

Exposé

# Zweifamilienhaus im Grünen von Oberhausen

Stand: November 2025



TPI DORSTEN GMBH  
PROJEKTENTWICKLUNG



mit zwei  
Wohn-  
einheiten

## Inhalt

<b>01</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>03</b>
	Objektbeschreibung	
	Luftbild	
<b>02</b>	<b>Standort</b>	<b>06</b>
	Lagebeschreibung	
<b>03</b>	<b>Fotos</b>	<b>07</b>
	Straßenseite	
	Rückseite + Garten	
	Innen	
<b>04</b>	<b>Eckdaten</b>	<b>10</b>
<b>05</b>	<b>Planunterlagen</b>	<b>11</b>
	Grundrisse	
	<b>Kontaktmöglichkeiten</b>	<b>14</b>

## Objektbeschreibung

Das freistehende Zweifamilienhaus Am Wehrgraben 3 in Oberhausen liegt ruhig und grün im Stadtteil Schwarze Heide und überzeugt durch seine großzügige Aufteilung sowie das weitläufige Grundstück von rund 1.278 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt ca. 273 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Haus wurde 1953 in Massivbauweise errichtet und 1973 um einen Anbau im Erdgeschoss erweitert. Im Jahr 2005 erfolgten umfangreiche Modernisierungen: Die Dachkonstruktion wurde komplett erneuert und gedämmt, die Fenster im Erdgeschoss wurden im Zuge einer Teilsanierung teilweise ausgetauscht und eine Aufstockung für die zweite Wohneinheit im Obergeschoss ergänzt. Ebenfalls 2005 wurde eine neue Gasheizung installiert, die das Gebäude mit Wärme versorgt.

Die Erdgeschosswohnung bietet ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit drei Zimmern, einer Küche, einem separaten WC sowie einem Badezimmer

mit Dusche, das angrenzend an die Terrasse liegt und somit von außen zugänglich ist. Im Wohnzimmer sorgt ein gemütlicher Kamin für eine behagliche Atmosphäre. Der Bodenbelag besteht überwiegend aus Fliesen, teilweise aus hochwertigen Natursteinfliesen, was dem Haus ein gepflegtes und zeitloses Erscheinungsbild verleiht.

Die zweite Wohneinheit im Obergeschoss und Spitzboden verfügt über ca. 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit fünf Zimmern, einer Küche und zwei Bädern. Der Zugang erfolgt wahlweise über eine Außentreppe durch den Garten oder über eine Innentreppe, die durch die Erdgeschosswohnung führt – eine praktische Lösung, die sowohl getrenntes als auch gemeinsames Wohnen ermöglicht.

Das Grundstück ist vollständig eingezäunt und mit einer Toranlage zur Straße gesichert. Eine lange Einfahrt führt zur Doppelgarage, sodass ausreichend Stellfläche für mehrere Fahrzeuge vorhanden ist.

Der große Garten mit Süd-West-Ausrichtung ist liebevoll gepflegt und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Eine großzügige, —————>

gepflasterte Terrasse mit überdachtem Freisitz lädt zum Entspannen ein, während das Gartenhaus mit integrierter Sauna und Infrarotkabine einen privaten Wellnessbereich schafft. Die obere Wohneinheit verfügt über eine großzügig nach Süden orientierte Dachterrasse. Von dort aus gelangt man über eine Außentreppe ebenfalls in den Garten.

Das Haus ist nicht unterkellert, bietet aber durch die Aufteilung und Erweiterung im Jahr 2005 großzügige Nutzflächen und moderne Wohnstrukturen. Eine Photovoltaikanlage ist nicht vorhanden. Leerrohre für einen Glasfaseranschluss

sind in der Einfahrt vorhanden, sodass ein späterer Anschluss problemlos möglich ist.

Ein Bedarfsausweis für das Gebäude wird derzeit erstellt und steht bei Besichtigungen zur Einsicht zur Verfügung.

Diese Immobilie vereint viel Platz, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein großes, gepflegtes Grundstück in ruhiger Lage – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch die gute Anbindung an die Stadt Oberhausen und das Ruhrgebiet schätzen.



### ***Wohnen & Vermieten unter einem Dach***

Die Obergeschosswohnung befindet sich aktuell in vermietetem Zustand und ermöglicht potenziellen Käufern eine direkte Mietrendite, was sie besonders für Interessenten mit Blick auf eine teilweise Refinanzierung oder eine langfristige Kapitalanlage attraktiv

macht. So bietet die Immobilie sowohl Kapitalanlegern als auch Käufern, die das Erdgeschoss selbst bewohnen möchten, eine überzeugende Kombination aus Wohnkomfort und stabiler Einnahmequelle.





1278 m<sup>2</sup>  
Grundstück





## Idyllische Lage im Norden Oberhausens

Das Grundstück liegt in Oberhausen-Schwarze Heide, einem ruhigen und grünen Stadtteil im Westen Oberhausens. Eingebettet in eine gewachsene Wohngegend mit viel Natur, bietet die Lage eine ideale Kombination aus Erholung und Stadtnähe. Spazier- und Radwege, Felder und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und laden zu Aktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar.

Der Stadtteil Schwarze Heide verfügt über eine gute Grundversorgung: Entlang der Neumühler Straße finden sich Einkaufsmöglichkeiten und kleinere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Mehrere Kindergärten sowie zwei Schulen liegen

direkt im Stadtteil und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Umgebung. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch mehrere Buslinien sehr gut gewährleistet, sodass auch ohne Auto eine komfortable Mobilität gegeben ist.

Über die nahegelegenen Autobahnen A3 und A516 sowie den Bahnhof Oberhausen-Sterkrade sind sowohl die Oberhausener Innenstadt als auch die umliegenden Städte des Ruhrgebiets schnell erreichbar. Für umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote oder kulturelle Einrichtungen bieten die angrenzenden Stadtteile Sterkrade und Buschhausen sowie das Oberhausener Zentrum mit dem CentrO und dem Gasometer ein vielseitiges Angebot.















## Eckdaten zum Objekt

### Gebäude

Adresse:

Am Wehrgaben 3,  
46149 Oberhausen – Stadtteil Schwarze Heide

Das freistehende Zweifamilienhaus liegt ruhig und grün im beliebten Stadtteil Oberhausen-Schwarze Heide. Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 273 m<sup>2</sup>, zwei separaten Wohneinheiten, einer Doppelgarage und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.278 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie viel Raum für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Haus wurde 1953 in Massivbauweise errichtet und 1973 um einen Anbau im Erdgeschoss erweitert. Im Jahr 2005 folgten umfangreiche Modernisierungen: Das Dach wurde komplett erneuert und gedämmt, die Fenster im Erdgeschoss teilweise ausgetauscht und eine neue Gasheizung eingebaut.

### Wohnaufteilung

*Wohnung 1 (Erdgeschoss, ca. 136 m<sup>2</sup>):*

- 3 Zimmer, Küche, separates WC
- Badezimmer mit Dusche (außenliegend, angrenzend an Terrasse)
- Zugang zum Garten über die Terrasse

*Wohnung 2 (derzeit vermietet)*

*(Obergeschoss + Spitzboden, ca. 137 m<sup>2</sup>):*

- 5 Zimmer, Küche, 2 Bäder
- Zugang über Außentreppe oder Innentreppe (durch Erdgeschosswohnung)
- Große Dachterrasse mit Zugang in den Garten

Diese flexible Aufteilung ermöglicht sowohl die Nutzung als zwei getrennte Wohneinheiten als auch als großes Einfamilienhaus mit viel Platz.

### Ausstattung und Besonderheiten

- Kamin im Wohnzimmer (Erdgeschoss)
- Bodenbeläge: Gefliest, teilweise aus hochwertigen Natursteinfliesen
- Photovoltaikanlage nicht vorhanden
- Glasfaseranschluss: Noch nicht im Haus, aber Leerrohre in der Einfahrt vorhanden
- gepflegter Garten mit Süd-West Ausrichtung
- Sauna und Infrarotkabine im Garten
- komplett umzäuntes Grundstück

### Lage und Anbindung

- zentral, dennoch ruhig gelegen
- ÖPNV fußläufig erreichbar (956/NE4), sehr gute Autobahnanbindung (A3, OB-Holten)

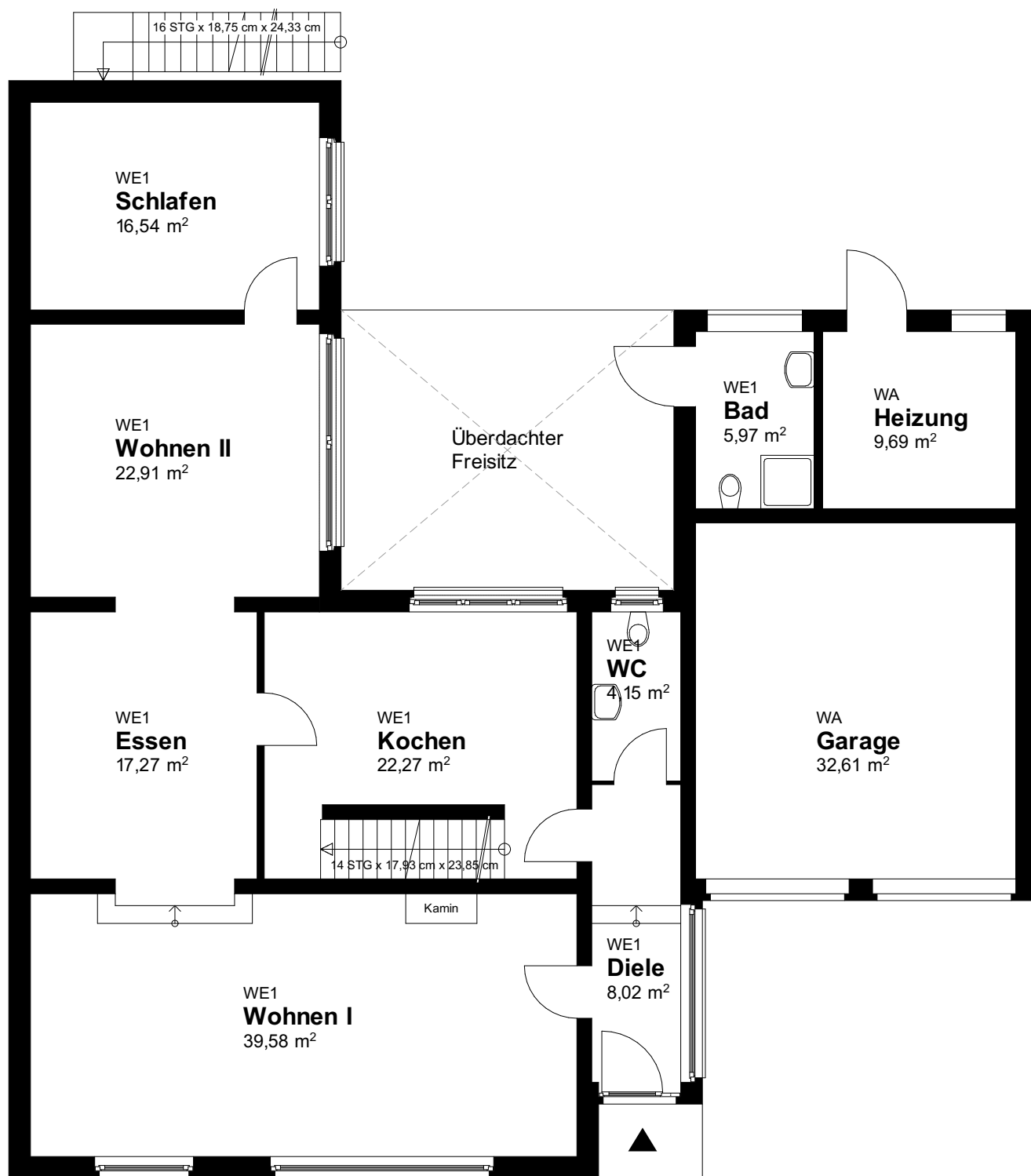


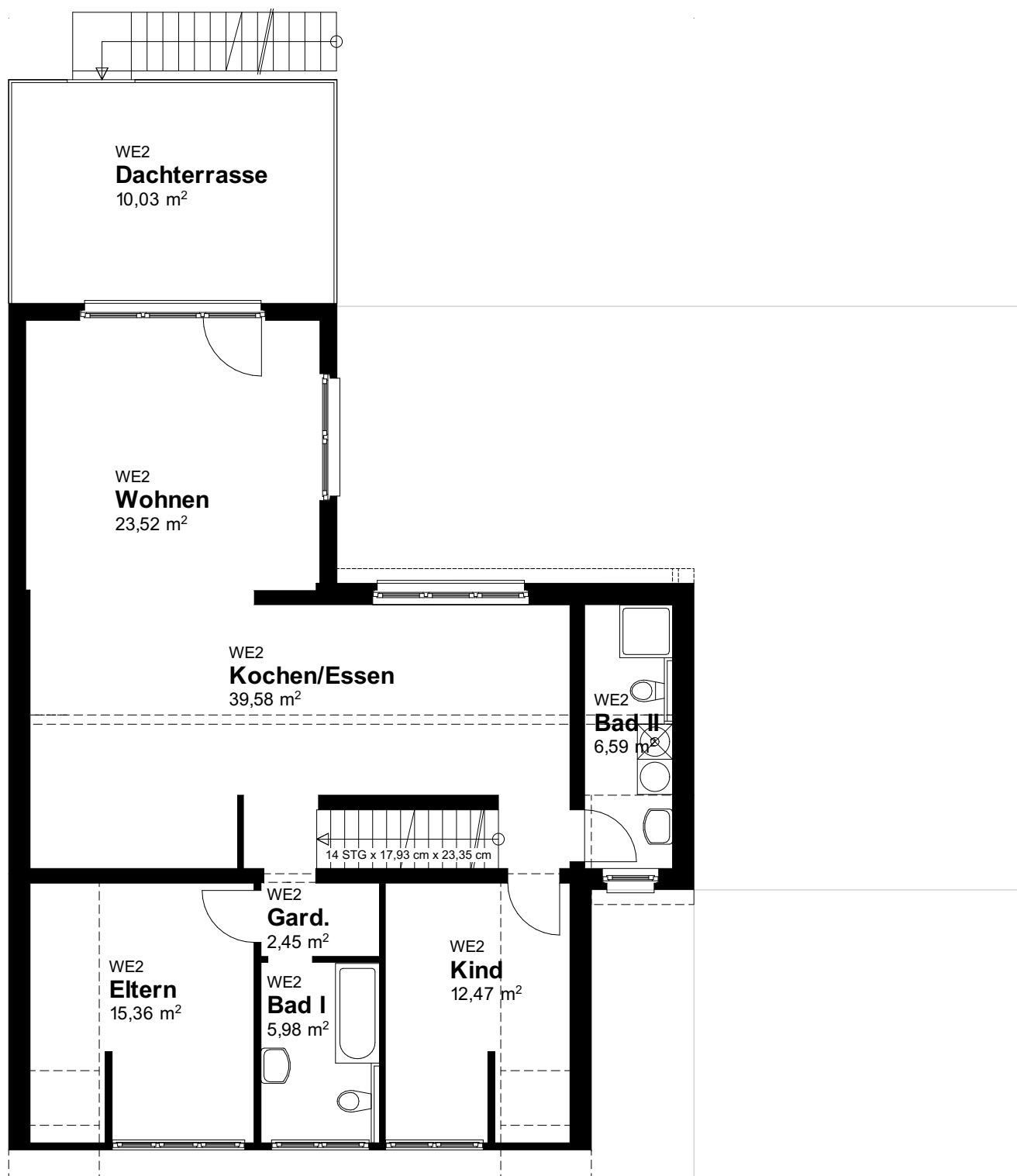
### **Hinweise zu Besichtigungen**

Wir bitten darum, von eigenständigen Ortsbesichtigungen abzusehen, um die Anwohnerschaft nicht zu beeinträchtigen.

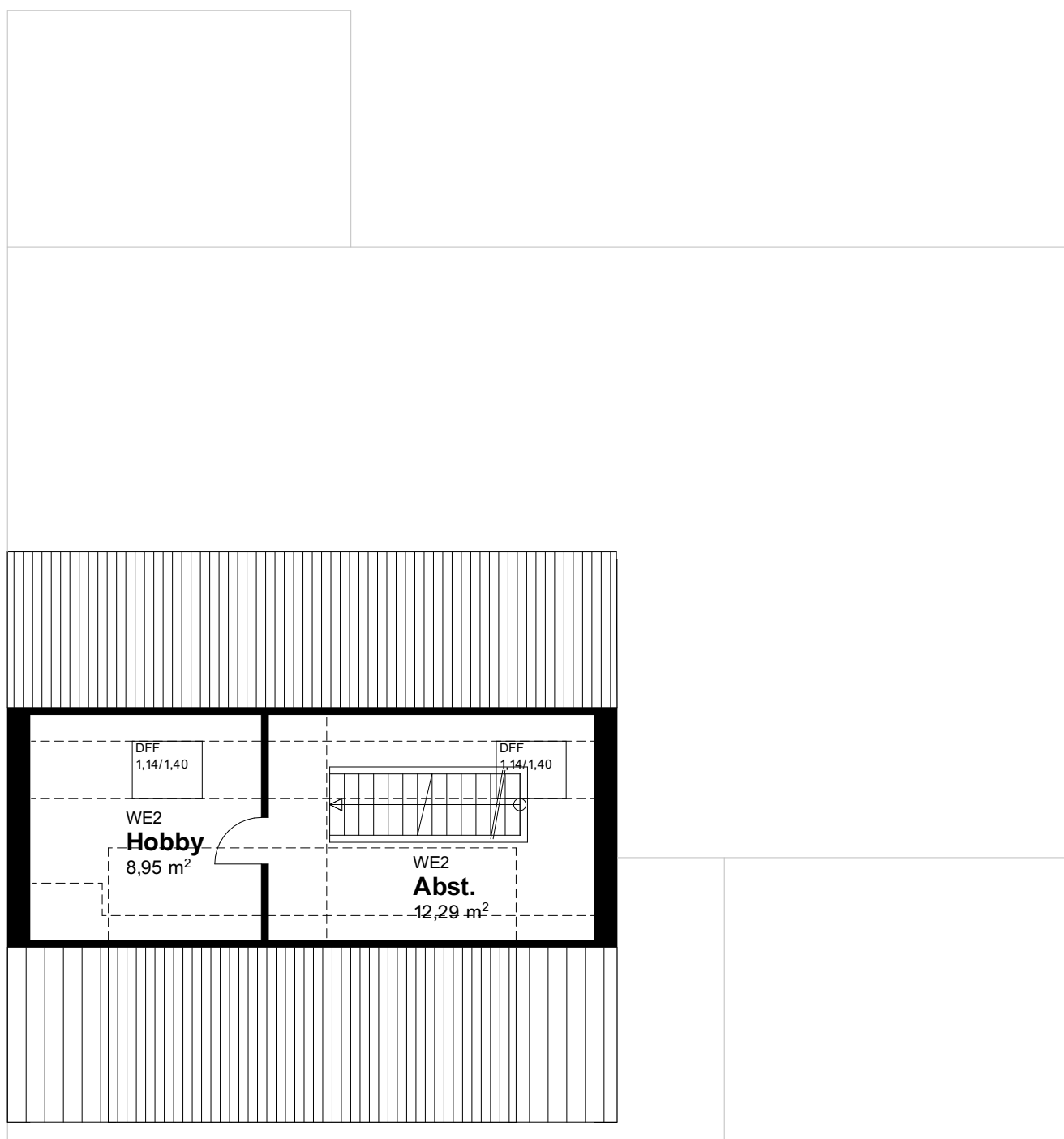
Gerne vereinbaren wir mit Ihnen bei Interesse einen individuellen Besichtigungstermin vor Ort.

Die Kontaktdaten der TPI Dorsten finden Sie auf der letzten Seite dieses Exposés.









# Ihre Partner in Dorsten

## Vermarktung



**TPI DORSTEN GMBH**  
PROJEKTENTWICKLUNG

TPI Dorsten GmbH  
Auf'm Diek 30  
46284 Dorsten  
Telefon 02362 / 97 44 0  
Fax 02362 / 79 44-44  
Mail [info@tpi-dorsten.com](mailto:info@tpi-dorsten.com)  
Web [tpi-dorsten.com](http://tpi-dorsten.com)

## Architektur



THIEKEN ARCHITEKTEN + INGENIEURE GmbH  
Auf'm Diek 30  
46284 Dorsten  
Telefon 02362 / 97 44 0  
Fax 02362 / 79 44-44  
Web [thieken.com](http://thieken.com)



TPI DORSTEN GMBH  
PROJEKTENTWICKLUNG