



**Immobilien-Exposé**

**Charmante, frisch renovierte 3-Zimmer-  
Wohnung in ruhiger Lage von  
Oberhausen-Borbeck**

**Objekt-Nr.:**

**6148**

## Wohnung zur Miete

in 46117 Oberhausen / Borbeck



## Details

Warmmiete

**700 € zzgl. Heizkosten**

Nebenkosten

**130 €**

Heizkosten

**keine Angabe**

Wohnfläche (ca.)

**77 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Etage

**1**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**2**

Anzahl Badezimmer

**1**

Baujahr

**1948**

Zustand

**teil/vollrenoviert**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Diese renovierte 3-Zimmerwohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in Oberhausen und wurde vor zwei Jahren umfassend modernisiert. Beim Betreten gelangt man in die Diele, von der aus eine kleine Küche mit angrenzendem Bad (mit Dusche und Toilette) sowie drei großzügige Zimmer zugänglich sind. Zwei der Zimmer bieten Platz für ein großes Wohnzimmer und ein Schlafzimmer, während das dritte als weiteres Schlafzimmer oder Büro genutzt werden kann.

Die Ausstattung umfasst modernen Klickvinylboden in grauer Holzoptik in allen Zimmern, weiß lackierte Türen und komplett neue Elektrik. Ebenso wurden 3-fach verglaste Kunststofffenster eingebaut, die für eine gute Wärmedämmung sorgen. Zusätzlich wurde die Wohnung frisch tapeziert und gestrichen. Im Zuge der Sanierung des Hauses wurden das Dach isoliert, die Fassade gestrichen und das Treppenhaus renoviert (2024).

Das Objekt liegt in ruhiger Lage nahe dem Landschaftspark und dem Centro Oberhausen. Ein Kellerraum ist vorhanden, der jedoch aufgrund des Baujahrs nicht vollständig trocken ist. Ideal für Familien oder Paare, die eine gut angebundene, moderne Wohnung suchen.

## **Ausstattung**

- + Teilweise neue Nachtspeicherheizung
- + Frisch Renoviert
- + Neuer Holzoptik Klickvinylboden verlegt
- + Badezimmer mit Fenster
- + Helle Räume
- + Gute Verkehrsanbindung
- + 3-Fachverglaste Kunststofffenster

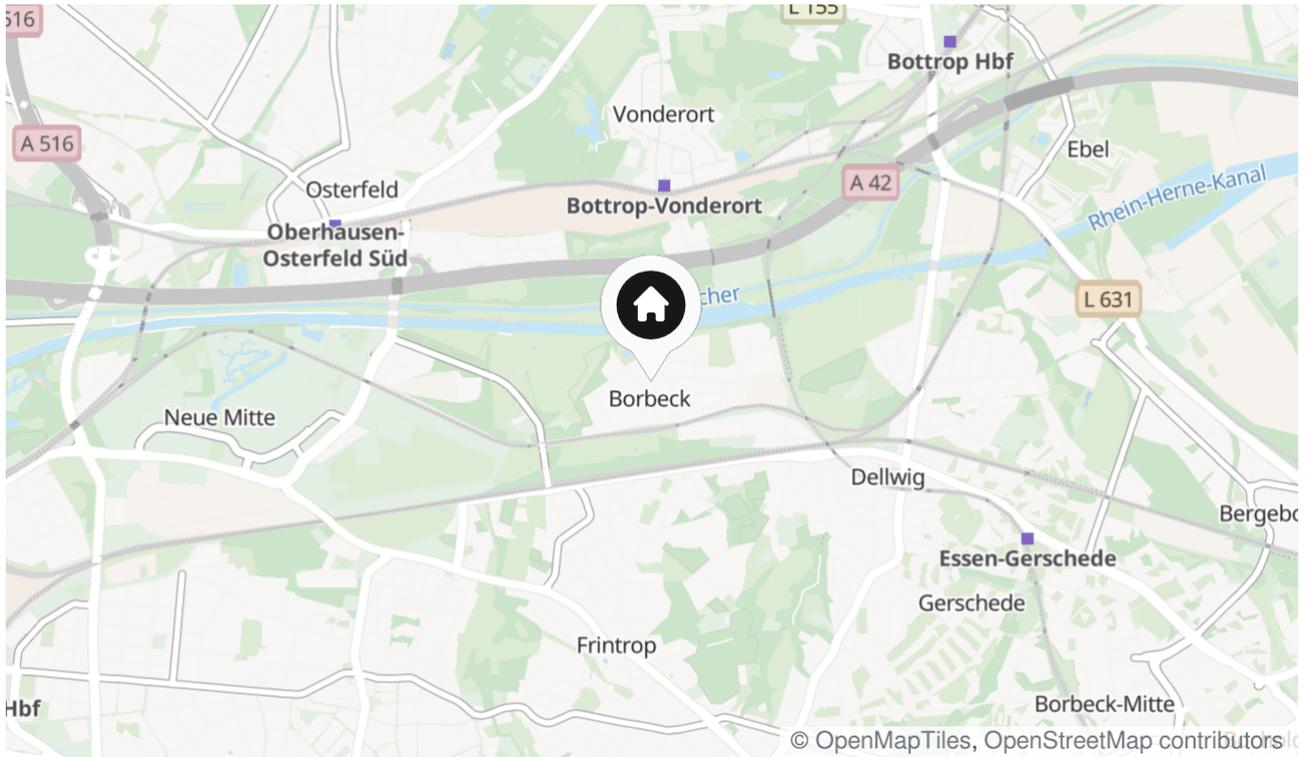
## Lage & Umgebung

46117 Oberhausen / Borbeck

Die Immobilie befindet sich in einem etablierten und gut angebundenen Stadtteil von Oberhausen, in einer ruhigen, aber dennoch zentral gelegenen Straße. In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken, sowie verschiedene Dienstleistungsanbieter. Supermärkte, Apotheken und Banken sind schnell erreichbar, sodass eine hohe Lebensqualität und eine gute Nahversorgung gewährleistet sind. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar, was eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum sowie an angrenzende Stadtteile und Verkehrsknotenpunkte bietet.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohn- und Geschäftsgebäuden aus, was zu einem ausgewogenen urbanen Umfeld führt. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Freizeitmöglichkeiten, wie Parks und Sporteinrichtungen, die für eine gute Erholung sorgen. Die Umgebung ist geprägt von grünen Flächen, was den Wohnwert zusätzlich steigert und eine angenehme Atmosphäre schafft.

Für Familien und Berufspendler bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Die schnelle Anbindung an die A40 und andere wichtige Verkehrsadern ermöglicht eine gute Erreichbarkeit von benachbarten Städten wie Duisburg und Essen, was die Region zu einem attraktiven Standort für Pendler macht. Die Nähe zu Schulen, Kindergärten und anderen Bildungseinrichtungen rundet das Gesamtbild ab und spricht besonders Familien an. sorgt für eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten im Ruhrgebiet.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

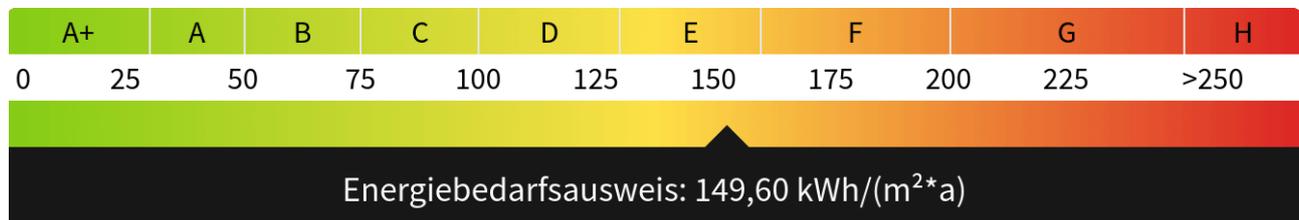
## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**149,60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Elektro**

Wesentlicher Energieträger  
**ELEKTRO**

Gültig bis  
**28.07.2031**





Außenansicht



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1



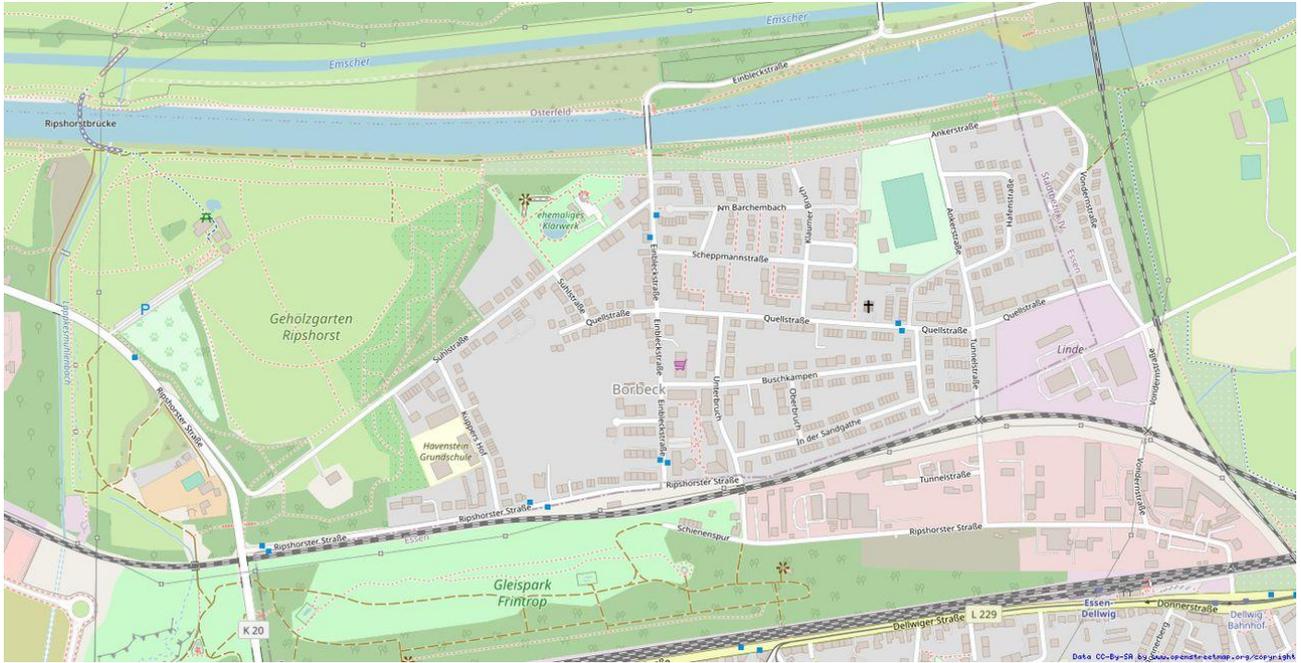
Schlafzimmer 2



Badezimmer



Küche



Lageplan

## Kontakt

### **Wierig Immobilien GmbH**

Frintroper Straße

45359 Essen / Frintrop

Telefon: +49 1522 6980528

E-Mail: mb@wierig-immo.eu

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Marvin Böck

### **Impressum**

[www.wierig.eu/impressum/](http://www.wierig.eu/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.wierig.eu](http://www.wierig.eu)

