

# Exposé

## Villa in Oberhausen

**Zweifamilien Wohnhaus mit Nebengebäude /  
Mehrgenerationenhaus / Geschäftshaus / Werkstatt /  
Gewerbe**



Objekt-Nr. OM-188174

**Villa**

Verkauf: **1.400.000 €**

Ansprechpartner:  
Rüdiger Krämer

68794 Oberhausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	712,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	307,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	316,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Durch die Schüco-Eingangstür mit durchgehender Frontblende (Widerstandsklasse 3 (RC3)) mit Video-Gegensprechanlage und Öffnung via Schlüssel, Zahlencode oder Transponder gelangt man in ein großzügiges lichtdurchflutetes offenes Treppenhaus mit italienischem Marmor.

Im EG befindet sich eine 113m<sup>2</sup> Wohnung mit Garderobe, Gäste-WC, Vorratskammer, Ess- und Wohnzimmer mit Fußbodenheizung (Granit), Küche (Fliesen), Schlafzimmer (Parkett) und Tageslicht-Bad (Fliesen) mit 2 Waschbecken, Dusche, Badewanne und Dusch-WC sowie eine Terrasse auf der Rückseite des Hauses. Diese Etage wäre durchaus auch als Geschäftsbereich (Kanzlei, Büro) denkbar.

Im OG ist gleich geschnitten ebenfalls eine Garderobe, Gäste-WC, Vorratskammer, Wohn- bzw. Arbeitszimmer (Büro), Esszimmer mit Balkon und eine offene Küche mit Verbindung zum Wintergarten, ebenfalls mit Balkon. (Im kompletten Wohnbereich liegt Fußbodenheizung und Granit.)

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer (Parkett), das Elternschlafzimmer (Parkett), ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und WC (Fliesen). Es gibt noch ein weiteres, größeres Tageslicht-Badezimmer, welches mit allen Anschlüssen (WC, Bidet, 2 Waschbecken, Dusche und Badewanne) vorbereitet ist. Es müssen nur noch die Objekte eingesetzt und gefliest werden.

Alle Fenster des Hauses, inkl. Wintergarten wurden 2015-18 durch 3-fach verglaste Schüco K 0,6 Aluminium Fenster mit elektr. Aufsatz Aluminium Rollläden, alle mit Schaltuhren ersetzt. Die Dachfenster wurden ebenso 2018 erneuert (3-fach-verglaste Veluxfenster), ebenfalls mit elektrischen Aluminium Rollläden.

Der Wintergarten ist inkl. Dach mit 13 elektrisch betriebenen, auf der Außenseite montierten Aluminiumrolläden individuell über Touchscreen abschattbar.

Zum Anwesen gehört auch ein teilweise unterkellertes Nebengebäude (210m<sup>2</sup> Nutzfläche) mit zwei isolierten Industrie-Garagentoren und einem isolierten Seiten-Sektionaltor (alle elektr. betrieben). Innen befinden sich eine 2-Säulen Hebebühne und 2 Säulendrehkrane. Auch hier ist ein kleines Bad mit WC, Urinal, Waschbecken und Dusche vorhanden. Um die Nutzfläche zu optimieren, ist im Nebengebäude noch eine Galerie. Die Fenster sind doppelt verglaste Kunststofffenster mit isolierten elektrischen Aluminium Aufsatz-Rollläden. Das Nebengebäude wird ebenfalls inkl. Keller über die Wasser-Wasser Wärmepumpe des Hauses beheizt. Hauskeller sowie Nebengebäude verfügen über eine Druckluftversorgung mit zig Abnahmepunkten, auch stehen mindestens alle 3m 220V und Drehstom 16A zu Verfügung. Der Boden ist Epoxidharz beschichtet, die Decke ist als Stahlblech-Lochrasterdecke mit eingebauten Leuchten ausgeführt. Die Zufahrt ist über die Einfahrten links und rechts vom Wohnhaus möglich. In der rechten Einfahrt gibt es einen hohen Carport, den man beispielsweise als Wohnmobilunterstand nutzen kann.

Das aktuell als Werkstatt genutzte Nebengebäude könnte auch als Wohnhaus genutzt werden.

## Ausstattung

Generell wurde das gesamte Haus von Anfang an (Basis 1969) sehr solide bis hin zu massiven Betondecken und 36er bentonierten Kellerwänden ohne Rücksicht auf Kosten gebaut und 1991 komplett kernsaniert und zum Zweifamilienhaus ohne Abschlüsse der Wohnungen als Mehrgenerationenhaus umgebaut. Abschlüsse wären, falls gewünscht, einfach realisierbar.

Die Dächer von Wohnhaus und Nebengebäude sind gut isoliert und beide sind doppelt gedeckt mit Tonbiberschwanz - Ziegel.

Die gemauerten Außenwände bestehen aus Bimsstein, später erfolgte Umbauten aus Poroton. Durch konsequente Vermeidung und Rückbau von unnötigen Kältebrücken und Verwendung höchstwertiger Fenster, Türen und innovativer Heizungsanlage ist es gelungen, die Effizienz-Referenzklasse A+ ohne nachträglich angebrachten Vollwärmeschutz auf das atmungsaktive Mauerwerk ohne Taupunkt in der Wand hinter der Isolation zu erreichen, was nochmals die technische Gesamtqualität des Anwesens unterstreicht.

Über die Jahre wurde die komplette Haustechnik wie Elektrik, Wasser, Abwasser, Warmwasser sowie Heizungs-Thematik und Bäder getauscht und auf den jeweils aktuellen gehobenen Standard gebracht.

Auch wurden beispielsweise im ganzen Haus Netzwerk- und Fernseekabel verlegt. Internet steht aktuell mit 1000 Mbit zur Verfügung.

Beheizt wird durch eine Tandem Wasser-Wasser-Wärmepumpe mit 2 Brunnen auf dem Grundstück. Der Heizraum ist generell sehr hochwertig mit mehreren einzel abstellbaren Kreisen für Heizung, Kaltwasser, Warmwasser und Zirkulation ausgeführt. Die Fußbodenheizung hat in jedem Raum ihren eigenen gesteuerten Verteiler mit eigenem Thermostat.

Eine Wasserenthärtungsanlage ist ebenfalls installiert und wird jährlich neu gewartet. Generell wird Sie kein Wartungsstau erwarten.

Der Verkauf erfolgt mit schwerem Herzen, schlicht weil das Nebengebäude für den jetzigen Betrieb schlicht viel zu klein geworden ist.

Hinter dem Nebengebäude befindet sich noch ein 8x16m großer Garten. In der Ecke befindet sich ein 2,5x3m großes Biohort Gerätehaus für die Fahrräder und Gartengeräte, auf der anderen Seite ein Gewächshaus.

Überzeugen Sie sich von dieser hochwertigen Immobilie bei einer Besichtigung nach Zusendung Ihrer Kontaktdaten und Abklärung Ihrer Liquidität. Freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme per Email.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Aktuell ist die Effizienzklasse des Gebäudes wichtiger denn je.

Sie werden im Umkreis von über 50km kein vergleichbares Anwesen mit homogenem Mauerwerk ohne aufgestetzte Isolation mit Wasser-Wasser Wärmepumpe in A+ finden.

## Lage

Das Anwesen befindet sich in einer uneingeschränkt durchfahrbaren, ruhigen Seitenstraße in Oberhausen mit sehr angenehmer Nachbarschaft im Wohngebiet - Mischgebiet ohne Gewerbezwang (Baurecht nach §34, kein Bebauungsplan) und ist somit multifunktional für ruhiges Gewerbe oder ausgeprägtes Hobby, z.B. Oldtimerrestauration, Motorsport (Hockenheimring) oder Modellbau geeignet.

Fußweg zur Schule, Kindergarten und Bushaltestelle ca. 500m.

In 300m erreicht man geteerte Feldwege, auf welchen man wunderbar fernab von Straßen spazieren, walken oder radeln kann. Auch das Freizeitzentrum Erlichsee oder der Erlichsee selbst ist zu Fuß schnell erreichbar.

Oberhausen-Rheinhausen wird von der Bundesstraße B36, der Landstraße L555 und den Kreisstraßen K353 und K3538 erschlossen. Die Entfernung nach Mannheim beträgt etwa 35km. Ebenso nach Karlsruhe und nach Heidelberg. Der Autobahnanschluss zur A5 Kronau ist 8 km entfernt, zur A6 Hockenheim / Schwetzingen 15 km und zur A61 Anschluss Hockenheim sind es 10 km.

Der Bahnhof Waghäusel, der an der R2 - Linie der Deutschen Bahn AG liegt, ist 2 km entfernt. Diese Bahnlinie hat nahezu einen Halbstundentaktverkehr nach Mannheim und Karlsruhe. Die im Ort verkehrenden Buslinien sind die 128 (Altlußheim - Rheinhausen - Oberhausen - Waghäusel) und 194 (Rheinhausen - Oberhausen - Philippsburg).

Die Gemeinde verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Ärzte, Apotheken, Zahnarzt, Tierarzt, Optiker sowie mehrere Seniorenheime. Kindergärten, Schulen, jede Menge Freizeitangebote und Vereine. Freizeitzentrum Erlichsee sowie ein Hallenbad. Einkäufe des täglichen Bedarfs können komplett innerhalb der Gemeinde erledigt werden. Es stehen unter Anderem eine Auswahl mehrerer Lebensmittel-Dicounter zur Verfügung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	30,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Hofeinfahrt re. Halle/Carport



Terrasse EG



# Exposé - Galerie



Hofeinfahrt li. Garagen



Gartenseite der Halle

# Exposé - Galerie



Treppenhaus EG



Treppenhaus OG



# Exposé - Galerie



Küche OG



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten-Küche



Esszimmer OG



# Exposé - Galerie



Büro bzw. Wohnzimmer OG



Teil vom Heizraum

# Exposé - Galerie



Nebengebäude von innen



Nebengebäude von innen



# Exposé - Galerie



Eingang Lichtfarbe einstellbar



Front Wintergarten

# Exposé - Galerie



Terrasse Carport



Großes Hallentor

# Exposé - Galerie



Front Halle