

**Objekt-Nr.: 7946**



## **Wohnen in Bestlage von Oberhausen – Entwicklungspotential mit einzigartiger Geschichte**

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### **Standort**

46047 Oberhausen, Rheinland  
Deutschland

### **Wichtige Parameter**

Kaufpreis: **250.000,00 EUR**  
Grundstück: **632 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **199 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **nein**  
Zimmer: **7**  
Baujahr: **1998**

### **Ansprechpartner**

**immoweb AG**

Herr Jan Lange

**Telefon:**

0231-3981970

**Fax:**

0231-3981979

**Email**

backoffice.lange@immoweb.de

#### **Anbieter**

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

#### **Firmendaten**

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

#### **Adresse**

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

#### **Kontakt**

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der historischen Grafenbusch-Siedlung in Oberhausen – einer der architektonisch und städtebaulich attraktivsten Wohnlagen der Stadt. Ursprünglich während der Zechezeit für leitende Angestellte und Vorarbeiter konzipiert, zeichnet sich das gewachsene Quartier bis heute durch eine hochwertige Bebauung mit Einfamilienhäusern und stilvollen Stadtvillen aus. Die ruhige, grüne Umgebung vermittelt ein gehobenes Wohngefühl mit besonderem Charme.

Ein weiteres Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Schloss Oberhausen, das sich direkt gegenüber der Siedlung befindet und von weitläufigen Parkanlagen umgeben ist – ideal für Spaziergänge, Freizeit und Erholung im Grünen.

Zudem profitieren Sie von der hervorragenden Lage in direkter Nähe zum Gasometer Oberhausen sowie dem angrenzenden Centro-Areal. Über eine nur einen Steinwurf entfernte Bahnunterführung erreichen Sie in weniger als drei Gehminuten das Gasometer und wenige Meter weiter auch die vielfältige Freizeit-, Kultur- und Einkaufsangebote rund um das Westfield Centro Oberhausen – eines der größten Einkaufs- und Freizeitzentren Europas.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Autobahnen A3, A40 und A42 sind in kurzer Zeit erreichbar und gewährleisten optimale Verbindungen in alle Richtungen des Ruhrgebiets sowie darüber hinaus. Gleichzeitig sorgen nahegelegene ÖPNV-Anbindungen für eine komfortable Mobilität ohne Auto.

Diese Lage vereint auf ideale Weise ruhiges, gehobenes Wohnen im Grünen mit urbaner Nähe, hervorragender Infrastruktur und einem außergewöhnlich hohen Freizeitwert.

## Beschreibung

Zum Verkauf stehen diese zwei außergewöhnlichen Architektenhäuser in einmaliger Lage – direkt am Fuße des Gasometer Oberhausen, gelegen in der begehrten Grafenbusch-Siedlung. Diese seltene Gelegenheit vereint architektonische Qualität, Geschichte und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf beeindruckende Weise.

Beide Häuser wurden 1997 im Rahmen eines großen Projekts des Magazins Stern gemeinsam mit Bausparkasse Schwäbisch Hall als das Projekt „Wunschhaus der Deutschen“ gebaut. Ziel war es, auf Grundlage von über 30.000 Einsendungen die wichtigsten Kriterien für ein traumhaftes Einfamilienhaus bestmöglich umzusetzen – gewonnen hat der Entwurf dieser beiden Geschwisterhäuser.

Die Nutzungsmöglichkeiten sind hervorragend, da beide Häuser je nach Nutzung als Einfamilienhaus dienen können, jedoch auch über eigene Hausnummern verfügen und somit eigenständige Einheiten, Mehrgenerationenwohnen oder vieles mehr ermöglichen. Die Häuser sind – neben der Terrasse zwischen ihnen – über einen verglasten Durchgang verbunden, der die architektonische Idee eindrucksvoll unterstreicht.

Das linke Haus ist dreigeschossig und unterkellert und verfügt neben dem Wohnzimmer mit offener Küche über drei weitere Räume, ein Bad und ein WC. Das rechte Haus bietet ebenfalls ein Wohnzimmer mit offener Küche, zwei weitere Räume im Obergeschoss, ein WC sowie eine Dachterrasse.

Die Häuser sind rundum in einen großzügigen Garten eingebettet, der eine angenehme Atmosphäre schafft.

Die Immobilie befindet sich aktuell in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Durch die Holzbauweise bietet sich jedoch eine sehr gute Grundlage, das Potenzial der Häuser wieder auszuschöpfen und sie zu neuem Glanz zu führen.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Ausstattung

- Zwei freistehende Häuser – Verkauf als Gesamtobjekt
- Architektenhäuser – Gewinnerentwurf der Aktion „Wunschhaus der Deutschen“ (1997)
- Attraktive Lage in der beliebten Grafenbusch-Siedlung, nahe dem Gasometer Oberhausen
- Ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 43 m<sup>2</sup> Kellerfläche
- Gaszentralheizung
- Renovierungsbedürftiger Zustand
- Hochwertige Holzbauweise mit besonderem architektonischem Charakter
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Einfamilienhaus, Mehrgenerationenwohnen oder getrennte Einheiten)
- Dachterrasse mit Blick auf den Gasometer Oberhausen
- Mehrere Terrassenbereiche
- Großzügiger Garten mit viel Gestaltungspotenzial
- Verglaster Verbindungsgang zwischen den Häusern
- Carport direkt am Haus
- Zusätzlicher Abstellbereich für Gartengeräte und sonstiges Equipment
- Hervorragende Verkehrsanbindung

## Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt - Ihnen gefällt das Objekt?

Zögern Sie nicht und melden Sie sich bei uns - sehr gerne stehen wir bei Fragen und Wünschen, sowie für weitere Informationen rund um das Angebot zur Verfügung.

Sie haben Fragen oder wünschen einen Besichtigungstermin?

Ihr Ansprechpartner:

Jan Lange

Tel: 0231 / 3981970

E- Mail: [j.lange@immoweb.de](mailto:j.lange@immoweb.de)

Wir freuen uns über Ihren Anruf und Ihren Besuch unserer Internetseite [www.immoweb.de](http://www.immoweb.de)

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben,

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **250.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57 inkl. Mwst**

Provisionspflicht: **Ja**  
Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

## Zustand

Baujahr: **1998**  
Objektalter: **Neubau**

Objektzustand: **Teil-/Vollrenovierungsbedürftig**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **199 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **632 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Schlafzimmer: **5**  
Anzahl separate WCs: **1**

Keller Fläche (m<sup>2</sup>): **37 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **7**  
Anzahl der Badezimmer: **2**  
Anzahl der Balkons/Terrassen: **3**

## Ausstattung

Ausstattung: **Gehoben**  
Küche: **Einbauküche, Offene Küche**  
Heizungsart: **Zentralheizung**  
Stellplatz: **Carport, freier Platz**

Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fensterbänke vorhanden**  
Boden: **Fliesen, Parkett**  
Befeuerung: **Gasheizung**  
Objekt: **ist Teil unterkellert**

## Verwaltung

Objekt noch/bereits vermietet: **Nein**

Denkmalschutzobjekt: **Nein**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)