



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DPy-80197

Wohnkomfort in begehrter Lage – Traumhaus in Klosterhardt-Süd

Eckdaten

Kaufpreis

739.000,00 €

Kaufpreis pro m²

4.105,00 €

Provision

3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	180,0 m²
Grundstücksfläche	457,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1999
Letzte Modernisierung	2020
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Kamin	
Befuerung	Öl
Klimatisiert	
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Öl
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung



Lage

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld im Oberhausener Bereich Klosterhard-Süd, das sich im Alltag angenehm unkompliziert anfühlt. Für Familien ist vor allem die gute Mischung aus kurzen Wegen, Grünflächen und einer verlässlichen Infrastruktur ein klarer Pluspunkt.

Für den täglichen Rhythmus sind Betreuungs und Bildungsangebote gut erreichbar: Der AWO Kindergarten liegt in der Nähe, ebenso der Katholische Kindergarten St. Ludger. Mit der Theodor Heuss Realschule sowie weiteren Schulen im Umfeld sind auch die nächsten Schritte nach der Grundschule ohne lange Wege planbar.

Draußen spielen und durchatmen klappt hier ebenfalls schnell und ohne großen Aufwand. Ein Spielplatz ist in ca. 400 m erreichbar, weitere Spielplätze und kleine Parks liegen ebenfalls in der Nähe. Das macht spontane Nachmittage im Freien leicht, ob zum Toben, Laufradfahren oder für eine kurze Runde ins Grüne.

Auch die Nahversorgung passt: Ein Edeka ist in ca. 800 m erreichbar, weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Netto liegen ebenfalls in der Umgebung. Arztpraxen und Zahnärzte befinden sich in der Nähe, sodass vieles, was man im Alltag braucht, ohne große Umwege erledigt werden kann.

Die Anbindung ist familienfreundlich gelöst. Die nächste Bushaltestelle Wengestraße liegt in ca. 100 m Entfernung, weitere Haltestellen an der Schwarzwaldstraße sind ebenfalls schnell erreichbar. Mit dem Auto ist die A516 Anschlussstelle Oberhausen Sterkrade in wenigen Minuten erreichbar, und der Flughafen Düsseldorf liegt je nach Verkehr in etwa 30 bis 40 Minuten Fahrzeit.

Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger, verkehrsberuhigter Lage von Oberhausen-Klosterhardt – großzügig geschnitten, über viele Jahre mit viel Liebe zum Detail modernisiert und in einem attraktiven, gepflegten Zustand.

Das Haus steht in zweiter Reihe auf einem 457 m² großen Grundstück, frei von Durchgangsverkehr direkt vor der Haustür – ein spürbarer Vorteil im Alltag, besonders für Familien mit Kindern. Mit rund 180 m² Wohnfläche, 8 Zimmern und einem vollwertig ausgebauten Keller bietet das Haus großzügig Platz für Familien, die Raum zum Leben und Wachsen suchen. Dank des separaten Kellereingangs und der flexiblen Raumaufteilung ist das Objekt auch als Mehrgenerationenhaus oder mit einer eigenständigen Einliegerwohnung im Untergeschoss denkbar – eine attraktive Option für alle, die Nähe und Eigenständigkeit unter einem Dach vereinen möchten. Die Eigentümer haben das Haus kontinuierlich und mit hohem Qualitätsanspruch weiterentwickelt –



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

von der Außendämmung über die vollständige Neugestaltung der Innenräume in 2020/2021 bis hin zur Klimaanlage, die zuletzt 2024 installiert wurde.

Erdgeschoss: Das Herzstück des Hauses ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der mit edlem Parkettboden, einem modernen Kamin und einer durchdachten HiFi-Verkabelung in Wänden und Decken – inklusive Anbindung an den Terrassenbereich – sofort ein Gefühl von Qualität vermittelt. Die attraktive Einbauküche – ausgestattet mit hochwertigen Geräten von Miele und Bora – ist über eine offene Theke angebunden und macht Kochen zum Teil des Familienlebens. Große Fensterfronten mit elektrischen Rollläden lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine helle, angenehme Atmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich der lichtdurchflutete Wintergarten mit Fußbodenheizung und hochwertigen Warema-Markisen, der einen fließenden Übergang zwischen Wohnraum und Garten schafft und sich zu jeder Jahreszeit als zusätzlicher Aufenthaltsbereich nutzen lässt. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss lässt sich flexibel als Gästezimmer, Spielzimmer oder Homeoffice nutzen. Das Gäste-WC ist mit einer Dusche ausgestattet und damit vollwertig als zusätzliches Bad nutzbar.

Obergeschoss: Im attraktiv gestalteten Obergeschoss befinden sich das großzügige Elternschlafzimmer sowie drei weitere flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer, Schlaf- oder Arbeitszimmer einrichten lassen. Das gepflegte Familienbad ist praktisch in zwei Bereiche aufgeteilt: ein separates WC sowie ein großzügiger Dusch- und Wannenbereich mit hochwertiger Ausstattung. Moderne Klimaanlage in den Wohnräumen, 2024 eingebaut, sorgen auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen.

Keller: Der vollständig ausgebaute Keller mit einer angenehmen Deckenhöhe von ca. 2,20 m und attraktivem Designboden geht weit über klassische Abstellflächen hinaus. Zur Südseite hin öffnet sich der Keller als Souterrain mit Tageslichtfenstern, die für eine angenehm helle Atmosphäre sorgen. Eine praktische Waschküche mit Küchenanschlüssen ist ebenfalls vorhanden. Die weiteren Räumlichkeiten eignen sich hervorragend als Büro, Hobbyraum, Heimkino oder Gästezimmer. Ein separater Kellereingang schafft zusätzliche Flexibilität und eröffnet perspektivisch sogar die Option, eine eigenständige Einliegerwohnung einzurichten. Ein weiteres Bad befindet sich ebenfalls im Kellergeschoss.

Spitzboden: Der ausgebaute Spitzboden ist gedämmt, mit stabilen Bodenplatten versehen und damit vollständig als trockene Lagerfläche nutzbar – deutlich praktischer als ein klassischer Dachboden.

Außenbereich: Der gepflegte Garten lädt zum Entspannen und Spielen ein und bietet mit der großzügigen Terrasse, vorbereiteten Anschlüssen für eine Außenküche und dem attraktiven Spielbereich mit Schaukelanlage alles, was Familien im Freien brauchen. Eine automatische Gartenbewässerung hält Rasen und Beete das ganze Jahr über in bestem Zustand. Für Fahrzeuge

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

stehen eine Garage inkl. Wallbox sowie weitere Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung. Unter der Garage befindet sich eine praktische Montagebucht, die Heimwerkern und Autoliebhabern die Möglichkeit gibt, bequem am Fahrzeug zu arbeiten. Eine separate Fahrradgarage (ca. 10 m²) mit elektrischem Tor und Waschbecken rundet das attraktive Gesamtbild ab.

Hinweis zur Besichtigung: Das Haus wird derzeit noch von der Familie bewohnt und ist mit viel Herzblut gepflegt. Wir bitten daher herzlich darum, von spontanen Besuchen am Objekt abzusehen und Besichtigungstermine ausschließlich über den Makler zu vereinbaren. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Ausstattung

Allgemein

*Freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr ca. 1999, kontinuierlich und hochwertig modernisiert
Ca. 180 m² Wohnfläche auf 2 Etagen, 8 Zimmer, 457 m² Grundstück
Vollkeller mit ca. 2,20 m Deckenhöhe und attraktivem Designboden, zur Südseite als Souterrain mit Tageslichtfenstern
Gedämmter Spitzboden mit Bodenplatten ausgebaut, vollständig als trockene Lagerfläche nutzbar*

Wohnen & Küche

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit edlem Parkettboden (EG und OG)

Moderner Kamin im Wohnbereich

Hochwertige Einbauküche mit Geräten von Miele und Bora

Lichtdurchfluteter Wintergarten mit Fußbodenheizung und Warema-Markisen

Bäder

3 vollwertige Bäder, je eines auf jeder Etage, jedes mit Dusche

Gäste-WC im EG mit Dusche

Familienbad im OG mit getrenntem WC und großzügigem Dusch- und Wannbereich, hochwertig ausgestattet

Weiteres Bad im Kellergeschoss

Waschküche mit Küchenanschlüssen im Keller

Technik & Infrastruktur

LAN-Anschlüsse in nahezu allen Zimmern

Glasfaser vorbereitet, Aktivierung im Sommer 2026 geplant

Elektrische Rollläden in allen Wohnräumen

HiFi-Verkabelung in Wänden und Decken, inkl. Anbindung an den Terrassenbereich

Wallbox (11kW) in Garage

Home Automation für Rollläden, Heizung und Licht

Enthärtungsanlage am Hauptanschluss

Klimaanlage im Obergeschoss (installiert 2024)

Balkonkraftwerk (Photovoltaik)

Öl-Heizung, Baujahr Anlage 1999, 4 x 1.500L Tanks

Gebäudehülle & Sicherheit

Einbruchschutz-Haustür (erneuert 2020/2021)

Fast vollständig erneuerte Fenster, einbruchhemmend (2020/2021)

Außendämmung / Wärmedämmverbundsystem

Parken & Nebengebäude

Garage sowie Stellplätze vor dem Haus

Montagebucht unter der Garage, ideal zum Arbeiten am Fahrzeug

Attraktive Fahrradgarage ca. 10 m² mit elektrischem Tor und Waschbecken

Separater Kellereingang (Option Einliegerwohnung)

Garten & Außenbereich

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

***Gepflegte Terrasse mit großzügiger Freisitzfläche und Anschlüssen für eine Außenküche
Attraktiver Garten mit Spielbereich und Schaukelanlage
Automatische Rasensprengeranlage und Bettbewässerung***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

FALC Immobilien - mehr geht nicht!

Die Immobilie wird voraussichtlich in Kürze freigezogen und kann nach Terminvereinbarung besichtigt werden. Falls Sie eine Finanzierung benötigen, können wir Ihnen bei der dieser gerne behilflich sein.

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Dorsten und Schermbeck

Dominic Pyrowicz

Mobil: 0176 / 21801438

Festnetz: 02362 / 96669 35

E-Mail: dominic.pyrowicz@falcimmo.de

Ihre Hotline am Wochenende: 0800 - 646 0 646

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)