



CENTURY 21.
Welter Immobilien

NEUN AM SEE -

Modernes Wohnen nahe dem Ehrlichsee





CENTURY 21.
Welter Immobilien

INHALT

EINLEITENDE BESCHREIBUNG DES PROJEKTS	3	1. OBERGESCHOSS WOHNUNG 5	10
BESCHREIBUNG ZUR LAGE UND UMGEBUNG	4	1. OBERGESCHOSS WOHNUNG 6	11
WOHNUNGEN IM DETAIL	5	1. OBERGESCHOSS WOHNUNG 7	12
ERDGESCHOSS WOHNUNG 1	6	DACHGESCHOSS WOHNUNG 8	13
ERDGESCHOSS WOHNUNG 2	7	DACHGESCHOSS WOHNUNG 9	14
1. OBERGESCHOSS WOHNUNG 3	8	ANGABEN ZUR HAFTUNG	15
1. OBERGESCHOSS WOHNUNG 4	9		





Berthastraße | 68794 Oberhausen-Rheinhausen

IX
NEUN AM SEE
*Modernes Wohnen
nahe dem Erlichsee*

CENTURY 21.
Welter Immobilien

EINLEITENDE BESCHREIBUNG DES PROJEKTS

Mit dem Projekt NEUN AM SEE entsteht in attraktiver Lage von Oberhausen-Rheinhausen ein modernes Mehrfamilienhaus mit neun hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen. In unmittelbarer Nähe zum beliebten Erlichsee verbindet dieses Neubauvorhaben zeitgemäßen Wohnkomfort mit naturnahem Lebensgefühl und schafft ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und Lebensqualität legen.

Die Architektur überzeugt durch ihre klare Formensprache, eine ansprechende Gestaltung und durchdachte Grundrisse, die den Ansprüchen modernen Wohnens gerecht werden. Großzügige Fensterflächen, helle Wohnräume und ausgewählte Materialien schaffen eine Wohnatmosphäre, die gleichermaßen stilvoll wie behaglich ist.

Besonderes Augenmerk wurde auf eine zukunftsorientierte und energieeffiziente Bauweise gelegt. Das Gebäude wird im Effizienzhaus-55 STANDARD errichtet und verfügt über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage. Gemeinsam mit Standard der komfortablen Fußbodenheizung sorgt dieses Energiekonzept für ein angenehmes Wohnklima, einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen und langfristig reduzierte Energiekosten.

Neben der attraktiven Lage profitieren die zukünftigen Bewohner von der langjährigen Erfahrung und dem hohen Qualitätsanspruch der pauli bau + wohnkonzepte gmbh. Sorgfältige Planung, hochwertige Ausführung und eine verlässliche Bauabwicklung bilden die Grundlage für ein Zuhause, das auch langfristig höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die Baugenehmigung für das Projekt wurde bereits erteilt. Der Baubeginn wird im September/Oktober 2026 erfolgen. Die Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen ist planmäßig Ende Dezember 2027 vorgesehen.

Rufen Sie uns jederzeit an, so dass wir Ihre Fragen und Wünsche besprechen können.



IX
NEUN AM SEE
*Modernes Wohnen
nahe dem Erlichsee*

CENTURY 21
Welter Immobilien



BESCHREIBUNG ZUR LAGE UND UMGEBUNG

Die Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen, die nordwestlichste Gemeinde des Landkreises Karlsruhe, vereint naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Die beiden Ortsteile Oberhausen und Rheinhausen stehen für eine lebendige Gemeinschaft, Familienfreundlichkeit und ein angenehmes Wohnumfeld, in dem sich Menschen aller Generationen zuhause fühlen.

Das NEUN-Familienhaus entsteht in attraktiver Lage eines modernen Neubaugebiets, nur wenige Fußminuten vom beliebten Erlichsee entfernt. Die unmittelbare Nähe zu einem der schönsten Naherholungsgebiete der Region verleiht diesem Standort einen ganz besonderen Charakter. Auf rund 650.000 m² bietet der Erlichsee vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Fahrradtouren, Wassersport oder entspannte Stunden am See – hier genießen Sie Natur und Lebensqualität direkt vor Ihrer Haustür.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe befinden sich in komfortabler Reichweite und gewährleisten kurze Wege im Alltag. Die gute Verkehrsanbindung sorgt zudem für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte.

Hier wohnen Sie dort, wo andere ihre Freizeit verbringen. Die einzigartige Verbindung aus naturnahem Wohnen, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer ausgezeichneten Infrastruktur macht diesen Standort zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, Paare und alle, die ein modernes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert zu schätzen wissen.





CENTURY 21.
Welter Immobilien

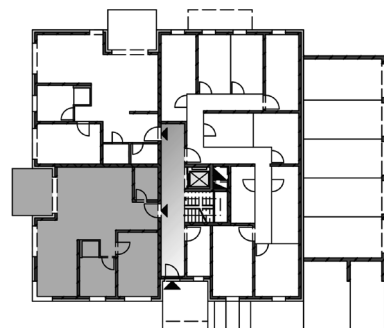
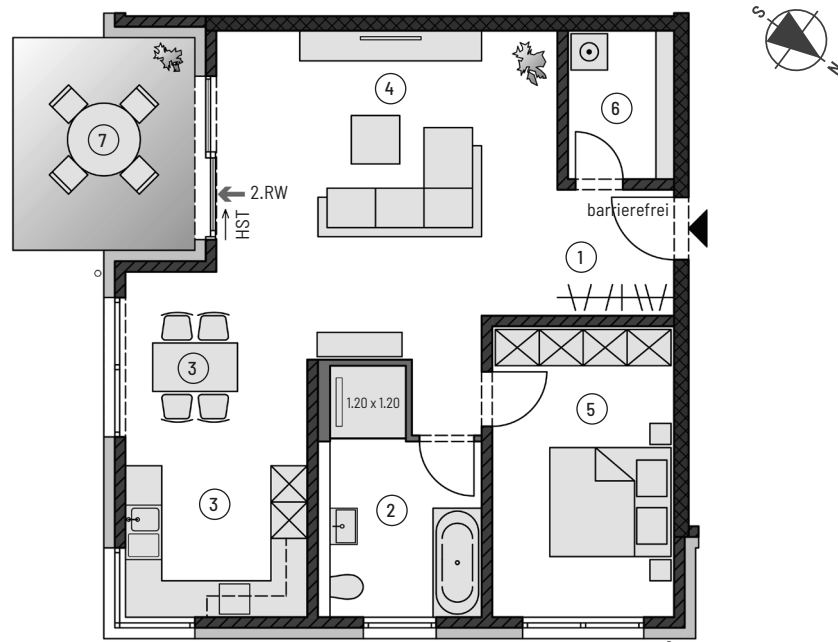
WOHNUNGEN IM DETAIL

Feinste Ausstattung

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, durchdachter Raumgestaltung und moderner Technik macht das Projekt „NEUN AM SEE“ zu einem perfekten Ort der Entspannung und des Wohlfühlens in bevorzugter Lage von Oberhausen-Rheinhausen.

- Effizienzhaus-55
- Fußbodenheizung mit einzelner Steuerung in jedem Raum
- PV-Anlage zur Unterstützung des Wärmestroms
- Luft-Wärme-Pumpe
- Aufzug
- elektrische Rollläden
- Sprechanlage mit Videofunktion
- Wärmeschutzglas als 3-Scheiben-Isolierverglasung
- satinierte Fenster im Bad
- bodenebene Dusche und in einigen Wohnungen zusätzlich eine Badewanne
- hochwertige Armaturen
- Designvinyl und Keramikfliesen
- Terrasse, Balkon oder Dachterrasse
- Schließanlage
- zusätzlicher Abstellraum
- überdachte Fahrradabstellplätze
- Lüftungskonzept
- Garagenstellplatz und Stellplatz gegen Aufpreis
- u.v.m.
- Sonderwünsche sind selbstverständlich möglich.

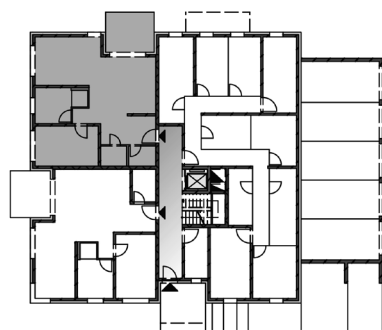
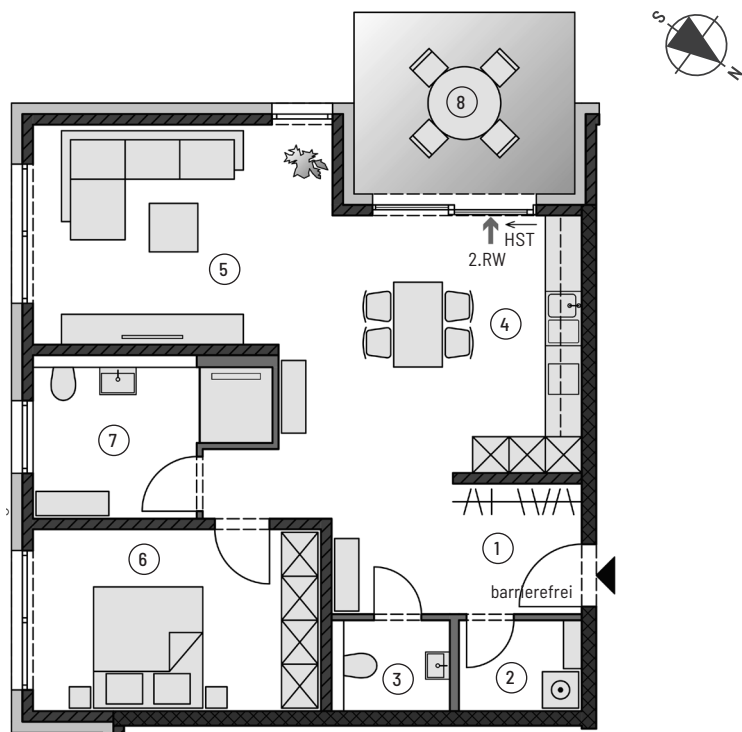




Erdgeschoss W1

1. Flur/Gard.	3,95 m ²
2. Du./WC	9,27 m ²
3. Küche/Essen	15,80 m ²
4. Wohnen	29,74 m ²
5. Schlafen	14,17 m ²
6. Vorrat/Abst./HWR	4,16 m ²
7. 50% Terrasse	5,48 m ²
Summe Erdgeschoss W1	82,57 m²





Erdgeschoss W2

1. Flur/Gard.	8,22 m ²
2. Vorrat/Abst./HWR	2,98 m ²
3. WC	2,87 m ²
4. Küche/Essen	23,15 m ²
5. Wohnen	16,76 m ²
6. Schlafen	14,02 m ²
7. Du./WC	8,73 m ²
8. 50% Terrasse	5,46 m ²
Summe Erdgeschoss W2	82,19 m²



IX
NEUN AM SEE
*Modernes Wohnen
nahe dem Erlichsee*

CENTURY 21.
Welter Immobilien

ERDGESCHOSS

WOHNUNG

2

IX
NEUN AM SEE

Modernes Wohnen
nahe dem Erlichsee

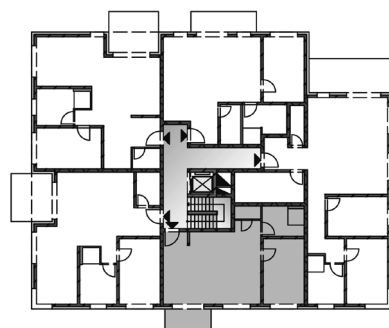
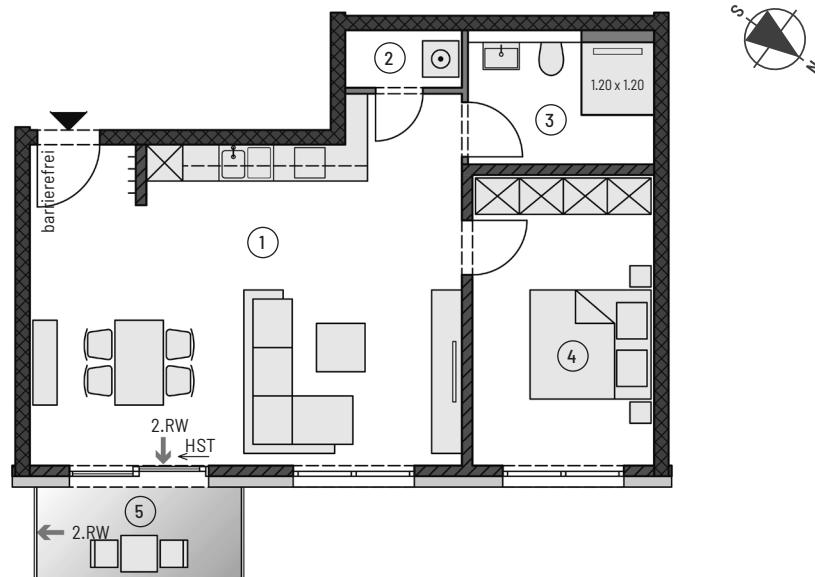
CENTURY 21

Welter Immobilien

OBERGESCHOSS

WOHNUNG

3

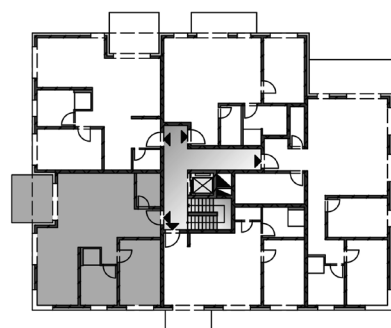
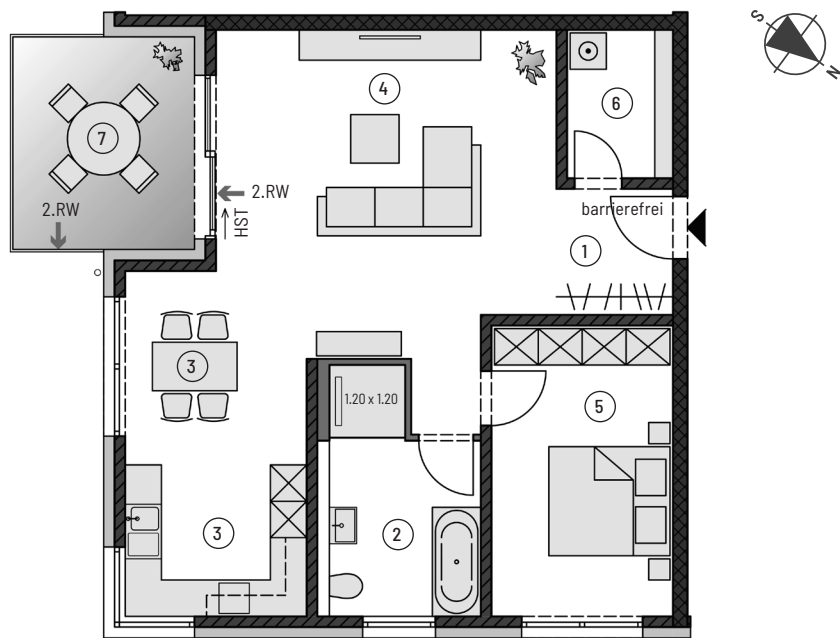


Obergeschoss W3

1. Küche/Essen/Wohnen	38,90 m ²
2. Vorrat/Abst./HWR	1,79 m ²
3. Du./WC	6,47 m ²
4. Schlafen	14,17 m ²
5. 50% Balkon	2,58 m ²

Summe Obergeschoss W3 63,91 m²





Obergeschoss W4

1. Flur/Gard.	3,95 m ²
2. Du./WC	9,27 m ²
3. Küche/Essen	15,80 m ²
4. Wohnen	29,74 m ²
5. Schlafen	14,17 m ²
6. Vorrat/Abst./HWR	4,16 m ²
7. 50% Balkon	5,48 m ²
Summe Obergeschoss W4	82,57 m²



IX
NEUN AM SEE
*Modernes Wohnen
nahe dem Erlichsee*

CENTURY 21.
Welter Immobilien

OBERGESCHOSS

WOHNUNG

4

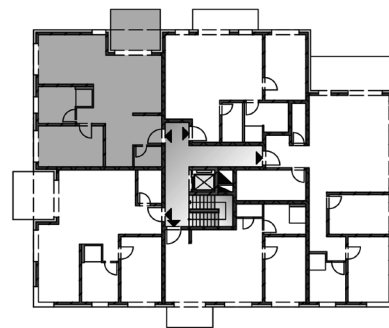
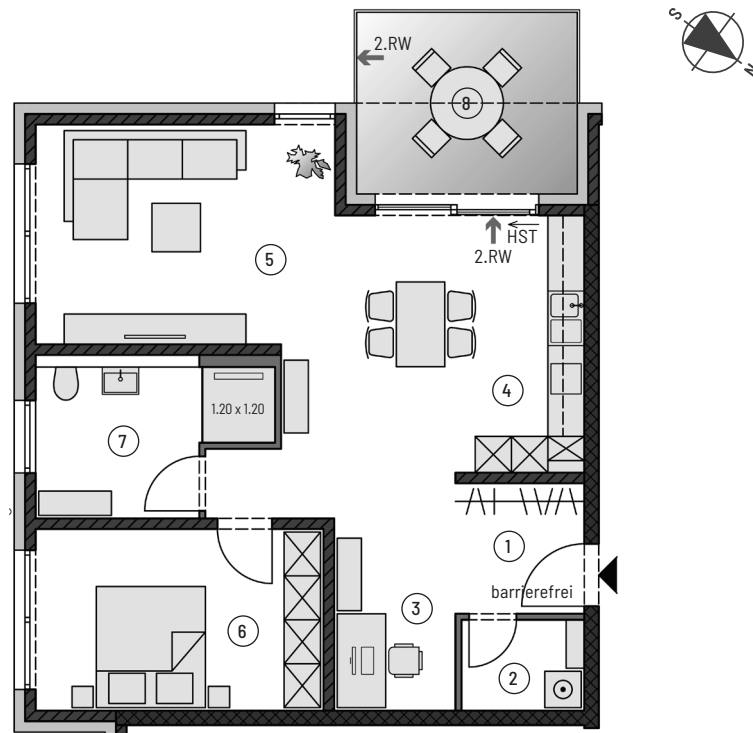


CENTURY 21
Welter Immobilien

OBERGESCHOSS

WOHNUNG

5

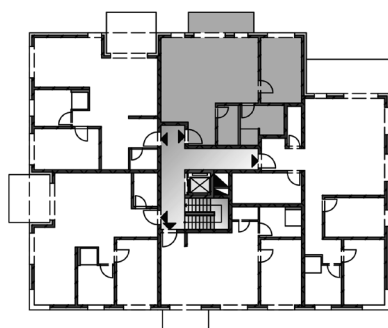
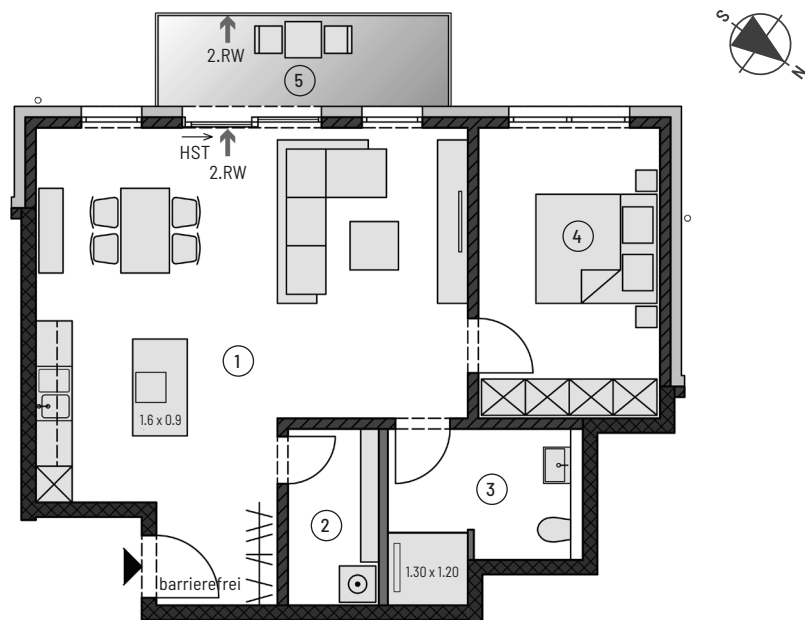


Obergeschoss W5

1. Flur/Gard.	6,64 m ²
2. Vorrat/Abst./HWR	2,98 m ²
3. Arbeiten	4,72 m ²
4. Küche/Essen	23,15 m ²
5. Wohnen	16,76 m ²
6. Schlafen	14,02 m ²
7. Du./WC	8,73 m ²
8. 50% Balkon	5,46 m ²

Summe Obergeschoss W5 82,46 m²





Obergeschoss W6

1. Küche/Essen/Wohnen	42,74 m ²
2. Vorrat/Abst./HWR	4,28 m ²
3. Du./WC	7,77 m ²
4. Schlafen	14,17 m ²
5. 50% Balkon	3,60 m ²
Summe Obergeschoss W6	72,56 m²



IX
NEUN AM SEE
*Modernes Wohnen
nahe dem Erlichsee*

CENTURY 21.
Welter Immobilien

OBERGESCHOSS

WOHNUNG

6

IX
NEUN AM SEE

Modernes Wohnen
nahe dem Erlichsee

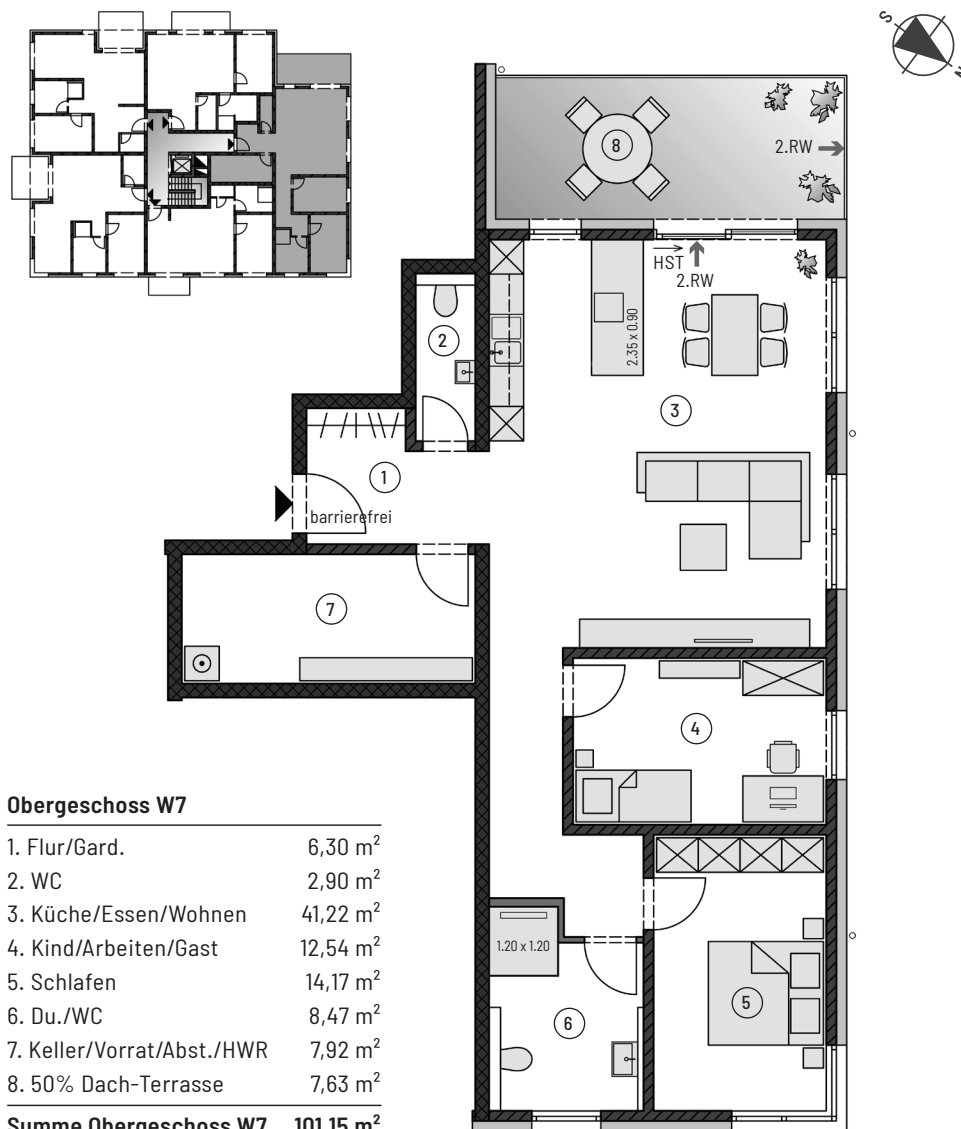
CENTURY 21

Welter Immobilien

OBERGESCHOSS

WOHNUNG

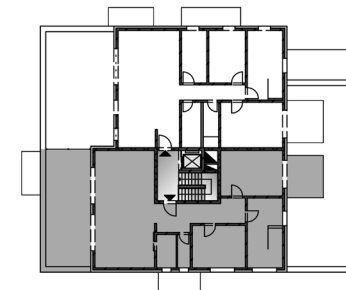
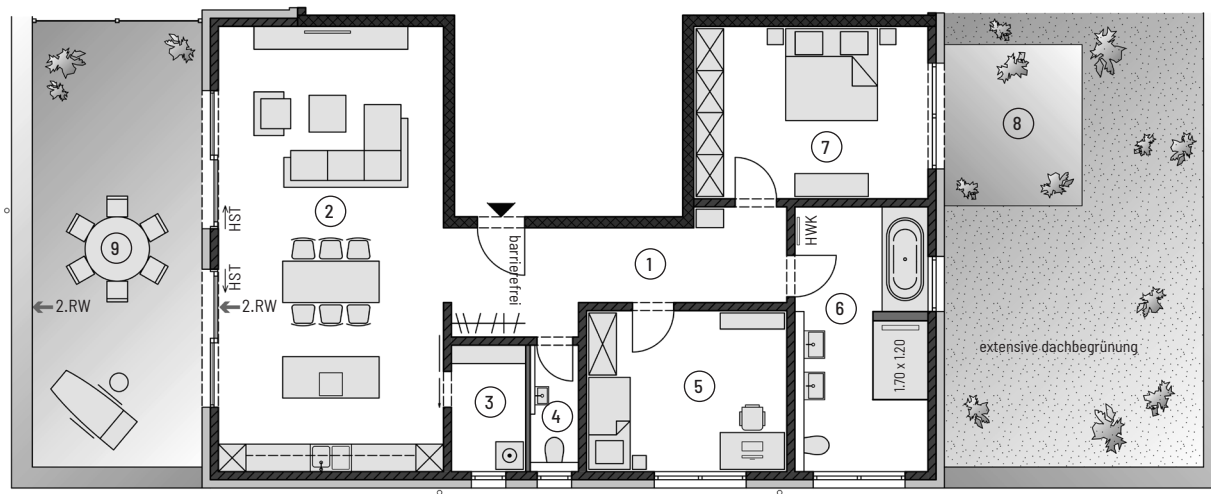
7





IX
NEUN AM SEE
*Modernes Wohnen
nahe dem Erlichsee*

CENTURY 21.
Welter Immobilien



Dachgeschoss W8

1. Flur/Gard.	14,88 m ²	4. WC	2,82 m ²	7. Schlafen	18,86 m ²
2. Küche/Essen/Wohnen	47,00 m ²	5. Kind/Arbeiten/Gast	15,03 m ²	8. 25% Dach-Terrasse	2,63 m ²
3. Vorrat/Abst./HWR	4,35 m ²	6. Bad	16,13 m ²	9. 25% Dach-Terrasse	8,96 m ²

Summe Dachgeschoss W8 130,66 m²

WOHNUNG

8

DACHGESCHOSS

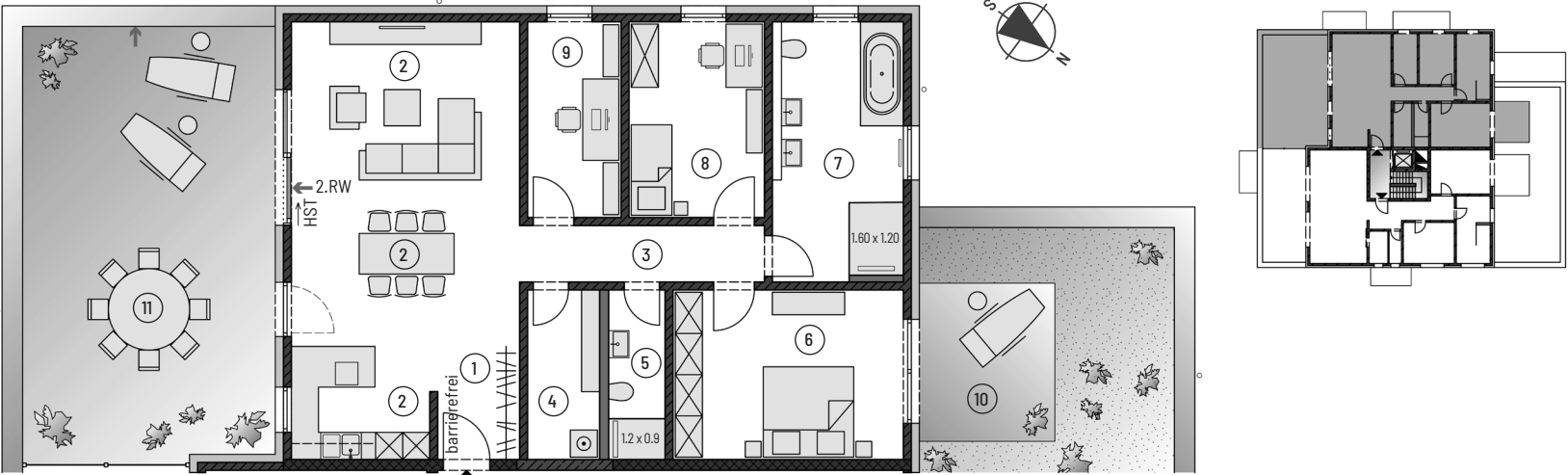


CENTURY 21
Welter Immobilien

DACHGESCHOSS

WOHNUNG

9



Dachgeschoss W9					
1. Gard.	4,84 m²	4. Vorrat/Abst./HWR	5,88 m²	7. Bad	16,13 m²
2. Küche/Essen/Wohnen	43,34 m²	5. Du./WC	4,59 m²	8. Kind/Arbeiten/Gast	12,77 m²
3. Flur	6,61 m²	6. Schlafen	18,86 m²	9. Arbeiten	8,77 m²
Summe Dachgeschoss W9					137,88 m²



IX
NEUN AM SEE
*Modernes Wohnen
nahe dem Erlichsee*

CENTURY 21.
Welter Immobilien

ANGABEN ZUR HAFTUNG

Selbstverständlich halten wir für Sie alle erforderlichen Objektunterlagen und Grundrisspläne bereit. Die enthaltenen Visualisierungen stellen Ausführungsbeispiele dar und können sich noch ändern. Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen. Weiterhin entsprechen alle Angaben, Berechnungen und Zahlenbeispiele dieser Unterlagen dem augenblicklichen Planungsstand (Stand Mai 2026). Änderungen der Bauausführung und der Material- bzw. Baustoffauswahl bleiben, soweit sie erforderlich, gleichwertig und dem Erwerber zumutbar sind, vorbehalten. Maßliche Differenzen, statische und bauliche Maßnahmen, die sich aus architektonischen, bau- und genehmigungstechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenso vorbehalten.

Einrichtungsgegenstände die in den Planunterlagen eingezeichnet sind, dienen ausschließlich dem besseren Vorstellungsvermögen und sind kein Leistungsbestandteil. Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten.



IX

NEUN AM SEE

*Modernes Wohnen
nahe dem Erlichsee*

CENTURY 21.

Welter Immobilien

Waghäusler Straße 7
68753 Waghäusel
Tel.: 0157 - 754 078 14
jeanette.welter@century21.de
welter.century21.de

