

Exposé

Reihenhaus in Oberhausen

**Sanierungs- & Provisionsfrei: Gepflegtes ZFH, Garten,
Ruhiglage für Großfamilie oder Renditefuchse**



Objekt-Nr. OM-286776

Reihenhaus

Verkauf: **350.000 €**

Badenstr. 14
46149 Oberhausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1908	Energieträger	Fernwärme
Grundstücksfläche	280,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	183,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	430,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

KOSTENLOS UND ZUKUNFTSSICHER WOHNEN

ZUM 3D-RUNDGANG: <https://my.mpskin.com/de/tour/rye92nw>

Im Westen von Oberhausen-Sterkrade, im Stadtteil Schwarzeheide und in zentraler Lage zwischen den jeweiligen Zentren von Sterkrade, Neue Mitte/CENTRO und Alt-Oberhausen befindet sich auf der wenig befahrenen und sehr ruhigen Badenstrasse dieses von den Eigentümern über mehr als 60 Jahre liebevoll gepflegte, vollunterkellerte Zweifamilienhaus.

Im Keller befinden sich drei Lagerräume und zwei Hobby-/Mehrzweckräume mit Tageslicht. In Erdgeschoss und Obergeschoss befindet sich jeweils eine Vier-Raum-Wohnung mit Diele, Küche, Duschbad, Wohn- und zwei Schlafzimmern. Eine davon wird seit 25 Jahren als eine der ersten Ferienwohnungen im Ruhrgebiet vermietet und in vollmöblierter Vollausstattung inklusive Geschäftsmodell übergeben. Die zweite Wohnung ist leergezogen, verfügt über eine neuwertige Einbauküche und kann sofort bezogen oder ebenfalls in die laufende Ferienwohnungsvermietung integriert werden.

Durch die bis 5m hohe Eingangshalle gelangen Sie über eine Holztreppe in die Ferienwohnung und den separat zugänglichen, ausgebauten Spitzboden, ebenfalls mit Duschbad. Oder in den Innenhof zur Wohnung in der Hochparterre sowie dem separaten Hauswirtschaftsraum und einem idyllischen, besonders pflegeleichten Garten mit Gartenzimmer und überdachter Terrasse.

Dach und Fassade wurden um 1980, Wärmeschutz-Fenster und Eingangstüren in 1996, 2014 und 2016 erneuert. Dank Fernheizungsanschluss können Sie das Gebäudeenergiegesetz getrost vergessen. Der Energieausweis attestiert einen Endenergieverbrauch der Klasse C, was Ihnen auch sonstige Zwangssanierungen zukünftig komplett erspart. Aufgrund der verbrauchsarmen Fernheizung und guter Dämmung liegen die Heizkosten nur bei € 122 monatlich. Insgesamt ist das Hausgeld mit nur € 300 monatlich sehr niedrig.

In der Eigennutzung finden Großfamilien hier ein geradezu IDEALTYPISCHES MEHRGENERATIONENHAUS.

HIGHLIGHT TEILEIGENNUTZUNG: Paare, Familien oder Singles, die in eine Wohnung einziehen und die laufende Ferienwohnungsvermietung fortsetzen, können bereits bei einer Auslastung von 75% die Kosten von Zins und Tilgung komplett refinanzieren. UND WOHNEN DE FACTO KOSTENLOS!!!

HIGHLIGHT MIETRENDITE: Kapitalanleger und/oder AirBnB-Arbitrage-Unternehmer kaufen nur zum 7-fachen!!! der Jahresmiete und erzielen eine MIETRENDITE VON ÜBER 14%!!!

ZUM 3D-RUNDGANG: <https://my.mpskin.com/de/tour/rye92nw>

Ausstattung

SORGLOS IN DIE ZUKUNFT

- Zweifamilienreihenhaus von 1908 mit seit dem Jahr 1999 etablierter, renditestarker Ferienwohnung (eine der ersten Ferienwohnungsvermietungen im Ruhrgebiet) und großem Garten in attraktiver Ruhiglage von Oberhausen-Sterkrade
- Zwei vollwertige, separierte Vierraumwohnungen mit Duschbad
- OG-Wohnung mit gepflegter Einbauküche, vollmöbliert und vollausgestattet, bezugsfrei, aktuell monetarisiert in laufender Ferienwohnungsvermietung
- EG-Wohnung (in der Hochparterre) mit neuwertiger Einbauküche, bezugsfrei, kann sofort in laufende Ferienwohnungsvermietung integriert und monetarisiert werden
- separat zugänglicher, ausgebauter Spitzboden mit Duschbad, bezugsfrei
- seit 25 Jahren etabliertes Vermietungsgeschäftsmodell inklusive Stammkundschaft, Top-Domain und Einweisung

- UMSONST WOHNEN: Bei Eigennutzung einer Einheit sowie Ferienwohnungsvermietung der anderen Einheit refinanzieren sich Zins und Tilgung bereits ab einer Auslastung von 75%
- ÜBER 14% MIETRENDITE: Kapitalanleger und/oder AirBnB-Arbitrage-Unternehmer kaufen nur zum 7-fachen!!! der Jahresmiete.
- Bei kompletter Eigennutzung ideal für Großfamilie oder Mehrgenerationenhaushalt
- Sehr ruhige, kaum befahrene und in 2018 komplett erneuerte Wohn-/Einbahnstraße
- Optimale Verkehrsanbindungen (öffentliche Verkehrsmittel & PKW)
- Erdgeschossseinheit mit neuem altersgerechtem/barrierefreien Dusch-Bad
- Von Eigentümern seit 1965 bewohnt
- Durchgehend instandgehalten und aufwendig gepflegt
- Keinerlei Sanierungsstau
- Hochwertige, Wärmeschutz-Hauseingangs-/Hoftür und EG-Wohnungstür
- beide Wohnungen mit Laminatfußböden, im OG gepflegt, im EG neuwertig
- Zeitgemäße Qualitäts-Wärmeschutzfenster deutscher Markenhersteller (Veka & Velux aus 1996, 2014, 2016) mit Rolläden und Fliegengitter
- Mit Breitblankklinker vollverkleidete/-isolierte Fassade
- Gedämmtes Dach in gutem Zustand
- Zukunftssichere Fernheizung
- Großer Keller mit drei Lagerräumen sowie einer Werkstatt und einem beheiztem Mehrzweckraum mit Tageslicht
- Energieausweis: Endenergieverbrauch Klasse C
- Kein Handlungs-, Sanierungs- oder Investitionsbedarf wegen Gebäudeenergiegesetz!!!
- Heizkosten durch verbrauchsarme Fernheizung und guter Dämmung gemäß Abrechnung 2023 nur € 122,00/Monat!!!
- Sehr geringes Hausgeld (Heizung, Grundbesitzabgaben, Wasser, Wohngebäudeversicherung) von insgesamt nur € 300,00/Monat !!!
- Bis 5m hohe und 2,15 breite Eingangshalle mit Durchfahrtmöglichkeit in den teilüberdachten Innenhof
- Zwei hochwertig überdachte Terrassen in Garten und Innenhof
- Pflegeleichter, komplett von angrenzenden Gärten umgebener, gefälliger und ruhiger Garten mit hohem Erholungswert
- Anbau mit Gartenzimmer, Hauswirtschaftsraum und Gästetoilette
- Mietgarage im Garagenhof gegenüber kann übernommen werden
- Einsparung fünfstelliger Maklerprovisionen durch Verkauf direkt vom Eigentümer

ZUM 3D-RUNDGANG: <https://my.mpskin.com/de/tour/rye92nw>

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

ACHTUNG: Besichtigungstermine können nur mit Interessenten durchgeführt werden, die das Objekt bereits ausführlich im 3D-Rundgang begutachtet haben, dies mit Ihrer Anfrage bestätigen sowie die erforderliche Seriösität, Bonität und Finanzierung darstellen!

Anfragen ohne diese Angaben können nicht bearbeitet werden!

ZUM 3D-RUNDGANG: <https://my.mpskin.com/de/tour/rye92nw>

Lage

ZENTRAL UND DOCH SEHR RUHIG

Oberhausen-Sterkrade wurde als ehemals eigenständige Kommune erst 1929 mit Osterfeld und Alt-Oberhausen zur neuen Großstadt Oberhausen vereinigt, hat jedoch bis heute seinen eigenständigen Charakter erhalten.

Die Badenstrasse ist eine sehr ruhige Einbahnstrasse in einem reinen Wohngebiet des Stadtteils Schwarze Heide, direkt an der Grenze zu Buschhausen in zentraler Lage genau in der Mitte zwischen den jeweiligen Zentren von Sterkrade, Neue Mitte und Alt-Oberhausen.

Alle Einkäufe können Sie fussläufig erledigen. Kindergärten und Schulen sind im Umfeld vorhanden. Von hier aus sind Sie sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut bis optimal angebunden. Die zentrale Lage im Ruhrgebiet ist geradezu ideal für die Ferienwohnungsvermietung.

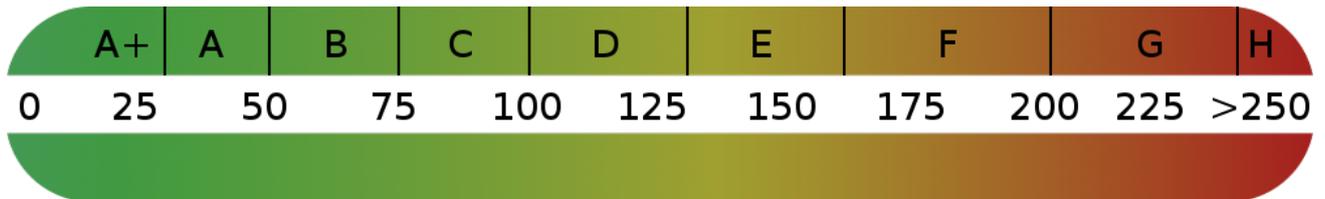
ZUM 3D-RUNDGANG: <https://my.mpskin.com/de/tour/rye92nw>

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,84 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Überdachter Innenhof

Exposé - Galerie



Überdachter Innenhof



Eingangshalle



Eingangshalle Aufgang

Exposé - Galerie



Ferienwohnung OG Eingang



Ferienwohnung OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Ferienwohnung OG Küche



Ferienwohnung OG Balkon



Ferienwohnung Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Ferienwohnung Schlafzimmer 1



Ferienwohnung Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Ferienwohnung Schlafzimmer 2



Ferienwohnung Bad

Exposé - Galerie



Ferienwohnung Bad



Spitzboden 2.OG

Exposé - Galerie



Spitzboden Duschbad



Spitzboden Duschbad



Gartenblick Spitzbogen

Exposé - Galerie



Leerwohnung EG Diele



Leerwohnung EG Bad



Leerwohnung EG Küche

Exposé - Galerie



Leerwohnung EG Wohnzimmer



Leerwohnung EG Schlafzimmer 1



Leerwohnung EG Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Keller Werkstattraum



Keller beheizter Mehrzweckraum

Exposé - Galerie



Keller Fernheizung



Keller Lagerraum

Exposé - Galerie



Keller Lagerraum



Keller Lagerraum

Exposé - Galerie

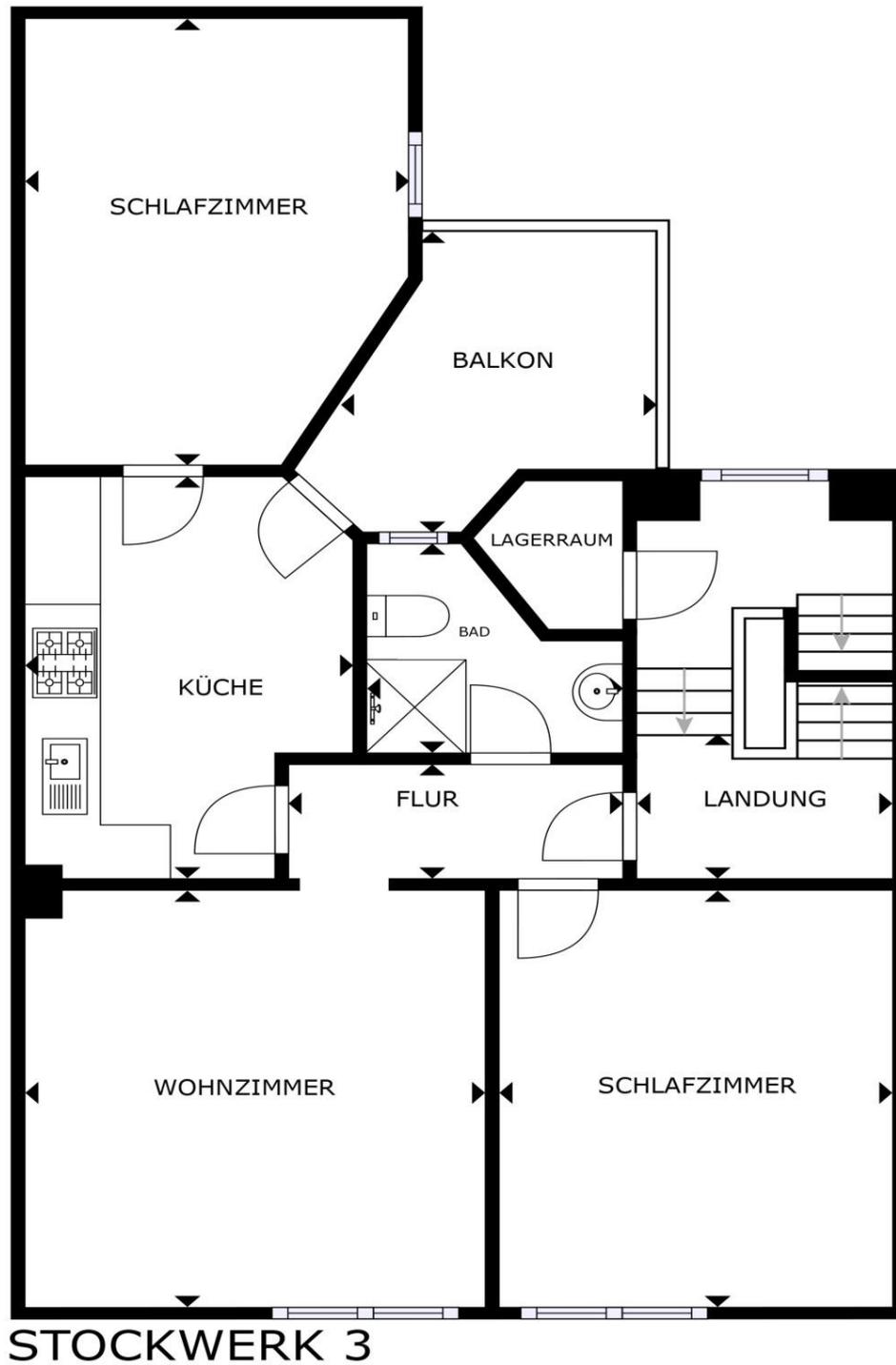


Erneuerte Wohnstrasse

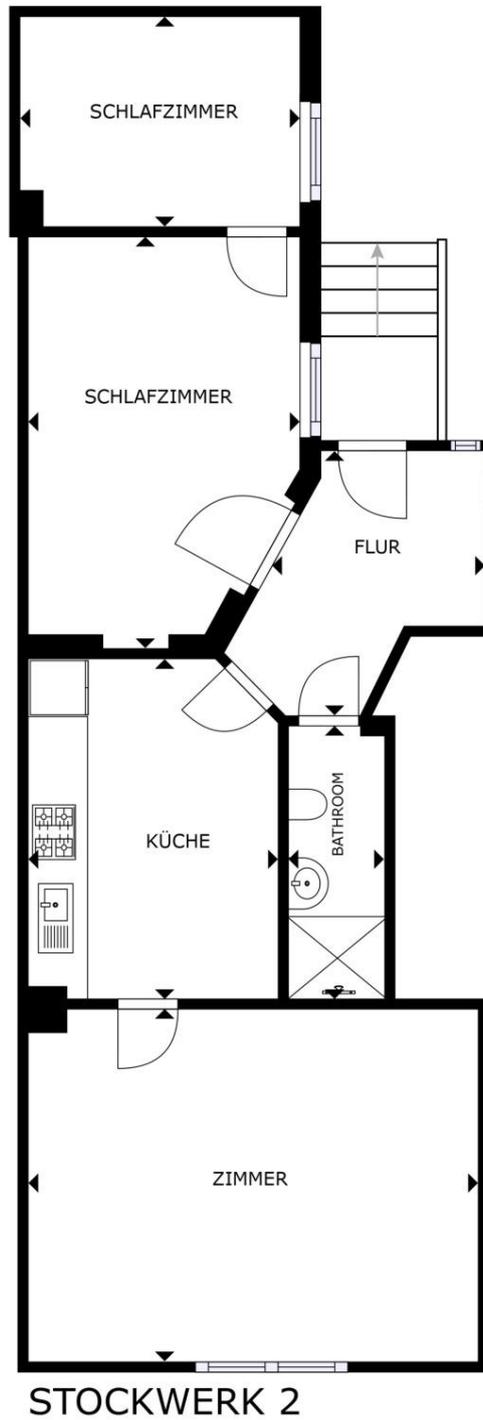


Erneuerte Wohnstrasse

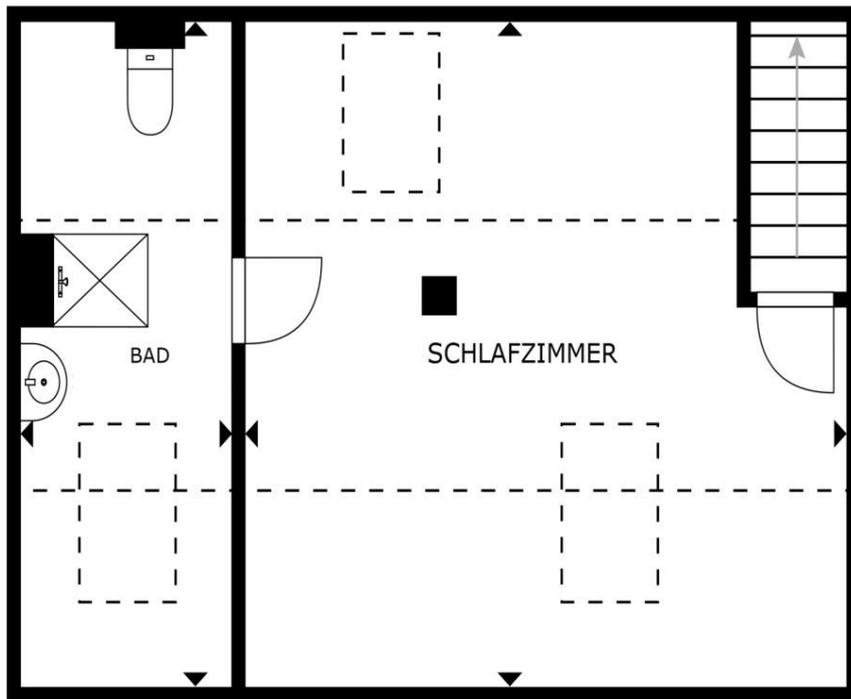
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

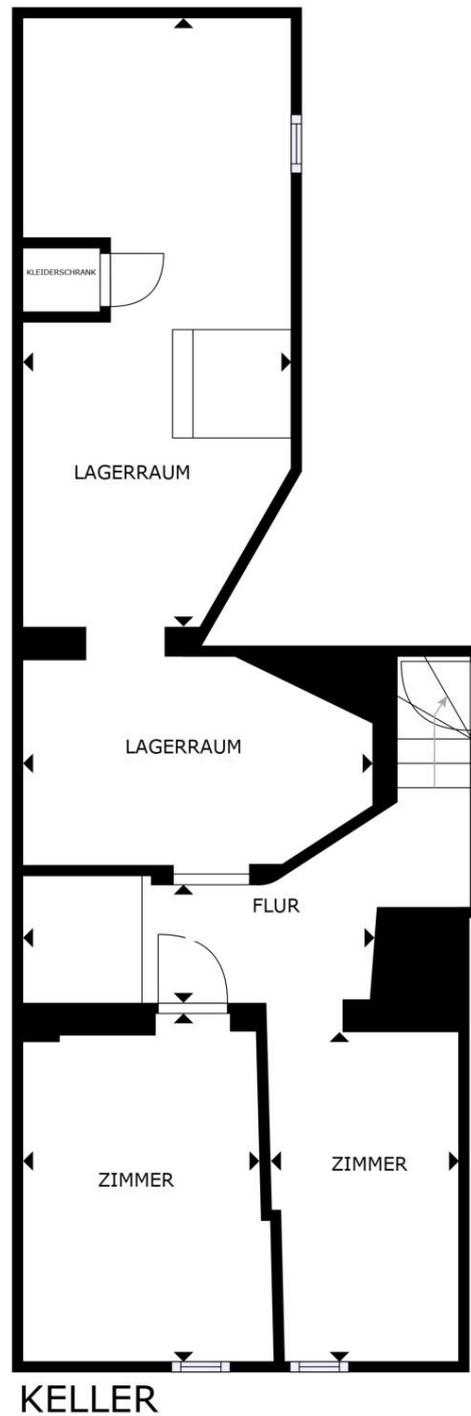


Exposé - Grundrisse



STOCKWERK 4

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

