

Exposé - Nr. A6-855/46145/2

Kaufobjekt

Sprockstraße 47, 46145 Oberhausen

Ihr Ansprechpartner:

Herr Armin Hertrich

+49 1578 - 6608566

"Zweifamilienhaus mit Potenzial" | ca. 228m² Wohnfläche | ca. 687m² Grundstücksgröße | Beste Lage



Eckdaten

Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
PLZ	46145
Ort	Oberhausen
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Wohnfläche	ca. 228 m ²
Nutzfläche	ca. 60 m ²
Grundstücksgröße	ca. 687 m ²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl sep. WC	2
Kaufpreis	349.000,00 €
Außen-Provision	3,57% (inkl. gesetzlicher MwSt.) Provisionshinweis: -siehe unter "Sonstige Angaben"-
Stellplatzanzahl	2
Baujahr	1956
Zustand	Sanierungsbedürftig

Energieausweis

Bedarfsausweis

Endenergiebedarf 229,10 kWh/(m²*a)

Energieausweis gültig bis 11.07.2035

Baujahr lt. Energieausweis 2017

Wesentlicher Energieträger Gas

Energieeffizienzklasse G

Letzte Modernisierung 2017 neue Gas-Zentralheizung

Heizungsart Zentralheizung

Kabel Sat TV Ja

Stellplätze 2 Garagen

Balkon Ja

Terrasse Ja

Unterkellert Ja

Stellplatzart Garage

Dachform Satteldach

Bauweise Massiv

Internet: www.amino-immobilien.de

E-Mail: office@amino-immobilien.de

Wiesenstraße 35, 45473 Mülheim an der Ruhr

Mobil: +49 1578 - 6608566

Räume veränderbar	Ja
Waschraum	Ja
Trockenraum	Ja
Gartennutzung	Ja
WG geeignet	Ja
Dachterrasse	ja > ca. 60m ²
Verfügbar ab	sofort

Beschreibung

Dieses freistehende Zweifamilienhaus mit ca. 228m² Wohnfläche und einer Doppelgarage, liegt in der sehr begehrten Wohnlage „Oberhausen-Sterkrade“ und überzeugt durch seinen großzügigen Garten mit unverbautem Blick ins Grüne, sowie einer großen Dachterrasse.

Die ruhige Lage, kombiniert mit viel Platz und flexibler Nutzung, macht dieses Haus besonders familienfreundlich.

Ideal für Familien (Alt und Jung) welche Wert auf getrennte Wohnbereiche legen, aber dennoch nah beieinander wohnen möchten, finden hier die perfekte Voraussetzung.

Die zwei eigenständigen Wohneinheiten erstrecken sich über drei Ebenen und bieten Privatsphäre sowie viel Gestaltungsfreiheit. Selbstnutzung mit Vermietung oder die Unterbringung einer Großfamilie sind hier ebenfalls sehr gut realisierbar.

Zugegeben, die Immobilie ist in die „Jahre“ gekommen und müsste einer Renovierung und Modernisierung unterzogen werden, deren zu treffenden Maßnahmen bereits im Kaufpreis berücksichtigt wurden. Mit den durchzuführenden Maßnahmen ergibt sich aber auch der wesentliche Vorteil, dass alles nach den eigenen Vorstellungen umgesetzt werden kann. Weitere Details unter „Ausstattung“.

Das Grundstück hat eine Gesamtnutzfläche von ca. 687m² mit vielseitigen Möglichkeiten. Hinter dem Haus liegt die großzügige Gartenfläche sowie weitere Bereiche, die reichlich Platz zur individuellen Gestaltung bieten – ideal für Spiel, Spaß, Grillen, Entspannung oder kleine Oasen für Kinder und Erwachsene.

Besonderheiten:

- Zweifamilienhaus mit separaten Wohneinheiten
- Drei Ebenen für maximale Flexibilität
- Große Dachterrasse und ein großzügiger Garten
- Doppelgarage mit zwei Stellplätzen davor
- Ruhige, familienfreundliche Lage mit guter Verkehrsanbindung
- Perfekte Infrastruktur mit der Nähe zum Sterkrader Tor

Ausstattung

Vorteile dieser Immobilie auf einen Blick

- Solide Bausubstanz
- Große und helle Räume
- In allen Räumen (auch Bäder und WCs) befinden sich Fenster mit viel Tageslicht
- Kunststoff-/Rahmenfenster (Doppelverglasung)
- Rollos (überwiegend) in allen Räumen im Erdgeschoss
- Große und sonnige Dachterrasse
- Ruhiger Garten mit Terrasse
- Zwei separate WC's
- Doppelgarage
- Zwei Stellplätze vor der Doppelgarage

Angabe zu den Raumgrößen

Erdgeschoss:

- Wohn-/Esszimmer > ca. 31,89m²
- Schlafzimmer > ca. 14,58m²
- Kind/Büro > ca. 9,17m²
- Kind/Büro > ca. 11,83m²
- Kind/Büro > ca. 6,79m²
- Küche > ca. 10,56m²
- Bad/WC > ca. 6,59m²
- Dusche/WC > ca. 2,55m²
- WC > ca. 1,19m²
- Diele > ca. 7,78m²
- Gesamt: > ca. 102,90m²
- Deckenhöhe: ca. 2,42m

Obergeschoss:

- Wohn-/Esszimmer > ca. 27,20m²
- Schlafzimmer > ca. 16,62m²
- Bad/WC > ca. 7,54m²
- Küche > ca. 10,08m²
- Diele > ca. 8,61m²
- Dachterrasse > ca. 11,57m² (= 25% von ca. 46,28m²)
- Gesamt: > ca. 81,62m²
- Deckenhöhe: ca. 2,42m

Dachgeschoss:

- Kind/Büro > ca. 14,33m²
- Kind/Büro > ca. 18,32m²
- Dusche/WC > ca. 4,08m²
- Flur > ca. 6,75m²
- Gesamt: > ca. 43,48m²
- Deckenhöhe: ca. 2,20m

Gesamt: Wohnfläche (inkl. anteilig 25% für Terrasse und Dachterrasse) > ca. 228m²
Gesamt: Nutzfläche > ca. 60m² (Keller)

Folgende Sanierungsmaßnahmen etc. wurden vorgenommen:

- Anbau und Sanierungen in 1959
- Dachausbau und Isolierung in 1995
- Neue Fenster im Obergeschoss in 2002
- Renovierungen im Ober-/und Dachgeschoss in 2001/2002
- Gastherme Vaillant für Erdgeschoss in 2004
- Gastherme Vaillant für Obergeschoss in 2017

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

Im Jahr 1956 wurde das Haus Wiederaufgebaut und entsprechend mit einem Anbau versehen.

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

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

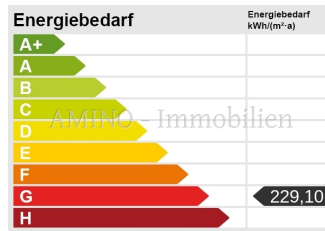
Ihr direkter Ansprechpartner ist:

Herr Armin Hertrich / +49 1578 6608566

Hinweis:

Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und dienen lediglich zur Veranschaulichung. 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.