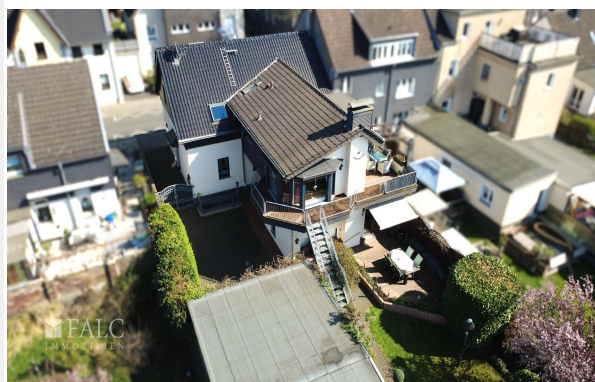




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-THL-70445

Unvergleichliches Wohnerlebnis - Exquisites Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von OB-Alstaden

Eckdaten

Kaufpreis	679.000,00 €
Kaufpreis pro m ²	2.325,34 €

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	292,0 m²
Grundstücksfläche	680,0 m²
Anzahl Zimmer	7,0
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1975
Zustand	Modernisiert
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Bodenart	Parkett, Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Sauna	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	02.02.2035
Energiekennwert	126,51 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	03.02.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

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

Lage

Oberhausen-Alstaden:

Alstaden ist ein charmantes Viertel im Süden von Oberhausen. Es vereint ruhiges Wohnen mit einer lebendigen Gemeinschaft. Dieser Stadtteil ist bekannt für seine angenehme Wohnatmosphäre und die Nähe zur Natur, was ihn besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv macht.

ÖPNV:

Der Stadtteil ist durch den öffentlichen Nahverkehr gut angebunden. Mehrere Buslinien bieten eine bequeme Verbindung zu den umliegenden Stadtteilen und dem Zentrum von Oberhausen. Die Autobahnen A40 und A42 sind schnell erreichbar, was Pendlern eine einfache Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet ermöglicht. Der Flughafen Düsseldorf ist ebenfalls in etwa 30 Autominuten zu erreichen.

Freizeit und Natur:

Alstaden bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zur Ruhr mit Annehmlichkeiten wie dem Ruhrpark und dem Naturbad Styrum lädt zu ausgedehnten Radtouren und Spaziergängen am Wasser ein. Entlang des nahe gelegenen Rhein-Herne-Kanals erreichen Sie mit dem Fahrrad bequem sowohl den beliebten Duisburger Innenhafen als auch den Kaisergarten Oberhausen. Für Sportbegeisterte gibt es zahlreiche Sportvereine und nahe gelegene Sportstudios. Kulturliebhaber kommen mit dem Theater Oberhausen oder dem Theater an der Ruhr mit seinem wunderschönen Raffelbergpark auf ihre Kosten. Zudem gibt es mehrere Kinderspielplätze, gemütliche Cafés und Restaurants zu entdecken.

Bildung:

Mehrere Kindergärten und Grundschulen befinden sich in weniger als einem Kilometer Entfernung. Weiterführende Schulen oder Berufskollegs sind bequem mit dem Bus zu erreichen (unter 4km). Die Universität Duisburg ist nur 8 km entfernt und ist innerhalb von 15 Autominuten erreicht.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

Supermärkte und Discounter befinden sich in der näheren Umgebung. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Ärzte und Apotheken in der Nähe gesichert. Einkaufszentren wie das Bero Zentrum oder Centro Oberhausen sind nur einen Katzensprung entfernt.

Entfernungen:

Oberhausen Stadtmitte: ca. 3 km

Bero Zentrum Oberhausen: ca 3 km

Westfield Centro: ca. 6 km

Duisburg Stadtmitte: ca. 7 km

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

Fazit:

Oberhausen-Alstaden ist ein einladender Stadtteil, der durch seine ruhige Lage, gute Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten besticht. Er bietet Familien und Naturliebhabern ein ideales Umfeld zum Leben und Wohlfühlen.

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

Objektbeschreibung

Freuen Sie sich über diese seltene Kaufgelegenheit in ruhiger Lage von Oberhausen Alstaden: Zum Verkauf steht ein beeindruckendes Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von 292 m² auf einem repräsentativen Grundstück mit einer Gesamtgröße von 680 m². Das Haus wurde in den letzten Jahren als Mehrgenerationenhaus (zeitweise von bis zu drei Generationen/Wohneinheiten) genutzt. Mit viel Liebe und Fleiß wurde eine Oase geschaffen, die ein sowohl harmonisches Zusammenleben als auch privates Eigenleben fördert.

Die Immobilie befindet sich seit 1975 in Familienbesitz. Ihr Potenzial und ihre Wandelbarkeit sind beachtlich: Das um 1900 errichtete vollunterkellerte Haupthaus wurde 1990 um einen Anbau erweitert und im Zuge dessen kernsaniert. Seitdem wurde das Haus laufend modernisiert und den vorherrschenden individuellen Bedürfnissen der Eigentümer baulich angepasst.

Das Erdgeschoss (ca. 147 m²) besteht aus einem großzügigen Wohn-/Essbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten, einem gemütlichen Schlafzimmer, einem weiteren Zimmer zur freien Verfügung, einer Küche mit separatem Essbereich und zwei Badezimmern, von denen eines rollstuhlgerecht ausgelegt ist. Eine Teilung des Erdgeschossbereiches in zwei separate Wohneinheiten wurde in der Vergangenheit praktiziert und ist weiterhin möglich.

Das Dachgeschoss (ca. 145 m²) besticht durch seine offene und großzügige Raumgestaltung. Der imposante Wohn-/Essbereich mit teilweise freigelegter Dachbalkenstruktur und bodentiefen Fenstern im Erker, schafft eine besondere Atmosphäre. Eine gemütliche Loggia mit Südwestausrichtung ist vom Wohnbereich aus zugänglich. Den Garten erreicht man bequem über eine Außentreppe. Im Dachgeschoss finden sich weiterhin ein gemütliches Schlafzimmer mit einem Bad en suite, zwei weitere Zimmer zur freien Verfügung, eine Küche, ein Ankleidezimmer und ein Badezimmer mit luxuriöser Dampfsauna. Der Spitzboden mit separatem Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Im wunderschönen eingewachsenen Garten mit Baumbestand befinden sich zwei Terrassen, ein praktisches gemauertes Gartenhaus und ein kleines Gewächshäuschen. Zwei Garagen mit weiteren Stellplätzen auf einem gepflegten Hof runden den Außenbereich perfekt ab.

Ausstattung

Ausstattungs-Highlights:

Erdgeschoss:

- großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten
- Garten mit Südwestausrichtung
- schöner Kaminofen im Wohnbereich

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- **großes Schlafzimmer mit Doppelfenster**
- **weiteres Zimmer als Kinder, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar**
- **Komfortbadezimmer mit Badewanne und begehbare Dusche (rollstuhlgerecht)**
- **Gäste-WC mit begehbare Glasdusche**
- **zusätzlicher Essbereich in der Küche**
- **elektrische Markise**

Dachgeschoss:

- **besondere Innenraumarchitektur**
- **großzügige Atmosphäre durch teilweise freigelegte Dachbalkenstruktur**
- **lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fenstern im Erker**
- **vom Wohnbereich Zugang zu Loggia in Südwestausrichtung**
- **Zugang zum Garten über Veranda und Außentreppe**
- **großes Schlafzimmer mit Wannenbad en suite**
- **Gäste-, Arbeits- und Ankleidezimmer**
- **modernes Badezimmer mit begehbare Dusche und Dampfsauna**
- **geschmackvoller Echtholzboden im Wohn- und Dielenbereich**

Kellergeschoss:

- **geflieste Kellerräume**
- **Gas-Brennwerttherme mit zentraler Warmwasseraufbereitung**
- **Partykeller im 80er Jahre Stil mit separatem Tanzraum**
- **Waschraum mit Gäste-WC**
- **Werkstatt, Heizungsraum und zwei weitere Abstellräume**
- **zwei Zugänge (Hausflur und Hof)**

Garten:

- **großer eingewachsener Garten**
- **zwei separate Terrassen mit Dielen aus Bangkiraiholz**
- **elektrische Markise**
- **praktisches Gartenhaus mit Durchgang zur Garage**
- **schöner Outdoor Ofen**
- **kleines Gewächshäuschen**
- **Wasser- und Stromanschluss**

Extras:

- **zwei Garagen plus Stellplätze auf dem Hof**
- **elektrischer Eingangstor**
- **Warmwasseraufbereitung läuft über Heizungsanlage (Erdgeschoss)**
- **laufend modernisiert und saniert (Dach, Fenster, Keller, Bäder usw.)**
- **prädestiniert zum Mehrgenerationenwohnen (drei Wohneinheiten möglich)**

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](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Wenn Sie Interesse an dieser Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an. Diese wird Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr. Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir bieten Ihnen zwischen 6:00 und 22:00 Uhr eine kostenlose Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns erreichen können. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.



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](#)



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

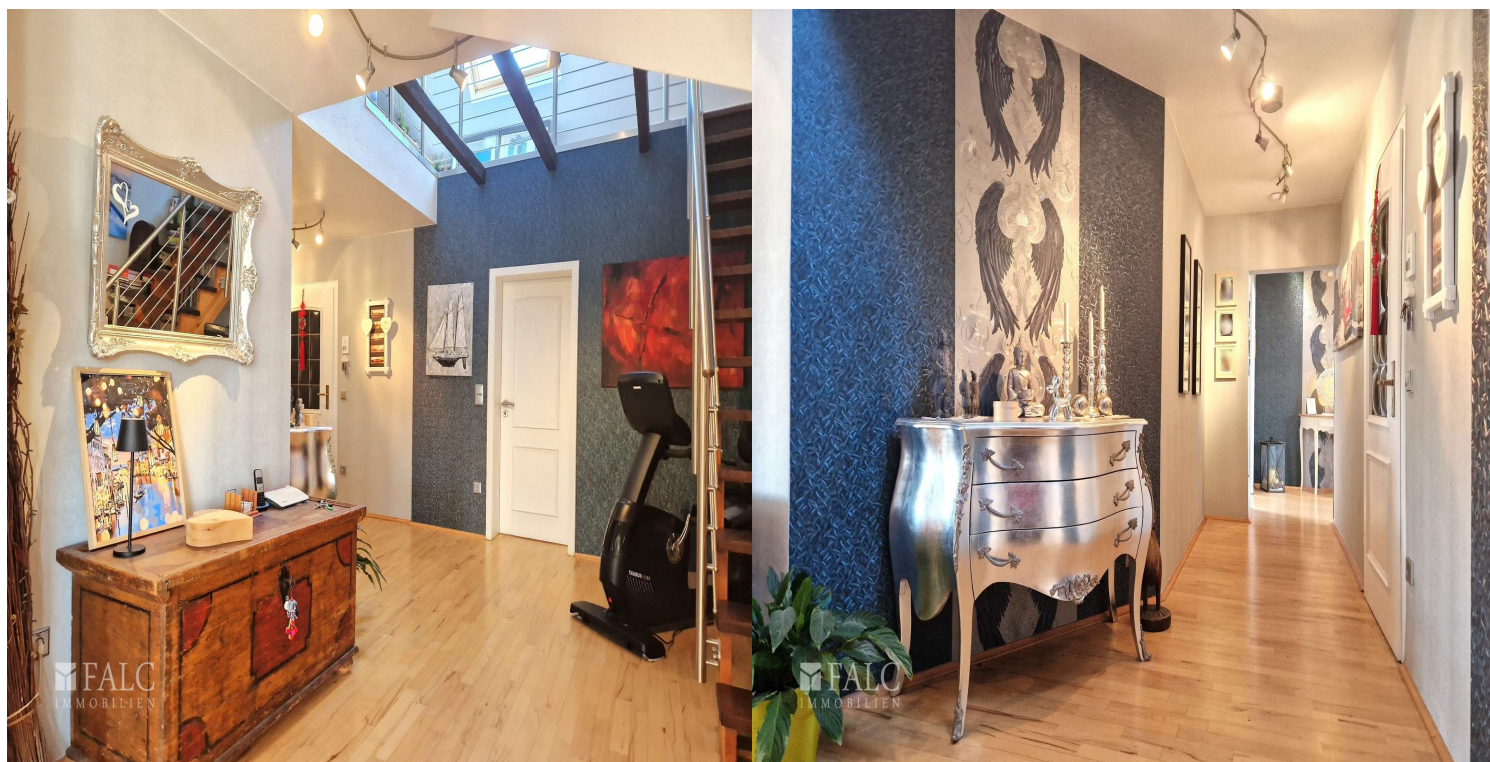
[Online ansehen](#)



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

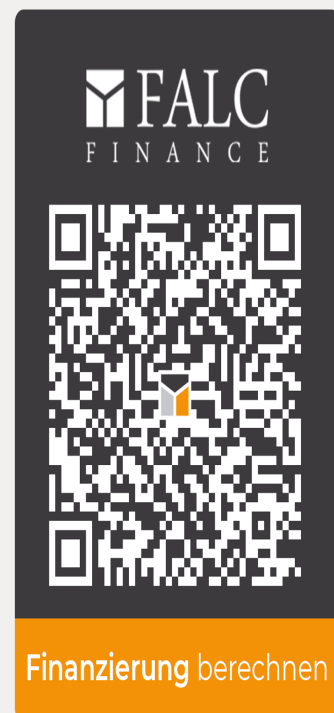
[Online ansehen](#)



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](#)

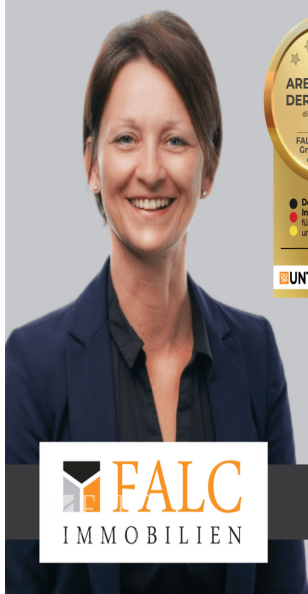


IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

AUSGEZEICHNET



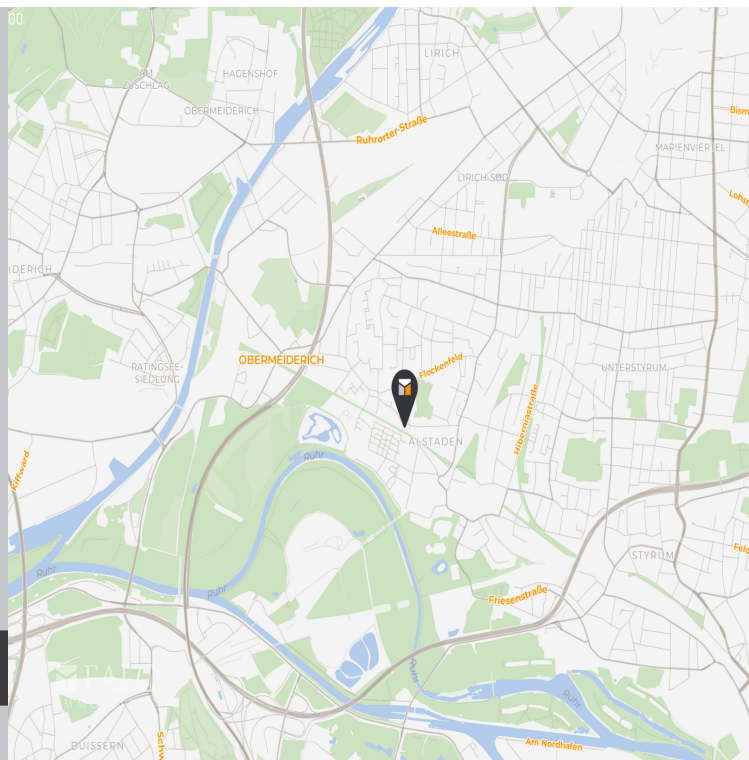
GEPRÜFTE FALC SERVICE-QUALITÄT

MADE IN GERMANY



FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

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](#)