



Immobilienexposé  
**Modernisiertes Dreifamilienhaus in  
historischer Siedlung in Oberhausen**

Objekt-Nr.:  
6102



## Haus zum Kauf

Modernisiertes Dreifamilienhaus in historischer Siedlung in Oberhausen


**Kaufpreis**  
725.000 €

 **218,26 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **7**  
Zimmer

 **850 m<sup>2</sup>**  
Grundstück (ca.)

 **1921**  
Baujahr

 **4**  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	725.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	5,95 % inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 6102

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	218,26 m <sup>2</sup>
	Zimmer	7
	Grundstück (ca.)	850 m <sup>2</sup>

<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	3
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Balkone	1
	Anzahl Terrassen	1

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	Nach Vereinbarung
	Einliegerwohnung vorhanden	✓
	Vermietet	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1921
	Zustand	teil/vollsanziert
	Unterkellert	Ja
	Denkmalschutz	✓
<b>Ausstattungsdetails</b>	Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Immobilie! Dieses einladende 3-Familienhaus befindet sich in einer begehrten Siedlung in Oberhausen. Errichtet im Jahr 1921, steht diese denkmalgeschützte Immobilie als zeitloses Juwel da.

Das Haus besticht mit einer großzügigen Gesamtwohnfläche von ca. 218 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in drei separate Wohnungen. Derzeit sind die Wohnungen im 1. OG und im Erdgeschoss vermietet, doch diese Konfiguration lässt sich mühelos anpassen, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Das Erdgeschoss, vollständig möbliert, bietet einen Wohnbereich von ca. 84 m<sup>2</sup>, der mit edlem Parkettboden in Fischgrätenoptik und einem Badezimmer mit Fußbodenheizung in Marmoroptik ausgestattet ist. Im Jahr 2011 wurden die Fenster auf einen neueren Stand gebracht. Elektrische Rollläden sowie eine Alarmanlage bieten zusätzliche Sicherheit und Komfort.

Ein gemütliches Schlafzimmer, eine großzügige offene Wohnküche und ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse schaffen im Erdgeschoss eine behagliche Atmosphäre für erholsame Stunden.

Das 1. OG beeindruckt mit einem geräumigen Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, einer modernen Küche und einem Badezimmer mit Tageslicht und Dusche. Ein Balkon rundet das Raumangebot ab.

Das 2. OG erstreckt sich über ein Schlafzimmer, eine großzügige offene Wohnküche und ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Im Jahr 2011 wurde die Elektrik im gesamten Haus erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2002, während die Warmwasseraufbereitung mittels Durchlauferhitzer erfolgt.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um ein Stück Geschichte zu besitzen und Ihren Wohntraum zu verwirklichen!

## Ausstattung

- + Baujahr 1921
- + Grundstücksfläche: ca. 850 m<sup>2</sup>
- + Wohnfläche: ca. 218 m<sup>2</sup>
- + 3 Wohneinheiten
- + Denkmalschutz
- + Vollunterkellerung
- + Parkettboden im Erdgeschoss
- + alle Bäder sind modernisiert

- + Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- + Alarmanlage im Erdgeschoss
- + Gaszentralheizung (Baujahr 2002)
- + Kaltmiete EG: 1.050,00 € pro Monat
- + Kaltmiete 1.OG: 1.100,00 € pro Monat

## Lage

Willkommen in der exklusiven Siedlung, einem historisch bedeutsamen Enklave in Oberhausen, gelegen gegenüber von Schloss Oberhausen und unmittelbar an den idyllischen Kaisergarten. Diese charmante Dreifamilienhaus bietet eine Oase der Ruhe und Entspannung inmitten einer etablierten Wohngegend, die den sozialhistorischen Gegensatz zu herkömmlichen Arbeitersiedlungen verkörpert.

Errichtet zwischen 1910 und 1923 für die leitenden Mitarbeiter der renommierten Gutehoffnungshütte, zeugt diese großbürgerliche Siedlung mit Gartenstadt-Charakter von architektonischer Exzellenz.

Die Lage bietet eine erstklassige Infrastruktur, in der sämtliche Besorgungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Ärzte bequem zu erreichen sind. Die Nähe zum Oberhausener Centro, dem Gasometer sowie zur Köpi-Arena ermöglicht ein lebendiges urbanes Lebensgefühl, während gleichzeitig die Ruhe und Natur des Kaisergartens zur Erholung einlädt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit nur wenigen Minuten Entfernung zu Autobahnanschlüssen (A 3, A 42, A516) und öffentlichen Verkehrsmitteln. Das Villenviertel ist von einer gewachsenen Umgebung umgeben und genießt eine ruhige, abgeschirmte Atmosphäre, die durch großzügige Grundstücke geprägt ist.

Heute präsentiert sich das Viertel als begehrte Wohnadresse zwischen dem Gasometer und dem historischen Schloss, ein Ort, der Geschichte, Kultur und modernes Stadtleben harmonisch vereint.

## Sonstiges

Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

Bitte beachten Sie, dass nur vollständig ausgefüllte Kontaktformulare (vollständiger Name, aktuelle Privatanschrift, (Mobil-) Rufnummer, E-Mail Adresse) für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins berücksichtigt werden können. Besichtigungstermine sind kurzfristig nach vorheriger Terminabstimmung mit uns möglich. Von unangemeldeten Besuchen im Haus bitten wir unbedingt abzusehen.

Rufen Sie uns an, wenn wir Ihr Interesse wecken konnten.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzuhalten. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien des Personalausweises anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

**HINWEIS:** Käuferprovision in Höhe von 5.95 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach

Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

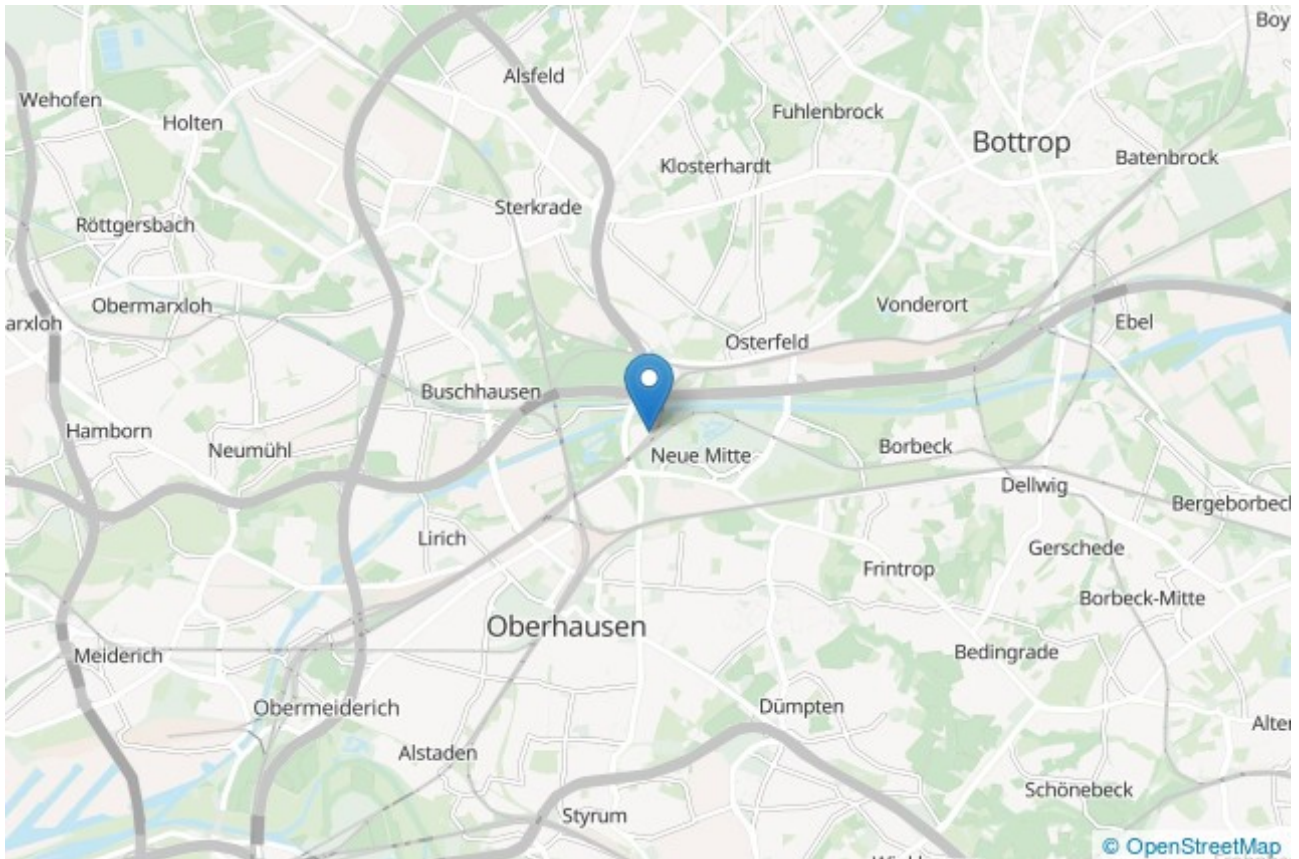
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Celine Fuhlrott
<b>Telefon</b>	0201 60 99 79 40
<b>Ort</b>	45359 Essen / Frintrop
<b>E-Mail</b>	cf@wierig-immo.eu



## Lage und Umgebung

46047 Oberhausen / Marienkirche





Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Wohnzimmer (Erdgeschoss)



Wohnzimmer (Erdgeschoss)



Küche (Erdgeschoss)



Schlafzimmer (Erdgeschoss)



Badezimmer (Erdgeschoss)



Wohnzimmer (1.OG)



Schlafzimmer (1.OG)



Schlafzimmer (1.OG)



Küche (1.OG)



Badezimmer (1.OG)





Wohnzimmer (2.OG)



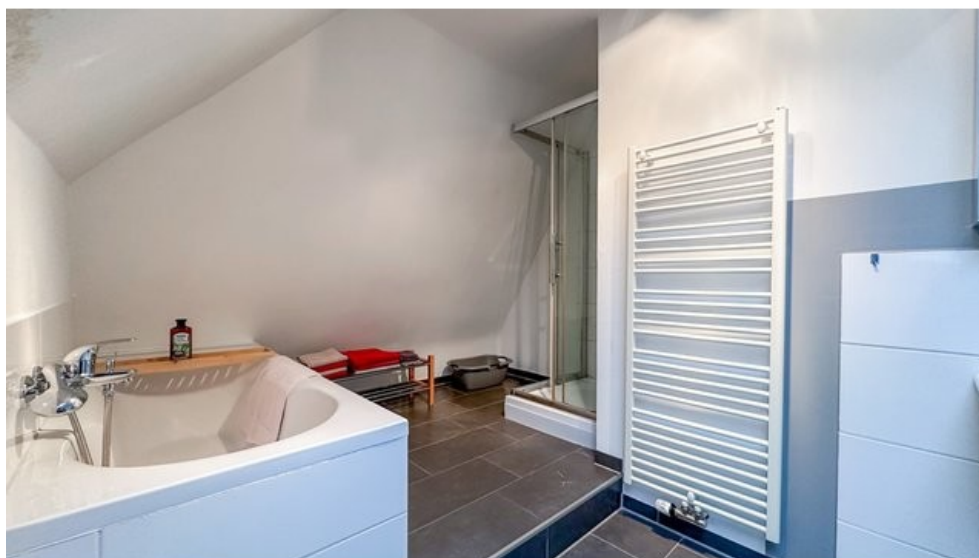
Küche (2.OG)



Schlafzimmer (2.OG)



Schlafzimmer (2.OG)



Badezimmer (2.OG)



Umgebung



Umgebung



Umgebung



Umgebung