

KfW-40

NEUBAU VON 19  
FAMILIENFREUNDLICHEN  
EINFAMILIENHÄUSERN IN  
OBERHAUSEN-ALSTADEN



**MAKLER**  
**Nr. 1**



Finanzgruppe It. Zeitschrift  
Immobilienmanager 05/2025.

Bauträger  
Heinz Bockhold GmbH  
Bahnhofstraße 42, 48619 Heek

Sparkassen Vermietungs- und  
Immobilien-Vermittlungs GmbH Oberhausen  
Wörthstr. 12, 46045 Oberhausen | Tel.: (0208) 834-3782 | [www.s-vi.de](http://www.s-vi.de)



unverbindliche Illustration

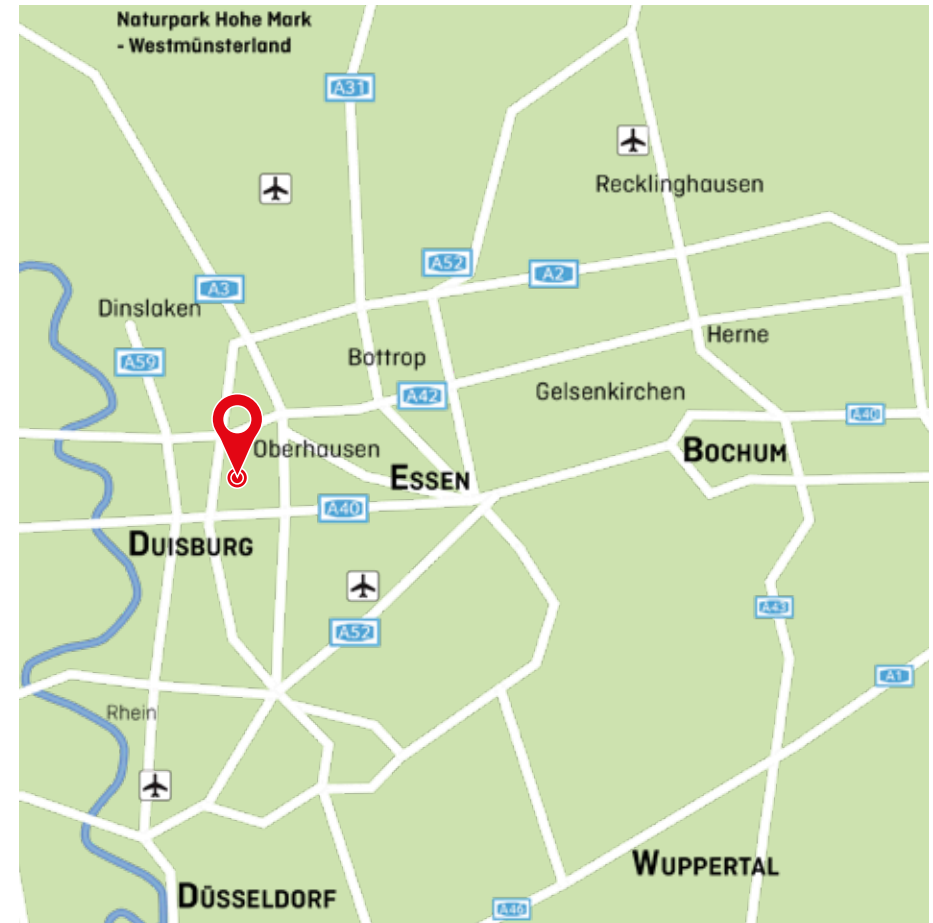
# WILLKOMMEN IM SCHÖNEN OBERHAUSEN

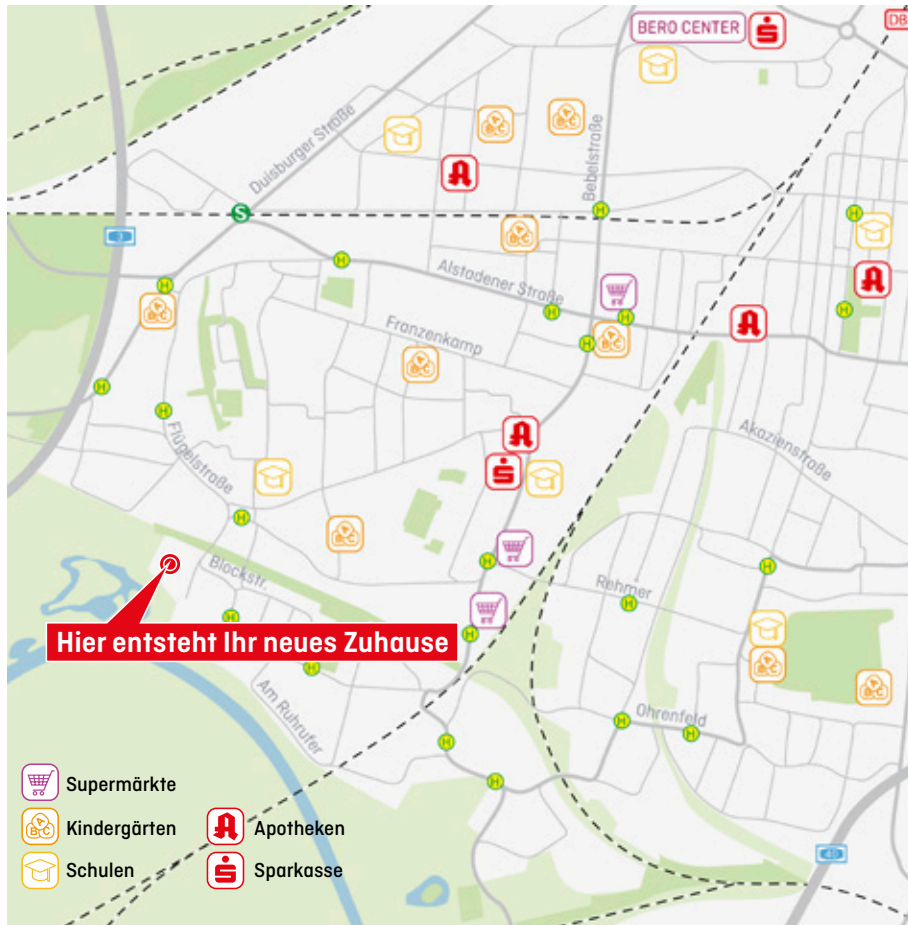
Oberhausen bietet einen ganz besonderen Vorzug: Am nördlichen Stadtrand endet das dicht besiedelte Ruhrgebiet und es beginnt die freie Landschaft. So kann man kilometerweit durch Wälder und Wiesen radeln oder wandern, ohne jemals einen Ort durchqueren zu müssen.

Gleichzeitig könnte die Stadt kaum besser erschlossen sein. Wer hier lebt, gelangt schnell in alle Richtungen. Pendler profitieren von der A2, A3, A40, A42 und A59. Gleich fünf Autobahnen zur Auswahl – das gibt es nicht oft. In kurzer Zeit erreicht man die Zentren des Ruhrgebiets, aber auch zur Landeshauptstadt Düsseldorf ist es nicht weit. Zugverbindungen sind ebenfalls ideal, da der Bahnhof an der ICE-Hauptstre-

cke von Amsterdam nach Basel liegt. Doch wozu so weit reisen? Oberhausen bietet alles, was man von einer Großstadt mit über 200.000 Einwohnern erwarten kann. Aus dem breiten kulturellen Angebot mit Theatern und Museen ragt – im wahrsten Sinne des Wortes – der Gasometer mit seinen erstklassigen Kunstausstellungen heraus. Das Westfield Centro in der Neuen Mitte Oberhausen ist einer der beliebtesten Einkaufsorte des ganzen Ruhrgebiets. Und die Emscher ist zu einer einzigartigen Kulturlandschaft umgestaltet worden mit Attraktionen wie einer Fußgängerbrücke des Künstlers Tobias Rehberger.

**BUNTES GROSSSTADTLEBEN UND ENTSPANNTE NATURNÄHE – OBERHAUSEN BIETET BEIDES.**





Oberhausen-Alstaden ist ein Stadtteil im Süden der kreisfreien Stadt Oberhausen und gehört zum westlichen Ruhrgebiet von Nordrhein-Westfalen.

Alstaden besticht durch seinen „dörflichen Charakter“ sowie einer sehr bodenständigen Bevölkerungsstruktur. Wer hier aufgewachsen ist und/oder lebt, der bleibt oder kommt früher oder später wieder zurück nach Alstaden!

Alstaden ist überwiegend durch eine lockere Wohnbebauung geprägt – von den klassischen Arbeitersiedlungen, über Mehrfamilienhäuser bis hin zu ruhig gelegenen Einfamilienhäusern in grüner Umgebung.

Die Nähe zur Ruhr sorgt für naturnahe Erholungs- und Sportmöglichkeiten: Der Ruhrtalradweg, die Ruhrauen sowie mehrere kleine Parks und Grünanlagen bieten Raum für diverse Freizeitaktivitäten. Auch das nahegelegene Naturbad Styrum direkt hinter der Stadtgrenze von Mülheim an der Ruhr ist bei den Alstadenern sehr beliebt und wird rege genutzt.

Verkehrstechnisch ist Alstaden gut angebunden. Über die B223 und die Nähe zur A40 und A42 ist der Stadtteil mit dem überregionalen Straßennetz bestens verknüpft. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden Alstaden mit der Oberhausener Innenstadt sowie den umliegenden Städten. Eine Bushaltestelle befindet sich quasi direkt vor der Haustür.

Infrastruktur und Nahversorgung sind in Alstaden gut entwickelt: Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, wie insbesondere das „Bero-Einkaufszentrum“ und die bekannten Discounter sowie Schulen, Kindergärten, Arztpraxen nebst weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs stehen im nahen Umfeld ausreichend zur Verfügung. Auch kulturelle Angebote wie das Theater an der Niebuhr und diverse Sportvereine tragen zur hohen Lebensqualität dieses Stadtteils bei.



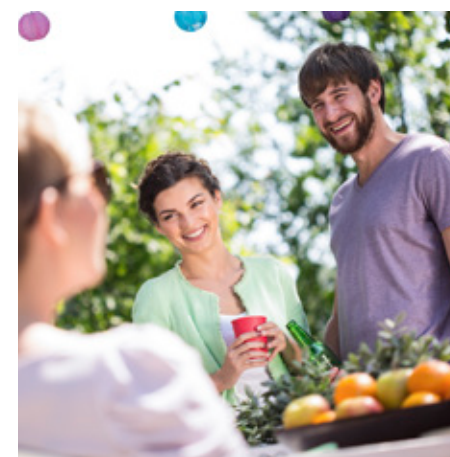
Theater an der Niebuhr



## LAGEPLAN



WOHNGENUSS  
PUR – EIGENER  
GARTEN UND  
SONNIGER  
FREISITZ



# VOGELPERSPEKTIVE



# ROBUST UND STILVOLL: WOHLFÜHLHÄUSER IN MASSIVBAUWEISE





## LICHT, LUFT, SONNE!

**GENIESSEN SIE DAS LEBEN IN EINER MODERNEN DOPPELHAUSHÄLFTE MIT DURCHDACHEM WOHNKONZEPT UND HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG.**

Die überwiegend bodentiefen und dreifachverglasten Fenster lassen viel Sonne hereinscheinen und sorgen für lichtdurchflutete Räume. Zur Verschattung bzw. Verdunkelung sind alle Fenster mit elektrischen Rollos ausgestattet. Die durchdachten Grundrisse bieten viel Flexibilität bei der Möblierung – perfekt für individuelle Wohnideen.

Im großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche erleben Sie kommunikatives Wohnen – ideal für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Während Sie kochen, bleiben Sie immer Teil des Geschehens.

Zwei zusätzliche Räume für Vorräte oder fürs Hobby und ein PRAKTISCHER HAUSWIRTSCHAFTSRAUM im Untergeschoss bieten zusätzlichen Stauraum und Platz für Waschmaschine und Trockner – so bleibt das Badezimmer ein Ort der Entspannung und Erholung.

Der private Garten und eine großzügige Dachterrasse eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Geselligkeit im Freien – ob Frühstück in der Morgensonne, einem gemütlichen Grillabend oder einfach beim Abschalten nach einem langen Tag.

Stromspeicher



Luftwärmepumpe



## INNERE WERTE

- Viele, meist **BODENTIEFE FENSTER** sorgen für eine freundliche, helle und wohnliche Atmosphäre.
- **Kunststofffenster** sowie Terrassentüren mit 3-fach Wärmeschutzverglasung.
- Dank **FUSSBODENHEIZUNG** vom Kellergeschoss bis zum Staffelgeschoss (mit Einzelraumregelung) haben Sie im Winter wohlige warme Füße.
- Jedes Haus verfügt über ein **GÄSTE-WC** im Erdgeschoss.
- Ein **PRAKTISCHER HAUSWIRTSCHAFTSRAUM** für Waschmaschine und Trockner sowie zwei weitere Räume für Vorräte oder als Hobbyraum im Untergeschoss und einen funktionalen Abstellraum im Staffelgeschoss – Alle Dinge, die man täglich braucht, aber nicht immer im Blickfeld haben möchte, finden hier ihren Platz.
- **Pflegeleichte Design-Fliesen** in Bad, Gäste-WC, Küche und Eingangsbereich im Erdgeschoss.
- Der **Wohn-/Essbereich** mit **OFFENER KÜCHE** fördert das Zusammenleben und lässt eine tolle Raumwirkung entstehen.
- Mit **ELEKTRISCHEN ROLLLÄDEN** können Sie das Tageslicht bequem nach Ihren Bedürfnissen regulieren.
- Weiteren Wohnkomfort bietet das Bad mit **BODENEBCNER DUSCHE**, die sich ohne Schwelle betreten lässt.
- **NACHHALTIGE HEIZTECHNIK:** Luftwärmepumpe mit **PHOTOVOLTAIK-ANLAGE** und Stromspeicher.
- Viel Platz im eigenen Garten – ideal für Familie und Freizeit.
- Bad und Gäste-WC mit Fenster (nicht beim Reihemittelhaus)
- Jedes Haus verfügt über eine eigene Garage.
- Das gesamte Haus ist unterkellert und wird in Massivbauweise errichtet.
- **PROVISIONSFREIER** Erwerb für den Käufer.



Bad



Gäste-WC

# WOHNTRÄUME ZUM RUNDUM WOHLFÜHLEN

unverbindliche Illustration





## DOPPELHAUSHÄLFTE 6 ZIMMER – CA. 146,56 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

### Erdgeschoss

Wohnen/Essen	ca. 39,76 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 9,80 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,72 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 5,68 m <sup>2</sup>

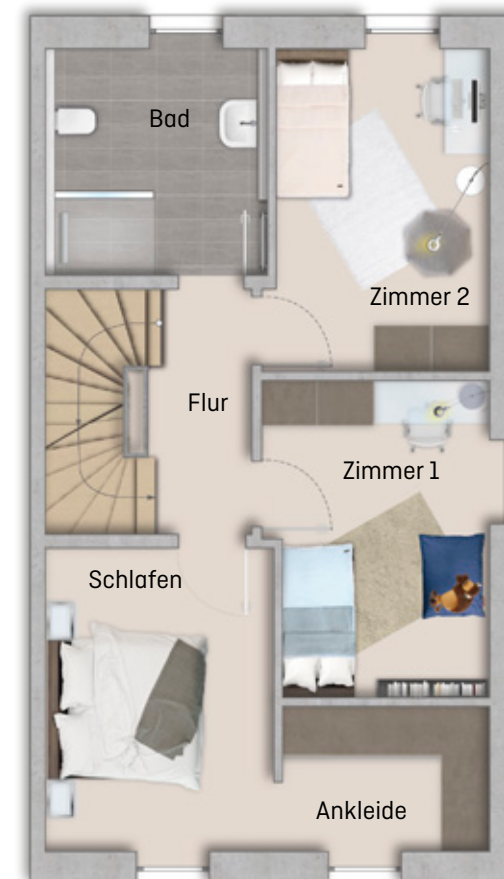
**Gesamt Erdgeschoss ca. 56,95 m<sup>2</sup>**

### 1. Obergeschoss

Schlafen	ca. 12,23 m <sup>2</sup>
Ankleide	ca. 5,28 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	ca. 12,26 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca. 12,13 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 4,04 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 8,55 m <sup>2</sup>

**Gesamt 1. Obergeschoss ca. 54,48 m<sup>2</sup>**

### 1. Obergeschoss



### Staffelgeschoss



#### Staffelgeschoss (STG)

Studio	ca. 13,76 m <sup>2</sup>
Büro	ca. 11,59 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 5,78 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (25 %)	ca. 4,00 m <sup>2</sup>

**Gesamt Staffelgeschoss ca. 35,13 m<sup>2</sup>**

#### Untergeschoss (Nutzfläche)

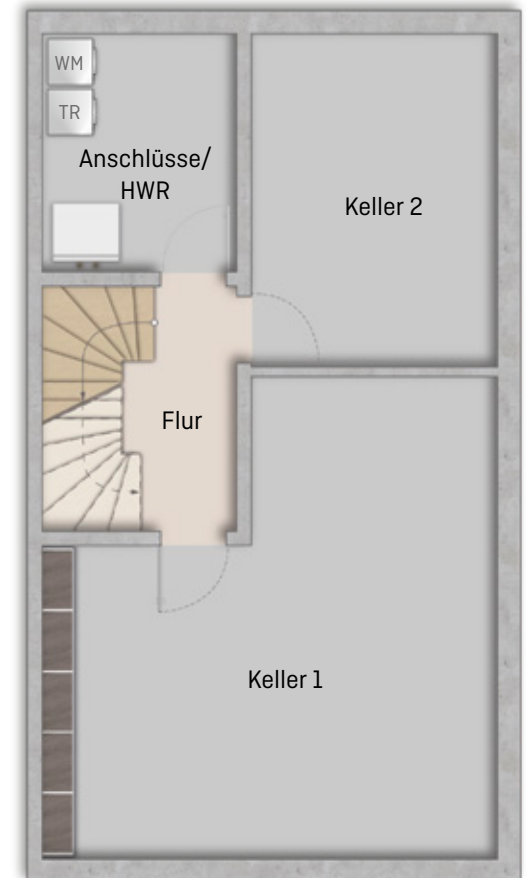
Keller 1	ca. 32,17 m <sup>2</sup>
Keller 2	ca. 14,40 m <sup>2</sup>
Anschlüsse/HWR	ca. 8,03 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 5,86 m <sup>2</sup>

**Gesamt Untergeschoss ca. 60,47 m<sup>2</sup>**

**Gesamtwohnfläche ca. 146,56 m<sup>2</sup>**

**Gesamtnutzfläche ca. 60,47 m<sup>2</sup>**

### Untergeschoss



**Vertrieb:**

Sparkassen Vermietungs- und  
Immobilien-Vermittlungs GmbH Oberhausen

**Herr Patrick Gordon**

Wörthstr. 12  
46045 Oberhausen

**Telefon: 0208 834 3782****E-Mail: [patrick.gordon@s-vi.de](mailto:patrick.gordon@s-vi.de)****[www.s-vi.de](http://www.s-vi.de)****Bauherr:**

Heinz Bockhold GmbH  
Bahnhofstraße 42  
48619 Heek

**Telefon: 02568 9350800****E-Mail: [info@bockholdbau.de](mailto:info@bockholdbau.de)**

Layout, Gestaltung, Illustrationen: © [www.immograph.de](http://www.immograph.de)

Bildnachweis: S.2: Bauer mit Pflug © Stadt Oberhausen, Erinnerung an die letzte Kohleförderung in Alstadt © BY 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=54417605>.jpg, S.3: Niebuhr Haupteingang © Theater an der Niebuhr, Freibad © Lucky Dragon-stock.adobe.com, S.5: Kind © Halfpoint-stock.adobe.com, Paar © Photographee.eu-stock.adobe.com, S.8: Stromspeicher © ZYC.Energy, Luftwärmepumpe © Creative\_Bird-stock.adobe.com, Thermostat © M-Production-stock.adobe.com, Rückseite: Paar © goodluz-stock.adobe.com

In diesem Exposé dargestellte Einrichtungen, Illustrationen, Computergrafiken sowie Mobiliar, Küchen, Wand- und Bodenbeläge, sonstige Ausstattung, Grünanlagen/Bepflanzungen und hergestellte Terrassen sowie Erschließungswege zum Haus/zur Garage und Fahrzeuge in den Abbildungen haben nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag. Grundrisse und Visualisierungen sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Visuelle Darstellungen können von der finalen Ausführung abweichen. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit des Exposés wird keine Haftung übernommen.

