

Sprockhövel - Obersprockhövel

Ländliche Idylle mit Potenzial – Sanierungsbedürftiges Haus auf großem Grundstück im Außenbereich

Objektnummer: 26283019



KAUFPREIS: 189.750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 321,66 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 2.898 m²

Objektnummer: 26283019 - 45549 Sprockhövel - Obersprockhövel

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26283019 - 45549 Sprockhövel - Obersprockhövel

Auf einen Blick

Objektnummer	26283019
Wohnfläche	ca. 321,66 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	189.750 EUR
Haus	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26283019 - 45549 Sprockhövel - Obersprockhövel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Kohle	Endenergiebedarf	384.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26283019 - 45549 Sprockhövel - Obersprockhövel

Die Immobilie



Objektnummer: 26283019 - 45549 Sprockhövel - Obersprockhövel

Die Immobilie



Objektnummer: 26283019 - 45549 Sprockhövel - Obersprockhövel

Die Immobilie



Objektnummer: 26283019 - 45549 Sprockhövel - Obersprockhövel

Die Immobilie



Objektnummer: 26283019 - 45549 Sprockhövel - Obersprockhövel

Die Immobilie



Objektnummer: 26283019 - 45549 Sprockhövel - Obersprockhövel

Die Immobilie



Objektnummer: 26283019 - 45549 Sprockhövel - Obersprockhövel

Die Immobilie



Objektnummer: 26283019 - 45549 Sprockhövel - Obersprockhövel

Ein erster Eindruck

Ein Gebäude im Außenbereich hat eine ganz eigene Präsenz. Er wirkt nicht aufgesetzt, sondern strahlt die selbstverständliche Ruhe eines Hauses aus, das schon lange Teil seiner Umgebung ist. Auf einem ca. 2.900 Quadratmeter großen Grundstück entfaltet sich ein Anwesen mit ca. 320 Quadratmetern Wohnfläche, die sich auf 13 Zimmer verteilen. Die Dimensionen sind spürbar: Viele Türen, viele Blickachsen, ein Gefüge aus Räumen, das Geschichte atmet und zugleich nach einer neuen Hand verlangt.

Der Charakter ist unverstellt. Hier wurde nichts glattgezogen oder kaschiert. Das Gebäude präsentiert sich in einem schlichten, sanierungsbedürftigen Zustand und erfordert eine umfassende Kernsanierung. Genau darin liegt seine Ehrlichkeit: Vor dem nächsten Kapitel steht kein kleiner Feinschliff, sondern ein entschlossener Neuanfang. Die vorhandene Ofenheizung wird aktuell über Kohleöfen betrieben. Zeitgemäße Haustechnik, Oberflächen, energetische Themen und der gesamte Innenausbau müssen in ein neues Konzept integriert werden. Das Haus ist fertiggestellt, aber seine künftige Qualität entsteht erst durch eine grundlegende Erneuerung.

Mit 13 Zimmern, darunter vier Schlafzimmern, verfügt das Gebäude über eine bemerkenswerte innere Weite. Die Räume wirken nicht wie eine kompakte Einheit, sondern wie ein gewachsenes Haus mit vielen Stationen. Hier können Wohnen, Arbeiten, Rückzug und Alltag in großzügigen Maßstäben gedacht werden, ohne dass der ursprüngliche Charakter des Gebäudes verloren geht. Die schlichte Ausstattung lässt den Blick frei auf das Wesentliche. Volumen, Grundstück, Lage und die seltene Chance, ein Anwesen dieser Größe von Grund auf neu zu definieren.

Die Lage im Außenbereich hat einen deutlichen Einfluss auf das Lebensgefühl. Das Grundstück schafft Abstand, Luft und eine Großzügigkeit, die in dicht bebauten Lagen kaum zu finden ist. Es gibt Raum um das Haus herum: Raum für Ankunft, für Grünflächen, für einen Garten mit klarer Gestaltung oder für eine bewusst reduzierte, ländliche Gestaltung. Das Gebäude verlangt Gespür, Geduld und eine konsequente Planung, doch es bringt etwas mit, das sich nicht nachträglich herstellen lässt: Maßstab, Eigenständigkeit und eine gewachsene Präsenz.

So entsteht kein fertiges Versprechen, sondern ein ernstzunehmendes Anwesen mit Format. Wer es betritt, spürt die Aufgabe und zugleich die Kraft des Ortes. Nach der Sanierung kann aus diesem Resthof ein Haus entstehen, das seine Herkunft nicht verleugnet und dennoch in der Gegenwart ankommt.

Objektnummer: 26283019 - 45549 Sprockhövel - Obersprockhövel

Ausstattung und Details

Es existiert keine Bauakte zu dem Gebäude, somit können keinerlei Angaben zum exakten Baujahr, Genehmigungsumfang etc. gemacht werden.

Das Gebäude wird aktuell über Kohleöfen beheizt

Es ist eine vollständige Kernsanierung erforderlich.

Die Angabe zur Wohnfläche wurde einem ca. 1998 erstellten Gutachten entnommen, wobei die Wohnfläche nach der 2. Berechnungsverordnung nach Aufmaß errechnet wurde. Für die Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

Objektnummer: 26283019 - 45549 Sprockhövel - Obersprockhövel

Alles zum Standort

Sprockhövel besticht durch seine ruhige und überwiegend wohnlich geprägte Atmosphäre im Herzen des Ennepe-Ruhr-Kreises. Die Stadt vereint eine solide Infrastruktur mit einer angenehmen Lebensqualität, die besonders Familien anspricht, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine naturnahe Umgebung legen. Die Nähe zu größeren Städten wie Wuppertal und Hattingen ermöglicht eine ausgewogene Balance zwischen urbaner Erreichbarkeit und ländlicher Ruhe, was Sprockhövel zu einem idealen Wohnort für Familien macht, die ein behagliches Zuhause mit guter Anbindung suchen.

Der Stadtteil Obersprockhövel präsentiert sich als idyllisches, ländlich gelegenes Wohngebiet in Alleinlage, das mit seiner grünen Umgebung und der überschaubaren Einwohnerzahl eine besonders familienfreundliche Atmosphäre schafft. Hier finden Familien ein sicheres und harmonisches Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die abgelegene Lage, eingebettet in die Natur, bietet viel Freiraum und Ruhe abseits des städtischen Trubels. Die ruhige Nachbarschaft und die vielen Einfamilienhäuser mit großen Gärten bieten Raum für gemeinschaftliches Leben und entspannte Freizeitmomente im eigenen Zuhause. Obwohl die Infrastruktur überschaubar ist, überzeugt Obersprockhövel durch seine Beständigkeit und die Nähe zu regionalen Arbeitsmärkten, was den Alltag für berufstätige Eltern angenehm gestaltet.

Für Familien besonders attraktiv sind die vielfältigen Bildungsangebote in fußläufiger oder kurzer Fahrtentfernung. Kindergärten und Grundschulen sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Bus erreichbar, während auch weiterführende Schulen und Berufskollegs gut angebunden sind. Die gesundheitliche Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Apotheken und Kliniken gesichert, die in weniger als einer halben Stunde erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Sportanlagen, Spielplätze und weitläufige Naturflächen vielfältige Möglichkeiten für aktive und erholsame Stunden im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in bequemer Entfernung und sorgen für eine unkomplizierte Versorgung des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gewährleistet, wodurch Familien flexible Mobilität genießen können.

Dieses Wohnumfeld in Obersprockhövel verbindet die Vorzüge einer Alleinlage in ländlicher Umgebung mit einer familienorientierten Infrastruktur und einer starken Gemeinschaft. Für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, bietet diese Lage eine harmonische und zukunftsorientierte Heimat.

Objektnummer: 26283019 - 45549 Sprockhövel - Obersprockhövel

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26283019 - 45549 Sprockhövel - Obersprockhövel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martha Seiffert

Am Markt 7, 44575 Castrop-Rauxel
Tel.: +49 2305 - 44 32 08 0
E-Mail: Castrop.Rauxel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com