

Exposé - Nr. A6-857/46047/1

Kaufobjekt

Am Grafenbusch 22, 46047 Oberhausen

Ihr Ansprechpartner:

Herr Armin Hertrich

+49 1578 - 6608566

"Historischer Wohntraum" am Kaisergarten | ca. 234 m² Wohnfläche | ca. 1.015 m² Grundstück



Eckdaten	
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
PLZ	46047
Ort	Oberhausen
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Wohnfläche	ca. 234,42 m ²
Nutzfläche	ca. 95 m ²
Grundstücksgröße	ca. 1.015 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Anzahl der Geschosse	2
Kaufpreis	669.000,00 €
Außen-Provision	3,57% (inkl. gesetzlicher MwSt.) Provisionshinweis: -siehe unter "Sonstige Angaben"-
Stellplatzanzahl	2

Baujahr	1919
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
Wesentlicher Energieträger	Gas
Letzte Modernisierung	Umfangreiche Modernisierungen in 1992/2004
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Unterkellert	Ja
Stellplatzart	Stellplatz im Freien, Garage
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Ausstattungsqualität	Normal
Gäste WC	Ja
Räume veränderbar	Ja
Waschraum	Ja
Trockenraum	Ja

Internet: www.amino-immobilien.de

E-Mail: office@amino-immobilien.de

Wiesenstraße 35, 45473 Mülheim an der Ruhr

Mobil: +49 1578 - 6608566

Gartennutzung	Ja
WG geeignet	Ja
Verfügbar ab	sofort
Haustiere	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja
Denkmalgeschützt	Ja

Beschreibung

Diese stilvolle und historische Doppelhaushälfte befindet sich in der begehrten, ruhigen und familienfreundlichen Siedlung Grafenbusch in Oberhausen. Der unmittelbar angrenzende Kaisergarten ist praktisch in Sichtweite und bequem zu Fuß erreichbar – eine außergewöhnliche Verbindung von urbanem Wohnen und Erholung im Grünen.

Die im Jahr 1919 errichtete Immobilie steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.015 m² und verfügt über insgesamt ca. 234,42 m² Wohnfläche. Mit 7 Wohnräumen, 2 Bädern und einem separaten WC, verteilt auf zwei Wohneinheiten, bietet das Haus vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenskonzepte.

Die großzügige Raumaufteilung und die hohen Decken verleihen dem Haus ein besonderes Wohngefühl. Historische Echtholzparkett- und Fliesenböden sowie weitere erhaltene Details unterstreichen den ursprünglichen Charakter und schaffen eine gelungene Verbindung aus historischem Ambiente und zeitgemäßem Wohnen.

Das Obergeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss mit Studio eröffnen zusätzliche Möglichkeiten und können sowohl in das eigene Wohnkonzept integriert als auch zur Vermietung genutzt werden. Damit eignet sich die Immobilie beispielsweise für großzügiges Wohnen, Mehrgenerationenkonzepte oder die Verbindung von Eigennutzung und Vermietung.

Das weitläufige Grundstück mit altem Baumbestand bildet einen reizvollen Rahmen für dieses besondere Haus und bietet viel Raum für Privatsphäre und Erholung.

Eine Immobilie mit Geschichte, Charakter und außergewöhnlichem Potenzial – für Menschen, die das Besondere suchen.

Ausstattung

- ca. 234,42 m² Wohnfläche
- ca. 1.015 m² Grundstück
- Baujahr 1919
- insgesamt 7 Wohnräume
- 2 Wohneinheiten
- 2 Bäder + separates WC
- ausgebautes Dachgeschoss mit Studio
- großzügige Raumaufteilung und hohe Decken
- historische Echtholzparkett-Böden
- historische Fliesenböden
- großzügiges Grundstück mit altem Baumbestand
- vielseitige Möglichkeiten für Eigennutzung und/oder Vermietung
- ruhige Wohnlage in der historischen Siedlung Grafenbusch
- Kaisergarten in unmittelbarer Nähe
- Westfield Centro, Gasometer und Neue Mitte schnell erreichbar
- Garage - Baujahr 2008
- Pkw - Stellplatz

Angaben zu den Raumgrößen

Erdgeschoss:

- Wohnraum "1" > ca. 26,19m²
- Wohnraum "2" > ca. 21,50m²
- Wohnraum "3" > ca. 14,06m²
- Esszimmer/Küche > ca. 17,77m²
- Diele > ca. 2,94m²
- Bad-WC > ca. 9,39m²
- Eingangsbereich > ca. 4,30m²
- Gesamt: ca. 96,15m²

Obergeschoss:

- Wohnraum "1" > ca. 26,48m²
- Wohnraum "2" > ca. 26,48m²
- Wohnraum "3" > ca. 22,69m²
- Küche > ca. 10,78m²
- Diele > ca. 6,27m²
- WC > ca. 2,87m²
- Gesamt: ca. 95,57m²

Dachgeschoss "Studio:

- Wohnraum "1" > ca. 38,50m²
- Wannenbad/WC > ca. 4,20m²
- Gesamt: ca. 42,70m²

Kellergeschoss:

- 5 Kellerräume/Heizung

Gesamt: ca. 95,00m²

"Wichtiger Hinweis zum Kellerbereich"

In der Vergangenheit kam es aufgrund einer seinerzeit undichten Abwasserleitung zu einer teilweisen Absenkung des Kellerbodens. Die Ursache wurde bereits im Jahr 2012 durch die Stadt Oberhausen und entsprechenden Firmen behoben.

Aktuell wird im Zuge des Verkaufs geklärt, in welchem Umfang der Kellerboden wiederhergestellt werden kann, welche Kosten hierfür entstehen und ob eine Kostenübernahme bzw. Förderung im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz möglich ist.

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie gerne im Rahmen einer Besichtigung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Oberhausen, einer zentral gelegenen Großstadt im Herzen der Metropolregion Rhein-Ruhr. Die hervorragende Infrastruktur verbindet urbanes Leben mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Ein besonderes Highlight ist der direkt gegenüberliegende Kaisergarten mit seinen weitläufigen Grünflächen rund um Schloss Oberhausen. Die beliebte Parkanlage bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen – ein außergewöhnlicher Standortvorteil inmitten der Stadt.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Sport- und Freizeitangebote befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Eine Bushaltestelle am Kaisergarten sorgt zudem für eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Neue Mitte Oberhausen mit dem Westfield Centro, der Rudolf Weber-ARENA und dem imposanten Gasometer bietet darüber hinaus ein außergewöhnlich vielfältiges Einkaufs-, Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangebot.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die A42 und A516 sind unmittelbar erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die A2, A3, A40 und A52 sowie die umliegenden Städte des Ruhrgebiets und des Rheinlands. Auch der Flughafen Düsseldorf ist mit dem Pkw komfortabel erreichbar.

Eine Lage, die Urbanität, Mobilität und Naherholung auf besonders attraktive Weise miteinander verbindet.

Sonstige Angaben

Durchgeführte Sanierungen-/Modernisierungen im Jahr 1992 und 2004:

- Dacheindeckung-/Isolierung
- Wasserleitungen und Elektrik (überwiegend)
- Gaszentralheizung
- Gäste-WC
- Bäder/WC im OG und DG
- Kunststoffrahmenfenster/Doppelverglasung (überwiegend in allen Räumen)

Nebenkosten:

- Grundsteuer ca. 464,01 € (ab 2025)
 - Grundbesitzabgaben ca. 501,14 € (für 2026)
- Gesamt: ca. 965,15 € jhrl.
Gesamt: ca. 80,43 € mtl.

Warmwasser:

> Über Durchlauferhitzer

Hinweis:

Die Grundrisse und die Skizzen sind nicht maßstabsgerecht und dienen lediglich zur Veranschaulichung. Alle Angaben zu diesem Objekt basieren auf Auskünften, die wir vom Eigentümer/Verkäufer und den Dokumenten erhalten haben. Für deren inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Irrtum und Zwischenverkauf-/Vermietung ist vorbehalten.

Provisionshinweis in Bezug auf § 656c BGB:

3,57% Käufer-Provision (inkl. gesetzlicher MwSt.) verdient und fällig mit wirksamem Abschluss des Kaufvertrags. Der Immobilienmakler der AMINO Immobilien, hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

HINWEIS:

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Anfragen
nur mit Angabe der kompletten Adressdaten, Tele-

fonnummer und Ihrer E-Mail Adresse beantworten
können.

Vielen Dank

Scannen Sie diesen Code und lassen Sie sich von weiteren Immobilienangeboten auf unserer Website überzeugen!

(Die App zum Scannen des Codes finden Sie im Appstore Ihres Smartphones)



Da Objektangaben vom Eigentümer angegeben werden, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.

Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.