

# Voll erschlossene Grundstücke für Ihr Traumhaus im Neubaugebiet "Am Emscherufer" in Castrop-Rauxel

Wartburgstraße 258  
44579 Castrop-Rauxel



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2% zzgl. MwSt.

Kaufpreis	301.050,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	450,- €

### Angaben zur Immobilie

Grundstücksfläche	669 m <sup>2</sup>
Baujahr	2022/23
Zustand des Objektes	Erstbezug
Alt-/Neubau	Neubau
Bebaubar nach/ Bebauungsrichtlinien	B-Plan
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Gartennutzung	Ja

## Objektbeschreibung

Insgesamt wird im Projektgebiet eine Nettobaulandfläche von knapp 22.000 m<sup>2</sup> bereitgestellt. Vorgesehen sind dabei 22 Doppelhaushälften (DHH), die ein Investor bauen und vermarkten/vermieten wird. Weitere 26 frei bebaubare Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (EFH) sowie zwei Geschosswohnungsbauten auf ca. 1400m<sup>2</sup> und mit je bis zu 12 Wohneinheiten runden das Projekt ab.

Während die DHH von einem Bauträger schlüsselfertig erstellt werden, sind die Grundstücke für EFH für Sie auf der Basis des Bebauungsplans 245H - Am Emscherufer weitgehend frei planbar. Dabei wird großer Wert auf eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Bebauung gelegt. Für alle EFH wird der KfW 40+ Standard sowie eine Heizung auf Geothermie Basis vorgeschrieben.

Die Grundstücke werden aktuell für den Hochbau vorbereitet und erschließungsbeitragsfrei verkauft.

Die Preise für die freistehende EFH-Grundstücke liegen zwischen 390 und 450 €/m<sup>2</sup> bei großzügigen Grundstücksgrößen zwischen ca. 390 und 820 m<sup>2</sup>, um Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Fläche für Ihr zukünftiges individuell geplantes Heim zu bieten.

## Lage

Die Stadt Castrop-Rauxel ist über die Autobahnen A2 und A42 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Wohnbauflächen des Bebauungsplans werden über die K28 (Wartburgstraße) erschlossen. Über die Wartburgstraße und die Heerstraße ist die Bundesstraße B 235 (Henrichenburger Straße) zu erreichen, die in nördlicher Richtung Anschluss an die Autobahn A2 und südlich an die A42 bietet.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln fahren Sie u.a. zum Hauptbahnhof, ins Stadtzentrum von Castrop, zum katholischen und evangelischen Krankenhaus von Castrop-Rauxel und zum Castroper Münsterplatz sowie in Gegenrichtung in den Ortsteil Henrichenburg über die Haltestelle „Habinghorst Friedhof“ in der nahegelegenen Heerstraße (Buslinie 481). Weiter führt Sie die optimale Verkehrsanbindung in wenigen Minuten auch in die beliebten Nachbarstädte Recklinghausen und insbesondere Dortmund. Viele beliebte Ziele wie z.B. der Phoenix

See sind so kurzfristig zu erreichen.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig von dem geplanten Neubaugebiet aus erreichbar. In ca. 500 m Entfernung befindet sich im Süden an der Wartburgstraße ein erster Supermarkt (Lidl), im Nordosten an der Recklingerhauser Str. sowie Schlöttelkamp bereits die nächsten (REWE sowie EDEKA jeweils in ca. 800m). Weiter bestehen Einkaufsmöglichkeiten im Bereich des Nahversorgungszentrums Habinghorst in ca. 2 km Entfernung und im Stadtteilzentrum Henrichenburg in ca. 800 m Entfernung.

Auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite der Emscher gibt es für Ihre Kinder einen Spielplatz, der unmittelbar über eine Fußgängerbrücke erreichbar ist. Weitere Spielplätze liegen in ca. 800 m Entfernung von den geplanten Wohnbauflächen.

Im Ortsteil Habinghorst östlich des Plangebiets befindet sich in ca. 500 m Entfernung der AWO-Kindergarten auf der Recklinghauser Str., eine weitere AWO-Einrichtung liegt nördlich im Stadtteil Henrichenburg auf der Hedwig-Kiesekamp-Str. Zudem gibt es in ca. 500 m unmittelbar an dem Kindergarten eine Sportanlage mit einem Fußballplatz (VfB Habinghorst). Die nächste Grundschule (Am Busch) befindet sich in Habinghorst südöstlich der geplanten Wohnbauflächen in ca. 2 km Entfernung.

Das Highlight dieser Lage ist aber zweifellos das geplante, rund 30 Hektar große Emscherland, ein Natur- und Wasser-Erlebnis-Park, das in Kürze, vis-a-vis zum Baugebiet am Wasserdreieck gelegen, eröffnet wird. Die traumhafte Parklandschaft bietet naturnah höchste Lebensqualität und zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

## Adresse

Wartburgstraße 258  
44579 Castrop-Rauxel



## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)