

Exposé - Nr. A6-853/46145/1

Kaufobjekt

Sprockstraße 47, 46145 Oberhausen / Sterkrade-Mitte

Ihr Ansprechpartner:

Herr Armin Hertrich

+49 1578 - 6608566

Grundstück 687m² am Sterkrader Tor in Oberhausen inkl. Zweifamilienhaus 228m² und unverbautem Blick



Eckdaten

Objektart	Grundstück
Objekttyp	Wohnen
PLZ	46145
Ort	Oberhausen / Sterkrade-Mitte
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Grundstücksgröße	ca. 687 m ²
Kaufpreis	349.000,00 €
Außen-Provision	3,57% (inkl. gesetzlicher MwSt.) Provisionshinweis: -siehe unter "Sonstige Angaben"-

Beschreibung

"Ein Grundstück, das durch seine Lage überzeugt"

In einer der besonders ruhigen Wohnlagen von Oberhausen-Sterkrade erwarten Sie in der Sprockstraße 47 ein ca. 687 m² großes Grundstück mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial. Die Lage in einer ruhigen Sackgasse, das familienfreundliche

Umfeld und der unverbaute Blick ins Grüne verleihen dieser Immobilie einen besonderen Charakter.

Hier genießen Sie Ruhe und Natur und bleiben dennoch zentral: Das Sterkrader Tor, Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine seltene Kombination aus zentraler Lage, Ruhe und hohem Freizeitwert – ideal für Familien mit Kindern oder einem Mehrgenerationenkonzept.

Auf dem Grundstück befindet sich ein kernsaniierungsbedürftiges Zweifamilienhaus mit ca. 228 m² Wohnfläche, das bislang über zwei eigenständige Wohnbereiche mit separaten Zugängen genutzt wurde. Der Sanierungsbedarf eröffnet die Chance, das Gebäude vollständig nach den eigenen Vorstellungen neu zu gestalten – vom großzügigen Familienhaus bis zum individuellen Mehrgenerationenwohnen.

Der Kaufpreis berücksichtigt bereits den Zustand des Gebäudes (Kernsaniierung).

Mit dem aktuellen Bodenrichtwert von 310 €/m² und des steigendes Wertes, wird aufgrund der besonderen Lage ein Grundstückswert von 350 €/m² zugrun-

Internet: www.amino-immobilien.de

E-Mail: office@amino-immobilien.de

Wiesenstraße 35, 45473 Mülheim an der Ruhr

Mobil: +49 1578 - 6608566

de gelegt:

Grundstückswert: 240.450 €

Gebäuderestwert: 108.550 €

Kaufpreis: 349.000 €

Eine Immobilie für Menschen, die nicht nur den heutigen Zustand sehen, sondern das Potenzial von morgen: ruhig, grün, zentral und mit viel Raum für Ihre eigenen Ideen.

Lassen Sie sich von diesem besonderen Grundstück überzeugen und nutzen Sie die seltene Gelegenheit, Ihr persönliches Zuhause zu verwirklichen. Genießen Sie die besondere Verbindung aus Ruhe, Natur und Zentralität – mit viel Raum und Freiheit für Ihre individuellen Wohnideen und Ihre Zukunft.

Ausstattung

+++Die wesentlichen Vorteile auf einen Blick+++

- ca. 687 m² Grundstücksfläche
- ca. 228 m² vorhandene Wohnfläche
- ca. 60 m² zusätzliche Nutzfläche
- bisherige Nutzung als Zweifamilienhaus
- separate Wohnbereiche bzw. Wohnungszugänge
- hervorragend geeignet für Familien oder einem Mehrgenerationenhaus
- umfangreiche Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung
- sehr ruhige Sackgassenlage
- familienfreundliches Wohnumfeld
- unverbauter Blick ins Grüne
- attraktive Grün- und Naturbereiche im Umfeld
- großzügiger Garten
- große Dachterrasse
- Doppelgarage und zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten
- zentrale Lage in Oberhausen-Sterkrade
- kurze Wege zum Sterkrader Tor und zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs
- gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßennetz
- Sanierungsbedarf bereits deutlich in der Kaufpreisbetrachtung berücksichtigt
- lukrative Gewichtung zwischen Grundstückswert und Gebäuderestwert

Lage

Oberhausen ist eine kreisfreie Großstadt im westlichen Ruhrgebiet und am unteren Niederrhein im Regierungsbezirk Düsseldorf des Landes Nordrhein-Westfalen. Oberhausen gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr.

Die Bevölkerungszahl der Stadt Oberhausen liegt bei ca. 213.646 (2024 Wikipedia)

Der beliebte Stadtteil Sterkrade-Mitte, in welchem das Objekt liegt, bietet eine perfekte Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf, sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte, sportliche Einrichtungen und vieles mehr, befinden sich in unmittelbarer Nähe im "Sterkrader Tor".

Das Einkaufszentrum "Westfield Centro", die "Arena-Oberhausen", das "Gasometer" und der beliebte "Kaisergarten" runden alle gewünschten Annehmlichkeiten in der näheren Umgebung ab.

Über das nahegelegene Autobahnkreuz "Oberhausen-West" sind in nur wenigen Fahrminuten die direkten Anbindungen an die A2, A3, A40, A42 und A52 zu erreichen. Der Flughafen Düsseldorf ist beispielsweise in nur ca. 20 bis 25 Minuten Fahrzeit gut erreichbar.

Auch ohne PKW ergibt sich eine gutes Weiterkommen mit denen in der Nähe liegenden öffentlichen Verkehrsmitteln.

Sonstige Angaben

Die Grundbesitzabgaben liegen bei ca. 1.986,46 € jährl. (Stand: 2025)

Für alle "detaillierten Fragen" steht Ihnen die AMINO Immobilien sehr gerne zur Verfügung.

Ihr direkter Ansprechpartner ist:

Herr Armin Hertrich / +49 1578 6608566

Hinweis:

Alle Angaben zu diesem Objekt basieren auf Auskünften und Informationen, die wir vom Eigentümer/Verkäufer, den Ämtern und Behörden, sowie den Dokumenten erhalten haben. Für deren inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Irrtum und Zwischenverkauf-/Vermietung ist vorbehalten.

Provisionshinweis in Bezug auf § 656c BGB:
3,57% Käufer-Provision (inkl. gesetzlicher MwSt.)

verdient und fällig mit wirksamer Beurkundung des Kaufvertrags. Der Immobilienmakler der AMINO Immobilien, hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Scannen Sie diesen Code und lassen Sie sich von weiteren Immobilienangeboten auf unserer Website überzeugen!

(Die App zum Scannen des Codes finden Sie im Appstore Ihres Smartphones)



Da Objektangaben vom Eigentümer angegeben werden, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.

Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.