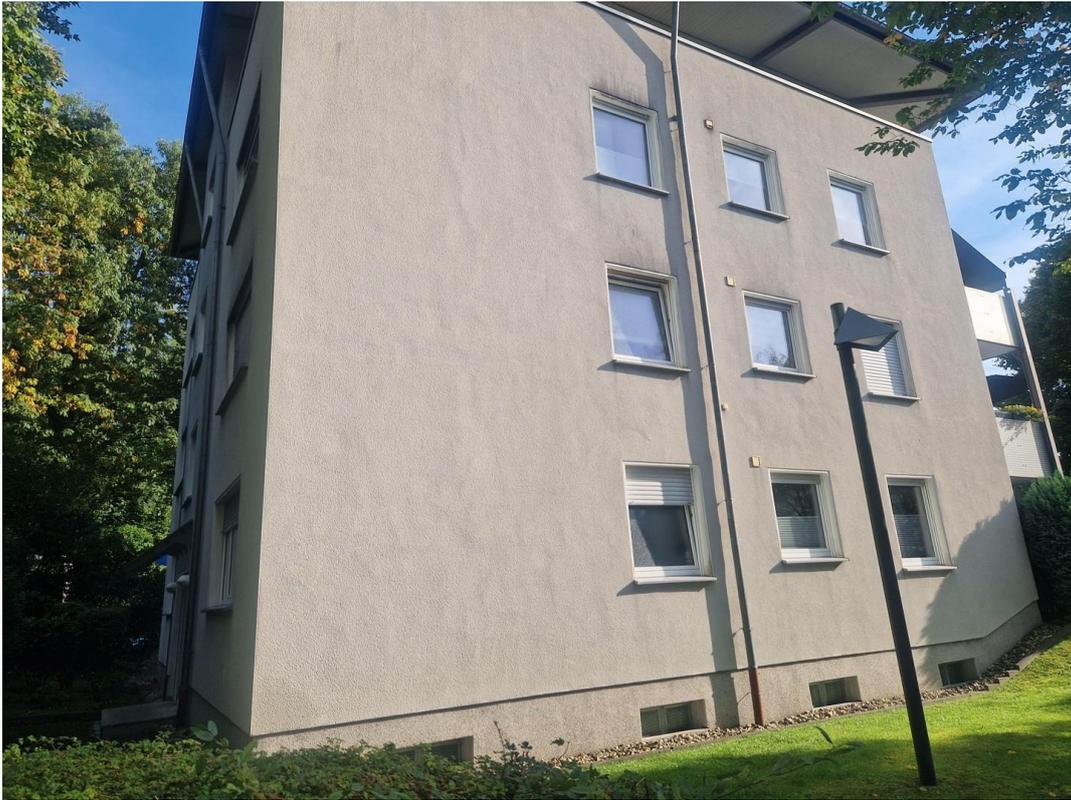


Außenansicht 1



Stellplatz

# Exposé - Galerie



Außenansicht 2



Garage

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Hausflur

# Exposé - Galerie



Haustür



Diele 1

# Exposé - Galerie



Diele 2



Kinderzimmer/Büro

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2

# Exposé - Galerie



Toilette



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

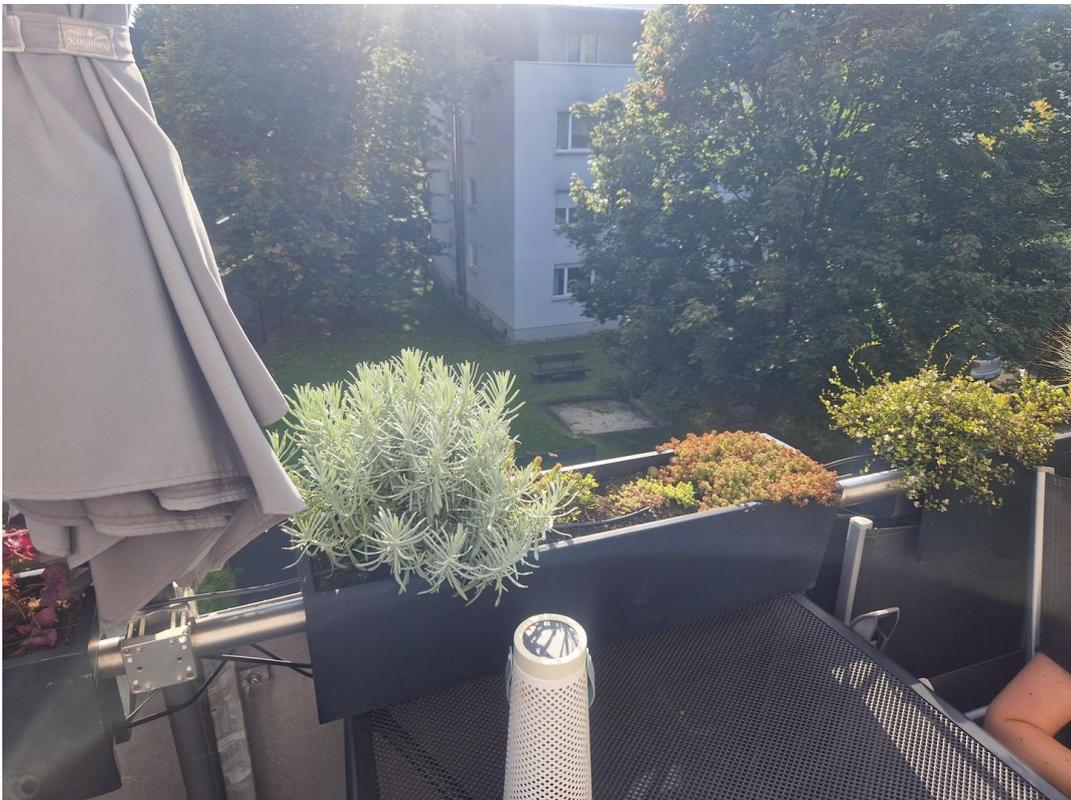


Wohnzimmer 3

# Exposé - Galerie



Balkon 1



Balkon 2



# Exposé - Grundrisse

