

Modernisierungsbedürftige Doppelhaushälfte in beliebter Wohnlage mit Garten und Garage!

Verkauft

235.000 €

Wohnfläche:
107.26 m²

Zimmer:
4

Baujahr:
1968

Lage:
46145 Oberhausen

Energieklasse:
H (304.5 kWh/(m²·a))

Weitere Eindrücke






Beschreibung

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1968 bietet Eigennutzern die Möglichkeit, ein zukünftiges Familienzuhause von Grund auf nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Auf einem 394,00 m² großen Grundstück stehen ca. 107 m² Wohnfläche, ein großzügiger Garten, eine Garage, ein Vollkeller sowie zusätzliche Abstellflächen im nicht ausgebauten Dachboden zur Verfügung. Das Haus steht bereits leer und kann nach individueller Absprache flexibel übernommen werden, sodass die erforderlichen Sanierungsarbeiten zeitnah begonnen werden können.

Im Erdgeschoss empfängt eine zentrale Diele die zukünftigen Bewohner. Von hier aus sind die separate Küche, das Gäste-WC und der rund 29 m² große Wohn- und Essbereich erreichbar. Die großzügige Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und schafft eine direkte Verbindung zur Terrasse und zum Garten. Die gewachsene Bepflanzung bietet Privatsphäre und bildet eine schöne Grundlage für die individuelle Gestaltung eines persönlichen Rückzugsortes im Freien.

Das Obergeschoss verfügt über ein geräumiges Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ergänzt wird die Etage durch ein Tageslichtbad mit Badewanne und ein separates WC. Das in mehreren Räumen vorhandene Mosaikparkett unterstreicht den ursprünglichen Charakter des Hauses und kann im Zuge der Sanierung aufgearbeitet und in ein modernes Wohnkonzept integriert werden.

Im vollständig unterkellerten Gebäude stehen weitere 48,45 m² Nutzfläche zur Verfügung. Diese verteilen sich auf einen Heizungsraum, einen Wasch- und Trockenraum sowie mehrere Vorrats- und Abstellräume. Eine rund 17 m² große Garage und der nicht ausgebaute Dachboden erweitern das praktische Platzangebot.

Ein wesentlicher Vorteil der Immobilie ist die im Jahr 2024 erneuerte Gasbrennwertheizung. Damit wurde in diesem Bereich bereits eine wichtige technische Modernisierung vorgenommen. Darüber hinaus wurden etwa im Jahr 2008 zwei zum Garten ausgerichtete Fenster im Obergeschoss ausgetauscht. Das Garagentor wurde ungefähr um das Jahr 2000 erneuert.

Das Haus verfügt über eine sehr gute Grundsubstanz und bietet damit eine solide Ausgangsbasis für die anstehenden Arbeiten. Der bestehende Handlungsbedarf betrifft im Wesentlichen die für ein Haus dieses Alters üblichen Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen. Hierzu zählen insbesondere Küche, Sanitärbereiche, weitere Fenster und Oberflächen sowie Teile der technischen und energetischen Ausstattung. Trotz der guten Grundsubstanz ist die Immobilie insgesamt als sanierungs- und modernisierungsbedürftig einzustufen.

Das Angebot eignet sich daher besonders für Eigennutzer, die eine klare Raumaufteilung mit drei Schlafzimmern, einen eigenen Garten, eine Garage und großzügige Nebenflächen zu schätzen wissen. Mit einer entsprechenden Modernisierung lässt sich das vorhandene Potenzial nutzen und ein Zuhause gestalten, das den eigenen Vorstellungen und heutigen Wohnansprüchen entspricht. Da das Haus bereits leer steht, ist eine flexible Übernahme möglich.
Lage
Die Immobilie liegt im Oberhausener Stadtteil Sterkrade-Nord und verbindet ein gewachsenes, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer komfortablen Anbindung an die umliegenden Stadtteile und das gesamte Ruhrgebiet. Begrünte Straßenzüge und eine überwiegend aufgelockerte Wohnbebauung prägen die angenehme Atmosphäre – ideal für Eigennutzer, die ruhiges Wohnen und kurze Wege im Alltag miteinander verbinden möchten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Bäckerei, eine Apotheke sowie ärztliche Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung. Auch eine Grundschule und ein Kindergarten sind auf kurzen Wegen erreichbar und machen die Lage besonders für Familien attraktiv. Eine nahe gelegene Bushaltestelle und der nur wenige Fahrminuten entfernte Bahnhof Oberhausen-Sterkrade gewährleisten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Regionalverkehr. Das Sterkrader Zentrum ergänzt das Angebot mit zahlreichen Geschäften, Dienstleistern und gastronomischen Einrichtungen.

Dank der schnellen Erreichbarkeit der Autobahnen A2, A3, A42 und A516 bestehen komfortable Verbindungen in die benachbarten Städte und innerhalb der gesamten Metropolregion Rhein-Ruhr. Damit bietet die Lage auch Berufspendlern überzeugende Voraussetzungen.

Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Oberhausener Norden runden das Wohnumfeld ab. Auch die Neue Mitte Oberhausen mit dem Westfield Centro, dem Gasometer und dem AQUApark ist bequem erreichbar. Insgesamt überzeugt die Lage durch eine ausgewogene Kombination aus familiengerechtem Wohnen, alltagsnaher Infrastruktur und kurzen Wegen zu den wichtigsten Zielen der Region.
Aufteilung & sonstige Angaben
- Erdgeschoss 57,56 m²
- 1. Obergeschoss 49,70 m²
- Kellergeschoss 48,45 m² (nutzfläche)

Online ansehen

Dorstener Str. 313
46145 Oberhausen
+49 208 29 01 20
info@kl-immo-web.de
https://kl-immo-web.de
Geschäftsführer:
Juliana Lang
Alexander Khaet