

Exposé  
**Zweifamilienhaus**  
im Grünen von Oberhausen



mit zwei  
Wohn-  
einheiten

## Inhalt

<b>01</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>03</b>
	Objektbeschreibung	
	Grundstück	
<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>12</b>
<b>05</b>	<b>Planunterlagen</b>	<b>13</b>
	Grundrisse	
	<b>Kontaktmöglichkeiten</b>	<b>16</b>



## Architektur mit viel Potenzial

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, derzeit verteilt auf zwei Wohneinheiten bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Ergänzt wird die Wohnfläche um ca. 42 m<sup>2</sup> Nutzfläche, bestehend aus einer Doppelgarage und einem Heizungsraum.

Das Haus wurde 1953 errichtet und 1973 um einen Anbau im Erdgeschoss erweitert. Im Jahr 2005 erfolgten umfangreiche Modernisierungen der Gebäudehülle: Die Dachkonstruktion wurde komplett erneuert und gedämmt. Jegliche Dachklempnerarbeiten wurden in hochwertigem Kupfer ausgeführt. Die Fenster im Erdgeschoss wurden ausgetauscht und eine Aufstockung für die zweite Wohneinheit im Obergeschoss ergänzt. Ebenfalls wurde eine neue Gasheizung installiert, die das Gebäude mit Wärme versorgt. Erst im Juni 2021 wurde die Heizungstechnik erneuert und eine neue Gastherme der Fa. Vissmann eingebaut. Beide Wohneinheiten laufen aktuell über

einen gemeinsamen Wärmemengenzähler.

Das Erdgeschoss bietet ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit vier Zimmern, einer Küche und einem separaten WC mit Handtuchheizkörper. Das Badezimmer mit Dusche liegt angrenzend an die Terrasse und ist somit ausschließlich von außen und nicht durch das Gebäude zugänglich. Die Räume im Erdgeschoss sind noch im ursprünglichen Zustand aus 1953 und verfügen dem Baujahr entsprechend teilweise über Holzvertäfelungen an der Decke. Alle Leitungen dort sind ebenfalls im ursprünglichen Zustand. Beheizt werden die Räume im Erdgeschoss über gewöhnliche Röhrenheizkörper oder Bodenkonvektoren. Das Erdgeschoss ist aufgrund seines Zustandes im Inneren sanierungsbedürftig.

Im Obergeschoss und Spitzboden ist derzeit eine getrennte Wohneinheit eingerichtet. Sie verfügt über ca. 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit fünf Zimmern, einer offenen Küche, einem Bad und einem HWR. Der Zugang erfolgt über eine Innentreppe, die durch die Erdgeschosswohnung führt, sodass beide Wohneinheiten derzeit miteinander verbunden sind. Die Räume im Obergeschoss werden mit einer Fußbodenheizung beheizt und wurden im Jahr 2005 im Zuge der →

Aufstockung umfangreich saniert.

Das Grundstück ist vollständig umzäunt 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 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 großzügige, 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 großzügige Nutzflächen und moderne Wohnstrukturen. Leerrohre für einen Glasfaseranschluss sind in der Einfahrt vorhanden, sodass ein späterer Anschluss problemlos möglich ist.

Ein Bedarfsausweis für das Gebäude ist vorhanden und steht bei Besichtigungen zur Einsicht zur Verfügung. Ebenfalls liegt ein Kurzgutachten aus September 2025 zum Gebäude vor.

Diese Immobilie bietet viel Raum, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und richtet sich an Menschen, die individuelle Architektur, ein großzügiges und gepflegtes Grundstück sowie eine ruhige Lage schätzen. Sie eignet sich ideal für alle, die naturnah wohnen möchten und gleichzeitig von der guten Anbindung an die Stadt Oberhausen und das gesamte Ruhrgebiet profitieren.

Das Gebäude eröffnet unterschiedliche Nutzungsperspektiven: Es kann zu einem großzügigen Einfamilienhaus entwickelt oder – wie derzeit – mit zwei Wohneinheiten genutzt werden. Für eine vollständig getrennte Nutzung der beiden Einheiten mit separatem Zugang sind entsprechende bauliche Eingriffe erforderlich. Da im Erdgeschoss Sanierungs- und Modernisierungsbedarf besteht, bietet es sich an, während der Sanierungsphase die obere Wohneinheit zu bewohnen.

Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre sehr gute Bausubstanz in Relation zum Baujahr sowie durch das weitläufige Grundstück, die gemeinsam ein erhebliches Potenzial für eine zukunftsorientierte und individuelle Nutzung bieten.



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

Die Obergeschosswohnung befindet sich noch bis März 2026 in vermietetem Zustand. Eine Wiedervermietung 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.





Das 1.276 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Etwaige bauliche Veränderungen oder ein Neubau müssten sich demnach in die umgebende Bebauungsstruktur einfügen.





## 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 Fami-

lienfreundlichkeit 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. Die Autobahnabfahrt Oberhausen-Holten der A3 liegt in unmittelbarer Entfernung. 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.









Terrasse / überdachter Freisitz



Außeneingang Heizungsraum



Sauna / Infrarotkabine



Sauna / Infrarotkabine



Rückansicht



Terrasse / Garten





Eingang / Diele



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Fenster EG



Blick in Esszimmer



Esszimmer



Bar / Ausgang zu Terrasse



Schlafzimmer

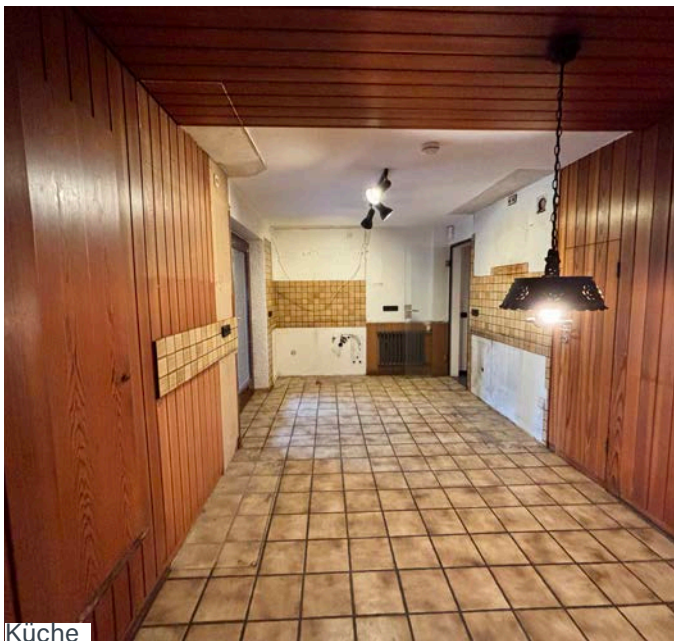




Terrasse / Links: Zugang Bad



Außenliegendes Bad



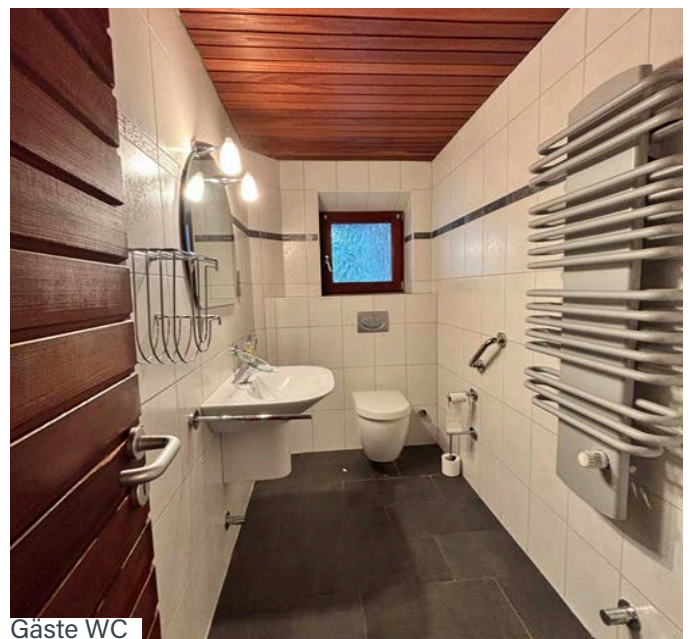
Küche



Außenliegendes Bad



Abstellraum unter Treppe



Gäste WC





Diele / Gäste WC



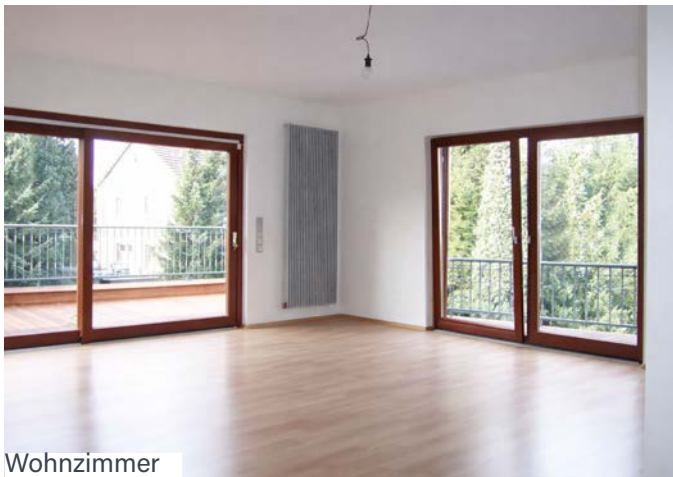
Zugang obere Wohnung aus Diele



Aufgang Spitzboden



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Dachterrasse



Blick von Dachterrasse



## Eckdaten zum Objekt

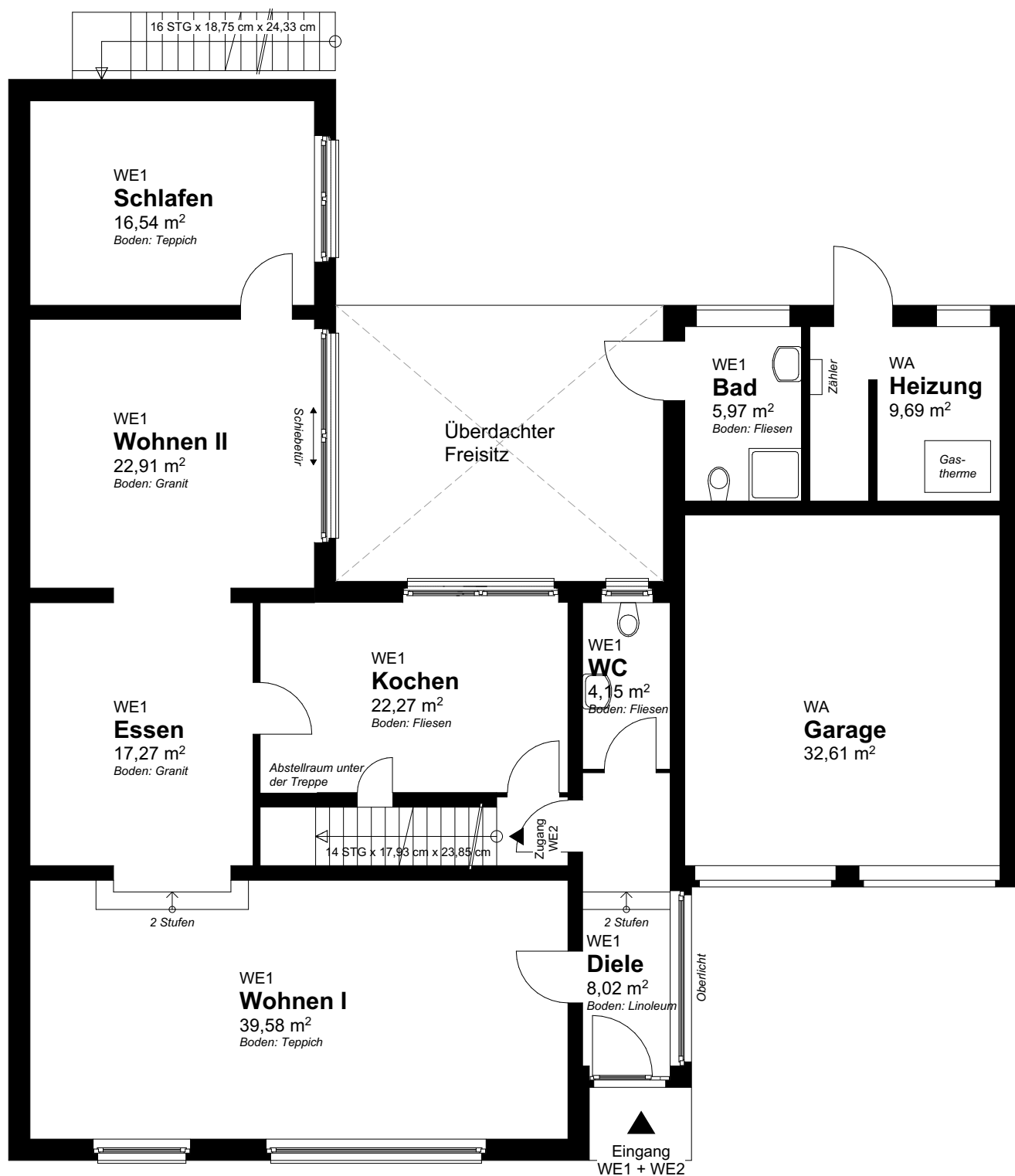
<b>Adresse</b>	Am Wehrgaben 3, 46149 Oberhausen – Stadtteil Schwarze Heide	
<b>Grundstück</b>	Größe ca. 1.278 m <sup>2</sup> Doppelgarage und lange Zufahrt mit Toranlage gepflegter Garten mit Süd-West Ausrichtung, Grundstück komplett umzäunt	
<b>Wohnfläche</b>	Gesamt 273 m <sup>2</sup> Wohnung 1 (EG): 136 m <sup>2</sup> Wohnung 2 (OG + DG): 137 m <sup>2</sup>	Zusätzliche Nutzfläche 43 m <sup>2</sup> : Doppelgarage und Heizungsraum
<b>Wohnaufteilung</b>	<u><b>Wohnung 1</b></u> 4 Zimmer, separate Küche Gäste-WC mit Handtuchheizkörper Bad mit Dusche ( <i>nur von außen zugänglich!</i> ) Überdachte Terrasse	<u><b>Wohnung 2</b></u> 5 Zimmer, offene Küche Bad mit Dusche HWR Große Dachterrasse mit Zugang zu Garten
<b>Ausstattung &amp; Besonderes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenbeläge EG: Teppich, Fliesen, PVC, Granit - OG: Fliesen, Parkett</li> <li>• Sauna und Infrarotkabine im Garten</li> <li>• Elektrische Kunststoffrolläden</li> <li>• Treppe aus Stahlkonstruktion mit Holzstufen im Buche hell</li> <li>• Wohnungen nicht barrierefrei: Türbreiten nicht ausreichend, Stufen im Erdgeschoss</li> <li>• Wohnung 2 wird über Treppe durch Wohnung 1 erschlossen, gemeinsamer Eingang</li> </ul>	
<b>Technische Ausstattung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heizungsart: Gas (Viessmann Gastherme, BJ Juni 2021)</li> <li>• mtl. Abschlag derzeit 500,00€ für beide WE, keine getrennten Zähler vorhanden</li> <li>• Fußbodenheizung im Obergeschoss</li> <li>• Photovoltaikanlage nicht vorhanden</li> <li>• Glasfaseranschluss: Noch nicht im Haus, aber Leerrohre in der Einfahrt vorhanden</li> </ul>	
<b>Bausubstanz &amp; Modernisierungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baujahr 1953</li> <li>• Anbau im Erdgeschoss in 1973, Aufstockung des Anbaus in 2005</li> <li>• Sanierung und Dämmung des Dachstuhls in 2005, Klempnerarbeiten in Kupfer</li> <li>• Einbau der Gasheizung in 2005</li> <li>• Austausch der Fenster im Erdgeschoss in 2005</li> <li>• Modernisierung der zweiten Wohnung im Obergeschoss in 2005</li> <li>• Erneuerung der Hausversorgungsleitungen in 2005</li> <li>• Austausch Gastherme im Juni 2021 (Fa. Viessmann)</li> <li>• Gebäude in allgemein sehr gutem Zustand, es sind keine Feuchteschäden vorhanden</li> <li>• Wohnung im Erdgeschoss noch im Ursprungszustand aus 1953, dies betrifft auch alle Leitungen im Erdgeschoss, sie ist daher sanierungsbedürftig</li> </ul>	



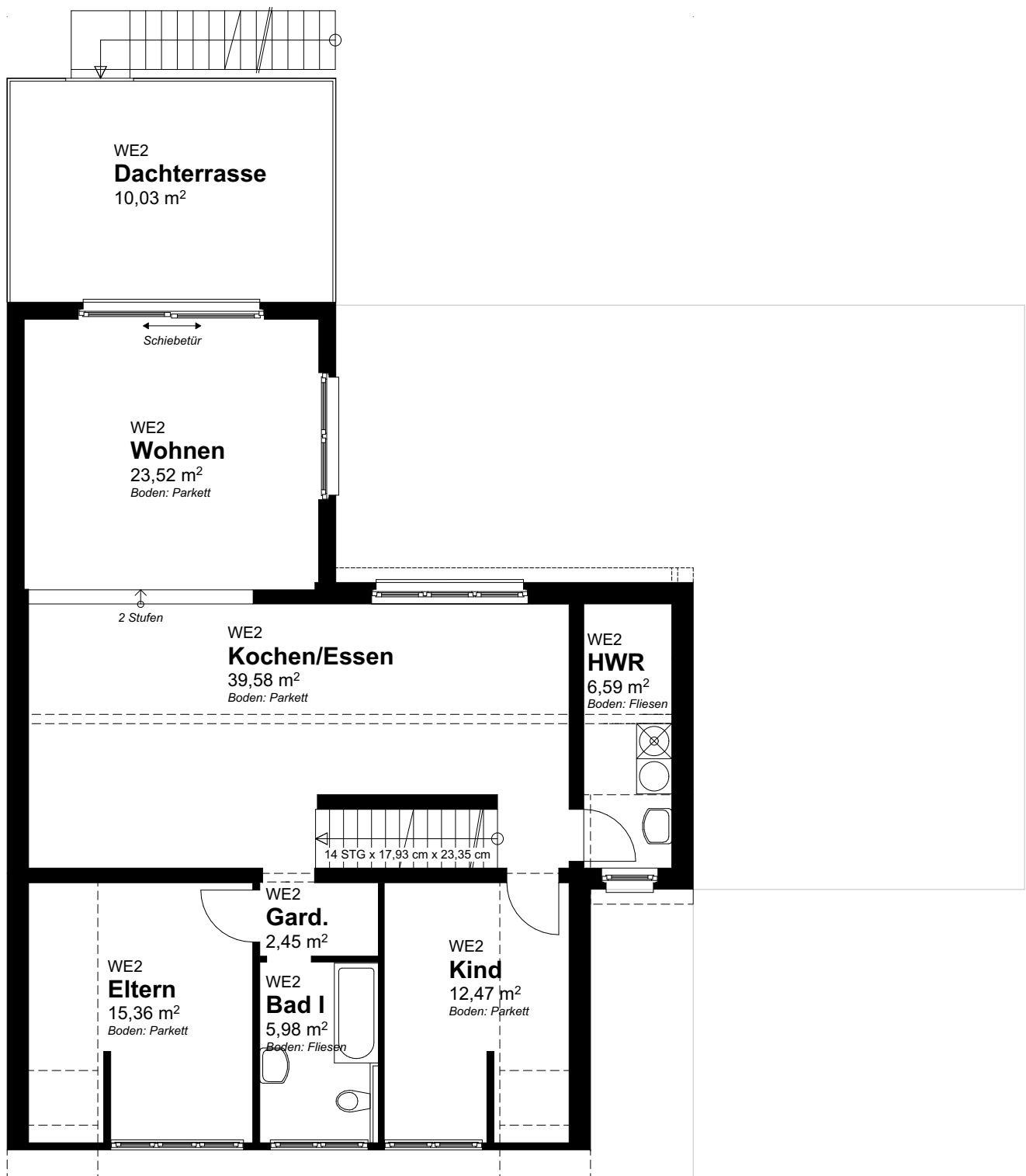
### **Hinweise zu Besichtigungen**

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.

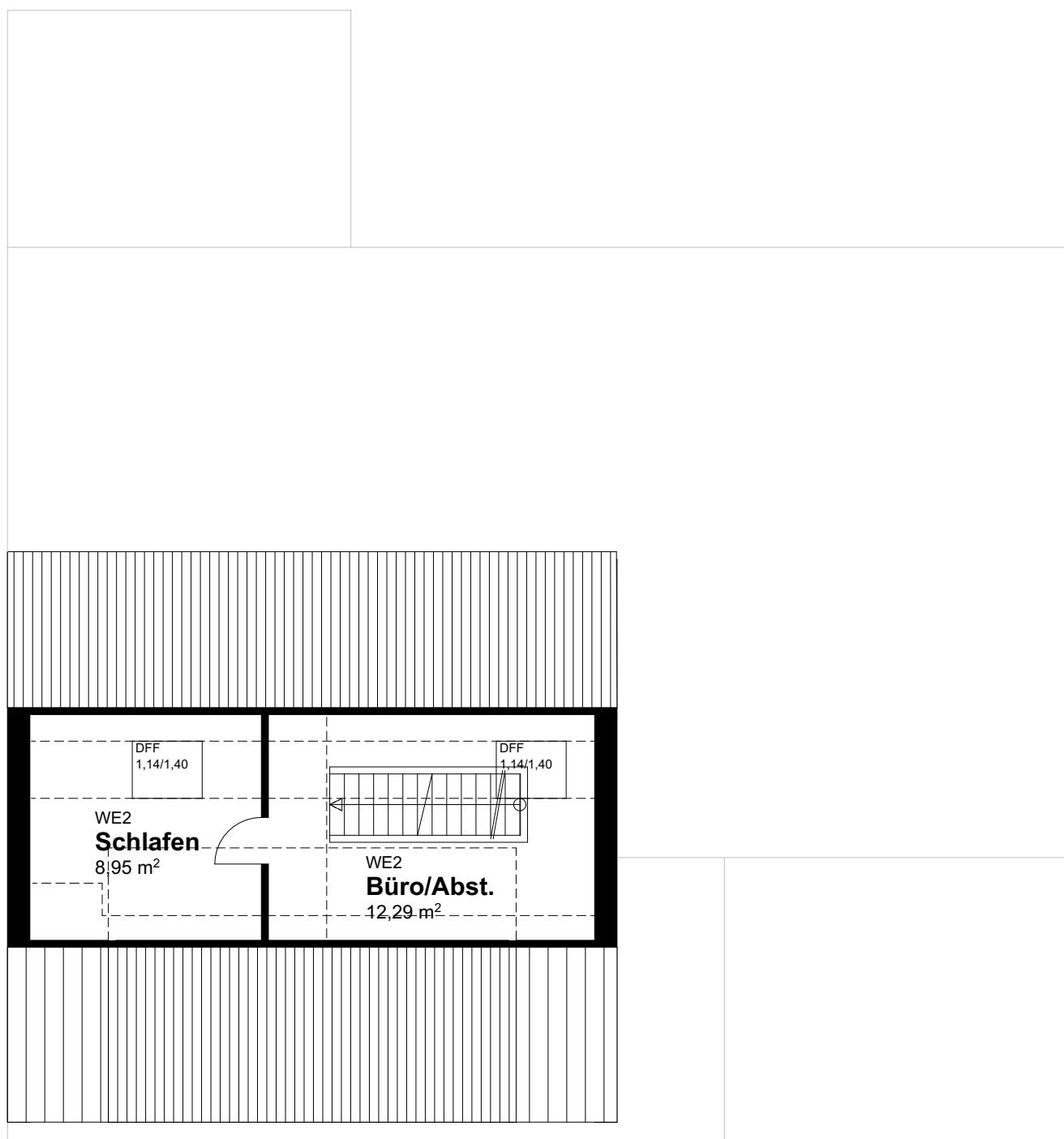














## Ihre Partner in Dorsten

### Fragen zur Immobilie?

Vermarktung



**DORSTEN** GmbH  
PROJEKTENTWICKLUNG

**TPI Dorsten GmbH**

Auf'm Diek 30, 46284 Dorsten

Mail [info@tpi-dorsten.com](mailto:info@tpi-dorsten.com)

Web [tpi-dorsten.com](http://tpi-dorsten.com)



**Frau Julia Horn**  
**02362 / 79 44 0**

Architektur



**THIEKEN ARCHITEKTEN + INGENIEURE GmbH**

Auf'm Diek 30, 46284 Dorsten

Telefon 02362 / 79 44 0

Mail [info@thieken.com](mailto:info@thieken.com)

Web [thieken.com](http://thieken.com)





PROJEKTENTWICKLUNG