

Außergewöhnliche Immobilie in Oberhausen - Sterkrade Nord



Angeboten wird hier ein repräsentatives, einseitig angebautes Einfamilienhaus mit drei nutzbaren Etagen.

Mit einem großzügigen Vorgartenbereich, einer riesigen Doppelgarage und einem individuell gestalteten Garten. Vielfältige Möglichkeiten zum Wohnen und auch Arbeiten unter einem Dach erwarten Sie. (Gewerbliche Teil-Nutzung ist angemeldet)

Dieses Objekt vereint eine spürbare Leidenschaft für solide Werte einerseits mit einer Vorliebe für moderne, technologisch sinnvolle Lösungen andererseits. Es sucht nach neuen Eigentümern, die ein Gespür für das Besondere und Außergewöhnliche mitbringen.

Echtholzelemente, edle Natursteine und außergewöhnliche Einbauten schaffen ein Ambiente zum Wohlfühlen, das zeitlosen Stil über flüchtige Modetrends stellt.

Ihre zukünftige Wohnadresse: 46147 Oberhausen, Neukölner Str. 116

Wohnfläche:	236 qm
davon zurzeit als Wohnfläche ausgewiesen:	185 qm
als gewerbliche Nutzfläche ausgewiesen:	51 qm
Grundstücksgröße (nutzungsgeteilt):	1.310 qm / davon ca. 800 qm Alleinnutzung
Massiv erbaute Doppelgarage inkl. Werkstatt	65 qm
Kaufpreis:	920.000,- €

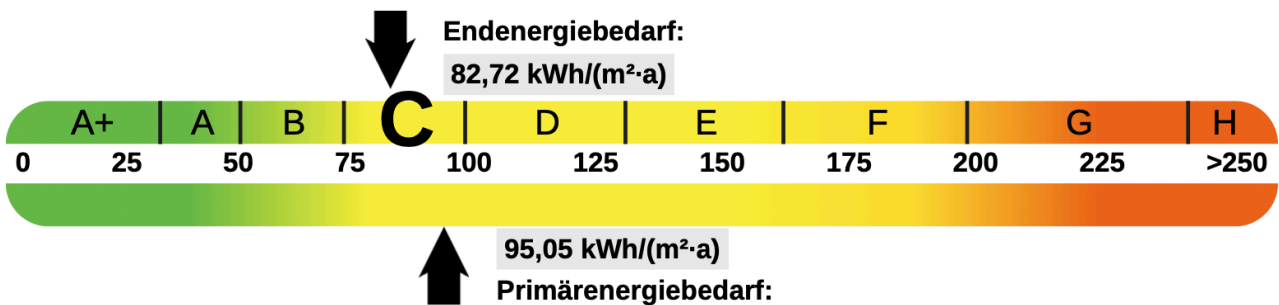
Marianne und Wolfgang Saul,
46147 Oberhausen, Neukölner Str. 116
E-Mail: wosa24@icloud.com,
Tel.: 0208/671424, Mobil: 0176-47654560



Strassenansicht Fußweg

Eckdaten:

Erst-Baujahr: 1956
 Renovierung 1: 1995 bis 2001 (vollständig kernsaniert, Kostenaufstellung vorhanden)
 Renovierung 2: 2020 - 2023 großes Badezimmer, Küche (E-Geräte, Arbeitsflächen)
 Wohnfläche: 236 qm davon derzeit 51 qm als gewerbliche Nutzfläche ausgewiesen
 Heizung: Gas-Kombi-Therme mit Solaranlage für Warmwasser
 Heizkosten/Jahr: durchschnittlich 1.200,- € in den letzten 15 Jahren
 Lüftung: Integrierte Wohnungslüftung mit Erdwärmetauscher
 Energieausweis: liegt vor - Klasse C - laut Berechnungsformel



Baulicher Status

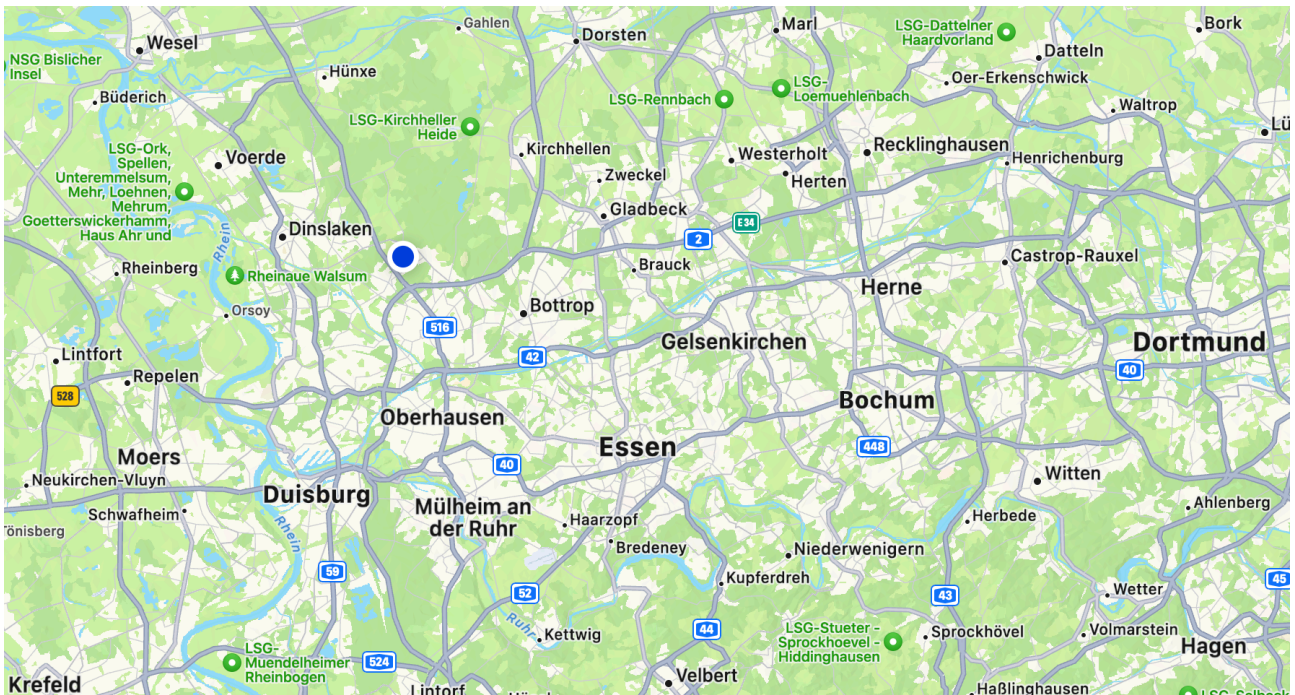
Zwischen 1995 und 2001 wurde das Gebäude vollständig kernsaniert.
In den Jahren 2007-2009 wurde ein Gebäude mit zwei Wohneinheiten an die linke Giebelseite angebaut.

Hierbei wurden alle drei Wohneinheiten als Wohneigentum eingetragen. Alle Eigentums- und Nutzungsregelung sind per Notarvertrag definiert.

Das Grundbuch wird lastenfrei übergeben.

Einträge im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden/nicht bekannt.

Maßnahmen der Stadt Oberhausen zur Verbesserung der Straßen und der Verkehrsanbindung (Straßenerneuerung, Gehwegerneuerung, Kanalisationserneuerung ...) sind abgeschlossen.



Lage

Oberhausen ...

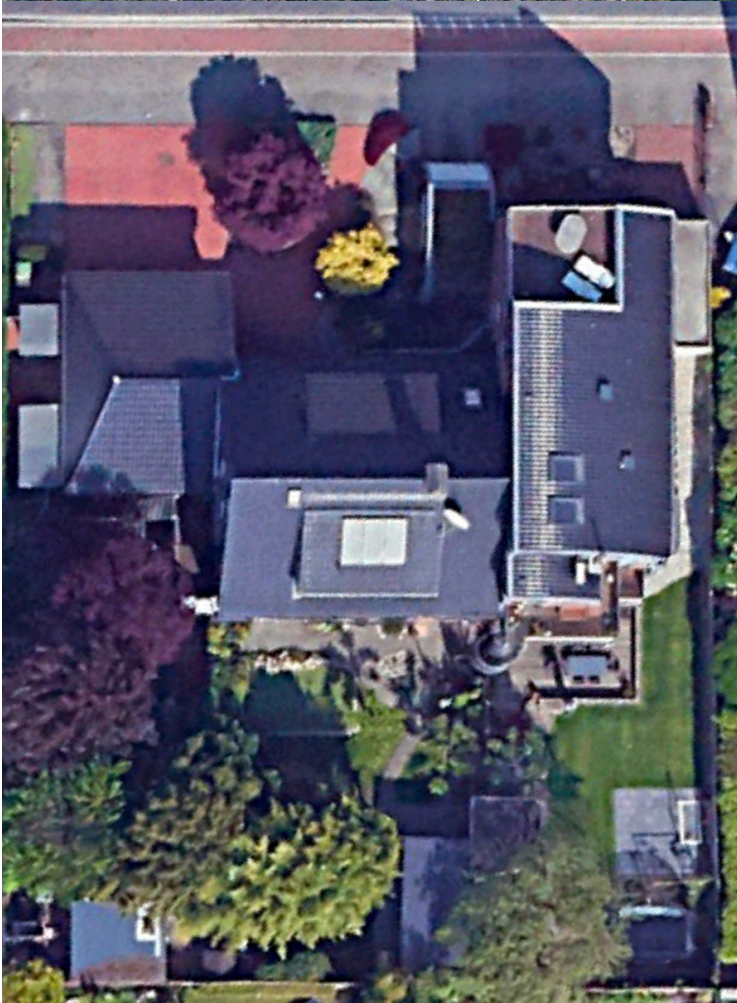
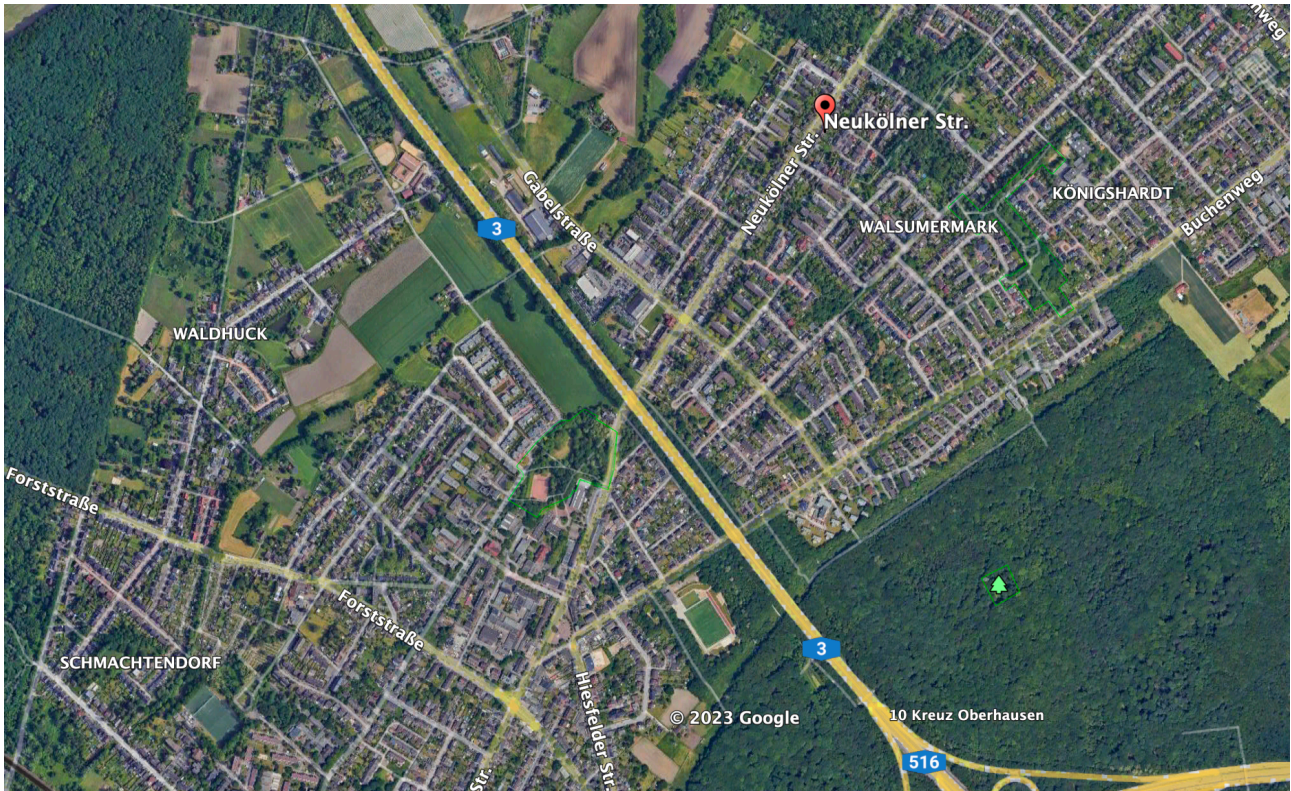
ist eine kreisfreie Großstadt im westlichen Ruhrgebiet und am unteren Niederrhein. Sie liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf des Landes Nordrhein-Westfalen und besitzt rund 210.000 Einwohner.

Oberhausen gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Sie ist Mitglied im Landschaftsverband Rheinland und im Regionalverband Ruhr.

Der 1758 auf dem heutigen Stadtgebiet in Betrieb genommenen Eisenhütte St. Antony, der ersten im Ruhrgebiet, verdankt Oberhausen den Beinamen „Wiege der Ruhrindustrie“.

Heute bilden Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen einen Schwerpunkt der Wirtschaft; Einkaufszentrum, Freizeitpark, Museen, Theater und andere Attraktionen verzeichnen jährlich hohe Besucherzahlen. Im Norden grenzt Oberhausen an große Waldgebiete mit vielen weiteren Freizeitangeboten bis hin zu einem Sportflugplatz (Schwarze Heide).

Dieses Haus, mitten in der so genannten „grünen Lunge“ der Stadt Oberhausen gilt als bevorzugtes Wohngebiet.



Das hier angebotene Gebäude liegt zwischen den beliebten Stadtteilen „Schmachtendorf“ und „Königshardt“ mit reichhaltigen Angeboten. Kindergärten, Schulen, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzte, Friseure, Handwerker, Kösters Hofladen (Bio- und Spargelbauer), der Wertstoffhof Oberhausen-Nord und viele wichtige Dinge des täglichen Lebens befinden sich in angenehmer Nähe. Anschlüsse an vier Autobahnen (A2, A3, A516 und A59) - sind gegeben.

Zum Hiesfelder Wald (mit dem anschließenden Naherholungsgebiet Grafenmühle) sind es nur ein paar Gehminuten. Beliebte Ausflugslokale wie die Pizzeria „Firenze“, „Rossini“ oder „Zum Hirschkamp“ sind ebenfalls zu Fuß erreichbar.

Die Bushaltestellen in Richtung Holten oder Oberhausen-Mitte über Sterkrade sind in Sichtweite vom Objekt (Linie 960) und nur wenige Meter entfernt. Ein Leben in der grünen Natur mit vielen Fahrrad- und Wanderwegen in Kombination mit allen Vorteilen, die eine Stadtnähe mit sich bringt, bleibt hier nicht länger nur ein Traum.

Objektbeschreibung

Wenn Sie auf der Suche nach einer repräsentativen und großzügigen Bleibe für sich und Ihre Familie oder auch für Ihre berufliche Tätigkeit sind, wie sie so kaum noch im Oberhausener Norden zu finden ist, darf ich Ihnen hier unser Objekt anbieten.

Sie finden ein 1 1/2-geschossiges, voll unterkellertes Einfamilienhaus, wobei die Kellerräume (Büro, Wohn-/Lagerräume und Waschküche) ebenerdig in den Garten führen (leichte Hanglage).

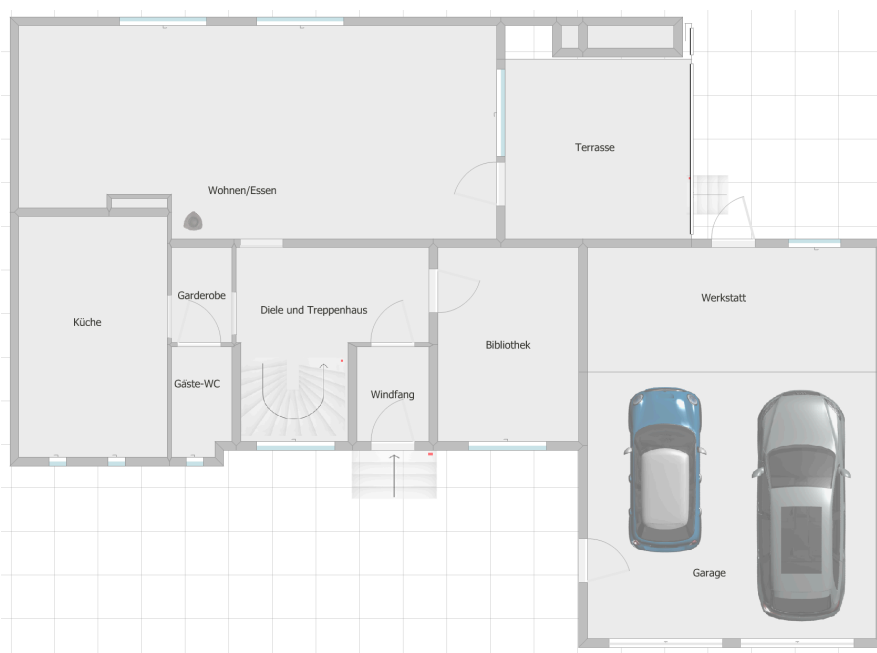
Grundrisse

(Hinweis: Die Grundrisse wurden mit einem Computerprogramm erstellt.)

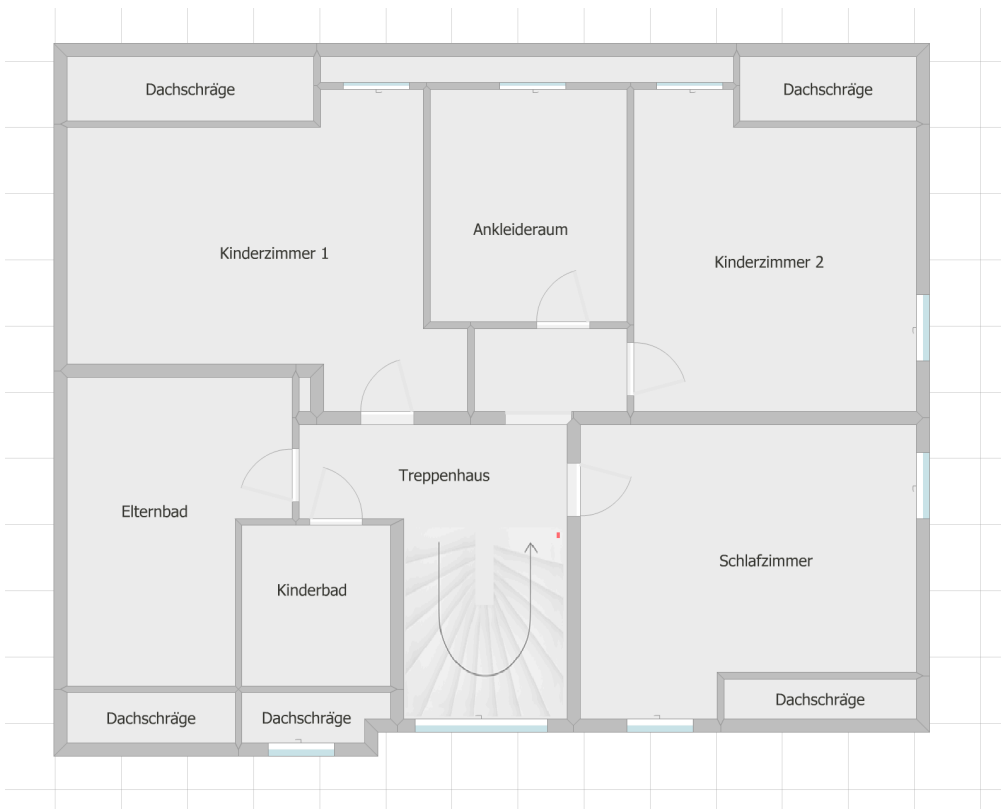
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Die 236 qm Wohnfläche sind verteilt auf Untergeschoß, Erdgeschoß und Obergeschoß. Ein zusätzlicher Lagerkeller, ein Heizungskeller, die Waschküche und die auf die Wohnfläche anzurechnenden Terrassen-Anteile sind bei diesen Angaben noch nicht berücksichtigt. Der Dachboden erstreckt sich über das gesamte Gebäude und kann vollständig zur Aufbewahrung von Gegenständen genutzt werden.

Das Gebäude liegt etwa 10m vom Bürgersteig entfernt, hinter einem großzügigen Vorgarten-Bereich mit einem imposanten Rot-Ahorn. Alle Wege und die große Einfahrt vor der massiv erstellten Doppelgarage sind mit hochwertigem Röben Pflasterklinker versehen. Die massiv erbaute Doppelgarage mit gedecktem Satteldach, die Ihnen ganz alleine gehört, bietet großzügigen Platz für zwei PKW und eine Werkstatt. Sie hat einen eigenen Zugang zum Garten und einen zugänglichen Dachboden. Bei den elektrisch gesteuerten Garagentoren handelt es sich um hochwertige Hörmann-Sektionaltore mit stabilem Metallrahmen und einer massiven Afzelia-Echtholz-Füllung.

Der Zugang zum Garten (rechts von der Garage) ist durch ein verschließbares Tor abgetrennt. Das Haus ist mit einem hochwertigen Röben-Klinker nebst Luft- und Dämmschicht massiv verklankert. Die Fensterbänke wurden gemauert, alle Türen und Fenster sind mit handwerklich erstellten „Klinker-Bögen“ (Rollschichten) verziert und nicht einfach mit einem Bandeisen gestützt.

Innen

Sie betreten das Gebäude durch eine massive Afzelia-Holz-Haustüre im individuellen Design. Alle Außen-Türen und Fenster sind ebenfalls aus massivem Afzelia-Echtholz (afrikanisches Eisenholz).



Durch einen kleinen Windfang erreichen Sie das großzügige Treppenhaus. Direkt rechts befindet sich die Bibliothek, links gelangen Sie durch den Flur am Gäste-WC und der Garderobe vorbei in die Küche. (Eine weitere „Teeküche“ mit Essplatz befindet sich im Wohnraum des Hauses.) Der Windfang, das Treppenhaus und die Treppenstufen sind mit edlen Solnhofener Platten ausgelegt.

Im Wohn-Essbereich treffen Sie auf aufwändige Einbauten im italienischen Stil aus seltenen Marmor-Formsteinen als Teeküche und dazu passend handgefertigte Möbel im selben Design. Der Fußboden ist rustikal mit echten italienischen Fliesen belegt. Alle Festeinbauten verbleiben selbstverständlich im Objekt.

Es gibt einen Kaminofen der Firma Wodtke. Er verfügt über einen eigenen Kaminabzug und die Zufuhr der Verbrennungsluft erfolgt raumluftunabhängig über ein Rohrsystem. Die Zulassung zum Weiterbetrieb liegt vor.

Die Wände des Wohnzimmers sind größtenteils mit den Röben-Klinkern der Fassade gestaltet, was dem gesamten Raum und vor allem den Außenwänden eine bodenständige, „burg-ähnliche“ Optik verleiht.

Durch die große Terrassentür gelangen Sie auf eine höhergelegene, blickgeschützte Terrasse, die mit Bangkirai ausgelegt ist. Von der Terrasse aus führt eine Treppenanlage sowohl in die Garage als auch in den Garten.

Obergeschoss

Im Schlafzimmer gibt es eingepasste Einbauschränke in den Schrägen.

Der hintere Teil des Obergeschosses wurde vollständig selbsttragend ausgeführt. Die Zwischenwände sind in schallgedämmter Trockenbauweise errichtet und können nach Bedarf über die gesamte Hausbreite hinweg versetzt werden.

Zurzeit befinden sich dort zwei etwa 20 qm große Zimmer und mittig dazwischen ein Ankleideraum.

Das große Bad im OG ist erst vor wenigen Jahren in der jetzigen Form fertiggestellt worden. Es ist zum Teil behindertengerecht ausgeführt.

Als Belag für Boden und Wände wurde hochwertiger afrikanischer Mustang-Naturschiefer gewählt (fair gehandelt).

Im kleineren Bad finden Sie ein Urinal, WC, einen Waschtisch und eine weitere Dusche.

Alle Decken im Obergeschoss wurden mit edler Ahorn-Echtholzvertäfelung versehen. Sämtliche Innentüren sind ebenfalls in einer hochwertigen Ahorn- oder Kirsche-Ausführung gewählt.

Untergeschoss

Hier sticht das große Büro mit direktem, ebenerdigen Zugang zum Garten hervor. Eine große Tür- und bodentiefe Fensteranlage geben zu jeder Jahreszeit den Blick in den tollen Garten frei.

Die Waschküche ist wohnlich gestaltet und verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zum Garten. Auf einem gefliesten Sockel wurde eine Reihe Küchenschränke aufgestellt, die Besteck, Geschirr, Gläser und sonstiges für eine Nutzung im Garten bereit hält. Auch die Waschmaschine und der Trockner stehen auf einem gemauerten Sockel.

Der große Heizungskeller birgt zusätzlichen Platz für Aufbewahrungen. Hierin befinden sich die Gastherme, der große Warmwasserspeicher, die Solaranlagensteuerung, das integrierte Wohnungslüftungsgerät und die Steuerung für den Erdwärmetauscher.

Das Gebäude wird mit Gas beheizt.

Die Warmwasserleitungen sind als Ringleitungen mit Anforderungsschalter ausgelegt (Schalter in Küche und Bad), um unnützen Energieverbrauch bei fehlendem Bedarf zu vermeiden.

Bei den Heizkörpern handelt es sich um spezielle, extrem effektive Konvektionsheizkörper der Firma Jaga.

Sie können auf Niedrigtemperaturbetrieb umgerüstet werden.

Durch die integrierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung können die Fenster auf Wunsch das ganze Jahr über geschlossen bleiben. Im Sommer hilft der Erdwärmetauscher, die Raumtemperaturen um 3-5° abzusenken.

Die Ausstattung und die Besonderheiten dieses Hauses übersteigen den üblichen Standard.

Dachbereich

Es wurde 1998 komplett mit biologisch wertvollen Ton-Dachziegeln der Marke Nelskamp eingedeckt. Alle Schrägen und die Decke des Obergeschosses sind aufwendig gedämmt, sodass ein so genanntes Warmdach entstanden ist.

Die Gauben und die Giebel wurden mit Naturschiefer verkleidet - für die Einfassungen wurde ausschließlich Kupfer verwendet. Alle Regenrinnen und Fallrohre sind aus hochwertigem Kupfer, wie auch die Abdeckung über den beiden Kaminen (1x Gasheizung, 1x Kaminofen im Wohnzimmer).

Auf dem Dach wurde eine Solaranlage zur Warmwassererzeugung installiert. Von April bis Oktober kann dadurch die Heizung und auch der Warmwasserbereiter in der Regel vollständig abgeschaltet werden.

Weiterhin wurde eine Satellitenschüssel mit 150cm Durchmesser und zweifachem Transponder installiert. Schlechter Empfang oder Störungen sind daher nahezu auszuschließen. Die zugehörige Verteileranlage kann bis zu 16 Abnahmestellen (TV) gleichzeitig versorgen. In allen bewohnbaren Räumen gibt es je zwei Antennenanschlüsse. (TV und Rekorder).

Der große Dachboden ist vollständig mit Dielen ausgelegt und beleuchtet. Er kann zur Aufbewahrung genutzt werden.

Aussenanlagen

Das Wohnzimmer verfügt über eine großzügige, blickgeschützte und teilweise überdachte Terrasse mit 6m Markise und Bangkirai-Bodendielen.

Der Garten besitzt einen verwunschenen Charakter und regt zur kreativen Gestaltungen an.

Sämtliche versiegelten Flächen entwässern in ein Zisternen-System zur Gartenbewässerung. Hierdurch werden jährlich etwa 1.000,- € an Abwassergebühren eingespart.

Ein großes, elektrisch angebundenes Gartenhaus mit viel Platz für Gartengeräte ist vorhanden.

Es gibt einen schönen gemütlichen, blickgeschützten Sitzplatz mit Pergola, einen überdachten Platz zum witterungsgeschützten Abstellen von Grill oder Gartenmöbeln.

Der Garten verfügt über eine üppige Bepflanzung mit edlen Dachplatanen, einem Kirschbaum, einer Blutpflaume, zweier Rotahorn-Bäumen, einem wertvollen Hängewachholder, einer alten Eibe und einer blickdichten Bambus-Reihe.

Erwachsene und Kinder lieben diesen Garten gleichermaßen.

Er ist über eine abschließbare Gartentür direkt von vorne erreichbar.

Installationen

Die an das Heimnetz angeschlossene Türsprechstelle verfügt über ein Video-Überwachungssystem. Die Aufnahmen können über ein NAS-System rechtssicher aufgezeichnet werden.

Das Haus ist über eine von der Versicherung anerkannten Alarmanlage geschützt und läuft auf jedem gewünschten Smartphone auf. Sie kann auf Wunsch auf einen Wachdienst aufgeschaltet werden.

Das Haus verfügt über einen Telekom-Anschluss mit bis zu 100 MB. Es besteht die Möglichkeit, zeitnah einen Glasfaseranschluss zu erhalten.

In der Küche gibt es eine Gas-Zapfstelle. Die Installation eines Gasbrenners (Wok ...) ist möglich.

Ein in Beton eingegossener und von Versicherungsunternehmen anerkannter Tresor ist vorhanden.

Alle Aussentüren und Fenster sind aus Afzelia-Massivholz gefertigt.

Alle Scheiben sind wärmeschutzverglast - die unteren beiden Etagen sind vollständig mit einbruchshemmenden Scheiben ausgestattet.

Kurz-Historie:

1956

Errichtung des Haupthauses als freistehendes Einfamilienhaus.

1997 - 2001

Vollständige Kernsanierung (siehe Beiblatt)

Errichtung einer Doppelgarage in Massivbauweise mit Sattelwalmdach.

Kosten der Sanierung: etwa 400.000,- €/DM für das Material.

(Die Umbauten geschahen zum Teil in Eigenleistung mit Abnahme durch einen Meisterbetrieb)

2007 - 2009

Errichtung des Anbaus mit zwei Garagen und einem Versorgungskeller für die beiden Söhne.

2010

* Teilung in drei Wohneinheiten und baurechtliche Umstellung auf Eigentumswohnungen

2019

* Erwerb der jeweiligen Wohneinheiten im Haus 118 durch die beiden Söhne.

Übergabe

Die Übergabe ist für den 1. August 2025 vorgesehen.