

EXPOSÉ

Open Door am 11.07. | Doppelhaushälfte "Gartenglück" in Holten



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 46147 Oberhausen
Baujahr: 1934
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 120 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.401 m²
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv
Garage: ja

Kaufpreis
€ 320.000,-

Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

> Doppelhaushälfte
 > Oberhausen
 > 6 Zimmer

> 120 m² Wohnfläche
 > Objektnummer: 2611



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	46147 Oberhausen
Baujahr	1934
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	120 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.401 m ²
Kaufpreis	320.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	337,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-04-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1934
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	sanierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

- > Doppelhaushälfte
- > Oberhausen
- > 6 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2611



Objektbeschreibung:

Kommen Sie gerne zu unserer Open Door Besichtigung am 11.07. zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr vorbei.

Diese Doppelhaushälfte in Oberhausen-Holten bietet rund 120 m² Wohnfläche, ein enormes Entwicklungspotenzial und vor allem ein Grundstück, das heute nur noch selten zu finden ist: ca. 1.401 m² Gartenfläche für alle, die Platz, Ruhe und Natur lieben.

Im Inneren eröffnet sich die Chance, modernes Wohnen ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten - mit einer möglichen offenen Wohnlösung aus Küche, Essen und Wohnen sowie flexiblen Raumoptionen für Familien, Homeoffice oder Gäste. Gleichzeitig wurden bereits Angebote für die wichtigsten Modernisierungsmaßnahmen eingeholt, sodass die Sanierung transparent kalkulierbar wird.

Ein Haus für Menschen mit Ideen - und ein Garten, der Raum für Träume lässt. Wer sich ein Zuhause mit Charakter und außergewöhnlichem Grundstück wünscht, sollte diese Gelegenheit näher kennenlernen.

Ausstattung:

- Doppelhaushälfte
- ca. 120 m² Wohnfläche
- Großer und besonderer Garten
- Ruhige Lage in Oberhausen-Holten
- Großzügige Terrasse möglich
- Auffahrt und Garage vorhanden
- Große Fensterflächen sorgen für helle Räume
- Moderne Wohnstruktur möglich
- Möglichkeit für 3 Kinderzimmer im OG
- Dach inklusive Dämmung 2011 erneuert
- hohes Gestaltungspotenzial für individuelle Modernisierung

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich im beliebten Oberhausener Stadtteil Holten, einer Wohnlage, die besonders für Familien durch ihre ruhige Atmosphäre und die gute Infrastruktur geschätzt wird. Nur wenige Minuten entfernt liegt das historische Kastell Holten sowie der grüne Revierpark Mattlerbusch. Hier laden Wege zum Verweilen ein, während beliebte Kinderspielflächen besonders für Familien ein attraktiver Treffpunkt sind.

Auch der Marktplatz Holten ist schnell erreichbar. Hier finden sich verschiedene Restaurants, Cafés und eine beliebte Eisdielen, die dem Stadtteil ein lebendiges und zugleich gemütliches Flair verleihen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Umgebung vorhanden und gut erreichbar. Zudem besteht eine gute Autobahnbindung sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Wer eine größere Auswahl schätzt, gelangt

außerdem bequem zum Wochenmarkt in Oberhausen-Sterkrade, der überregional bekannt ist.

Sonstiges:

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

Geldwäschehinweis:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

Provisionshinweis:

Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstr. 19, 58239 Schwerte
www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:

- > Doppelhaushälfte
- > Oberhausen
- > 6 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2611



Open Door Besichtigung in Oberhausen

Am 11.07.2026 - 13:00 bis 15:00 Uhr
Lützowstraße 30, 46147 Oberhausen

Kevin Ummerlee
0 20 3 - 48 29 83 6

Doppelhaushälfte

- ✓ ca. 120 m² Wohnfläche
- ✓ großer Traumgarten
- ✓ 6 flexible Zimmer
- ✓ gedämmtes Dach (21)
- ✓ viel Tageslicht
- ✓ ruhige Wohnlage

DIECKMANN IMMOBILIEN

Open Door Information



Wohnbereich

Umrüstung auf eine moderne Wärmepumpe

Preis: 17.440,00 Euro
Förderung: 50%

Der Preis basiert auf einem vorliegenden Angebot. Die Förderbedingungen (z.B. Einzug in die Immobilie) können mit dem Fachunternehmen und der KfW besprochen werden.

Eigenanteil: 8.720,00 Euro

GÖTZ & KLINGER
KÄLTE • KLIMA • SCHANKANLAGEN

DIECKMANN IMMOBILIEN

Angebot Wärmepumpe



Offene Küche



Wohnbereich



Offene Küche

- > Doppelhaushälfte
- > Oberhausen
- > 6 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2611



Offene Küche



Badezimmer



Offene Küche



Flur



Wohnbereich



Kinderzimmer

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Oberhausen
- > 6 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2611



Kinderzimmer



Straßenseite



Kinderzimmer



Gartenseite



Luftaufnahme



Luftaufnahme

- > Doppelhaushälfte
- > Oberhausen
- > 6 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2611



Garage



Garten



Garten mit Teich

- > Doppelhaushälfte
- > Oberhausen
- > 6 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2611



Grundriss EG

- > Doppelhaushälfte
- > Oberhausen
- > 6 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2611



Grundriss OG

