



Immobilien-Exposé

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

Objekt-Nr.:

6150

Wohnung zur Miete

in 46117 Oberhausen / Borbeck



Details

Warmmiete

700 € zzgl. Heizkosten

Nebenkosten

130 €

Heizkosten

keine Angabe

Wohnfläche (ca.)

77 m²

Zimmer

3

Etage

2

Anzahl Etagen

3

Anzahl Schlafzimmer

2

Anzahl Badezimmer

1

Baujahr

1948

Zustand

teil/vollrenoviert

Unterkellert

Ja

Beschreibung

Diese frisch renovierte 3-Zimmerwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in Oberhausen, nahe dem Landschaftspark. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in eine Diele, von der aus alle Räume zugänglich sind. Rechts befindet sich ein kleines Schlafzimmer, das über ein angrenzendes, vollständig saniertes Badezimmer verfügt. Das vollständig sanierte Bad ist mit einer großzügigen Dusche, einem großen Waschbecken und einer neuen Toilette ausgestattet. Der Boden ist mit anthrazitfarbenen Fliesen belegt, die Wände zieren großformatige, weiße Fliesen. Ein neuer Elektrohandtuchhalter-Heizkörper sorgt für angenehme Wärme. Das Badezimmer ist mit einem kleinen Fenster ausgestattet, das zum Hof hinausgeht und für frische Luft sorgt.

Gegenüber, auf der linken Seite zur Straßenseite, befindet sich ein weiteres großes Zimmer. Der Flur führt weiter zur Straßenseite in das dritte, größere Zimmer, das beispielsweise als Wohnzimmer genutzt werden kann. Direkt gegenüber befindet sich die geräumige Wohnküche, die mit einem neuen, weißen Fliesenspiegel und großformatigen Fliesen ausgestattet wurde.

Alle Zimmer, mit Ausnahme des Bades, wurden mit einem modernen Klickvinylboden in grauer Holzoptik versehen, der für ein angenehmes Raumgefühl sorgt. Die Decken wurden in diesem Altbau abgehängt und mit energieeffizienten LED-Einbaustrahlern ausgestattet. Darüber hinaus wurden sämtliche Elektrik und Nachtspeicheröfen erneuert, die Wohnung wurde neu tapeziert und gestrichen. Anfang Oktober wurden neue, 3-fach verglaste Kunststofffenster in Weiß eingebaut.

Die umfassenden Renovierungen der letzten Jahre – darunter eine Fassadensanierung, die Isolierung des Daches, eine Treppenhausrenovierung und der Einbau einer neuen Haustür – haben das Gebäude energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Dies gilt insbesondere für die erste und zweite Etage, die nun eine moderne und effiziente Ausstattung bieten.

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien mit einem Kind und bietet in einem gepflegten 6-Parteien-Haus ein schönes Zuhause. Ein Kellerraum steht ebenfalls zur Verfügung, ist jedoch aufgrund des Baujahrs nicht vollständig trocken. Die Lage an der Stadtgrenze zwischen Oberhausen und Essen, in der Nähe des Centro, bietet zudem eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine erstklassige Infrastruktur.

Ausstattung

- + Neue Nachtspeicherheizung
- + Frisch Renoviert
- + Neuer Klickvinylboden verlegt
- + Badezimmer mit Fenster
- + Vollständig saniertes Badezimmer
- + Helle Räume
- + Gute Verkehrsanbindung
- + 3-Fachverglaste Kunststofffenster

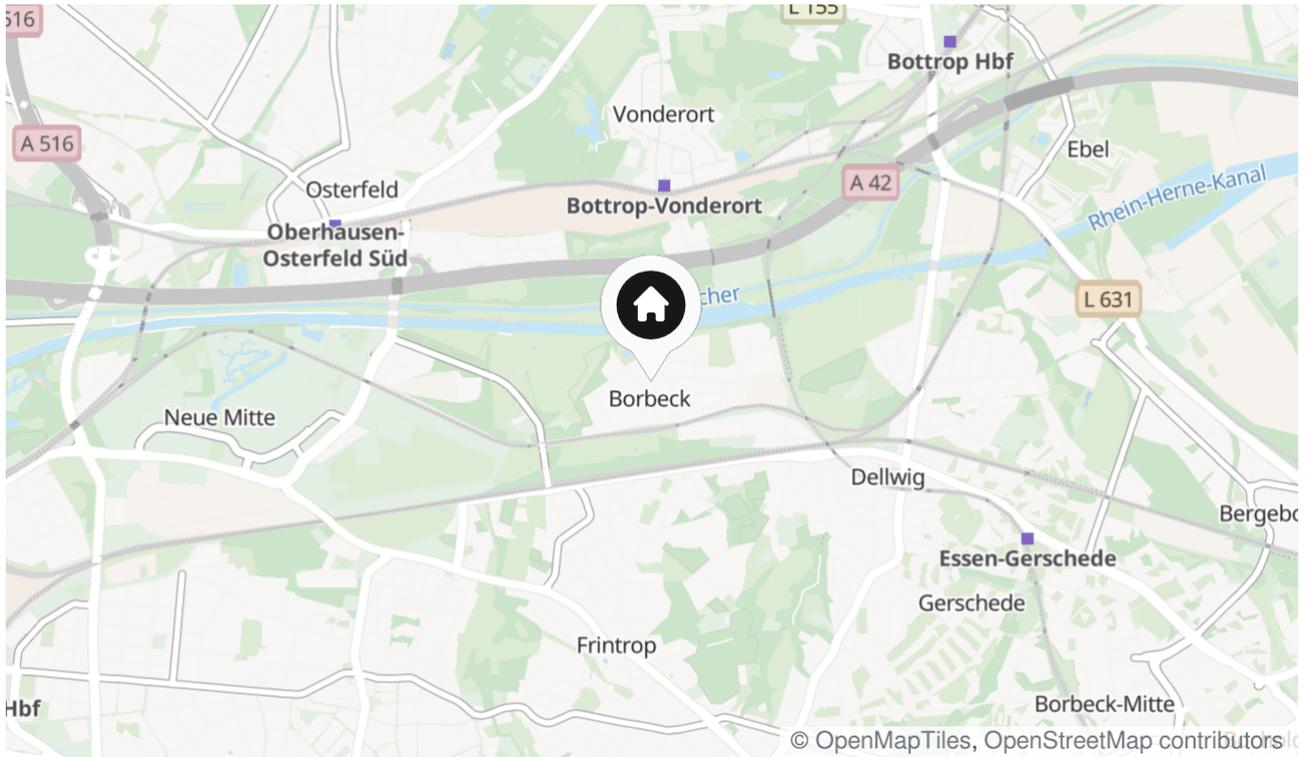
Lage & Umgebung

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

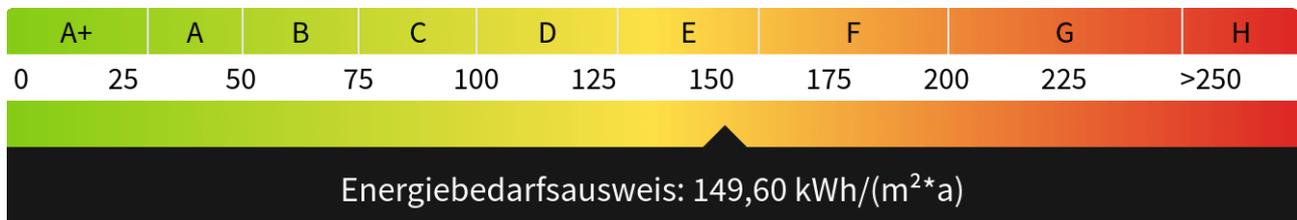
Energieausweis

Endenergiebedarf
149,60 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Elektro

Wesentlicher Energieträger
ELEKTRO

Gültig bis
28.07.2031





Küche



Schlafzimmer 1



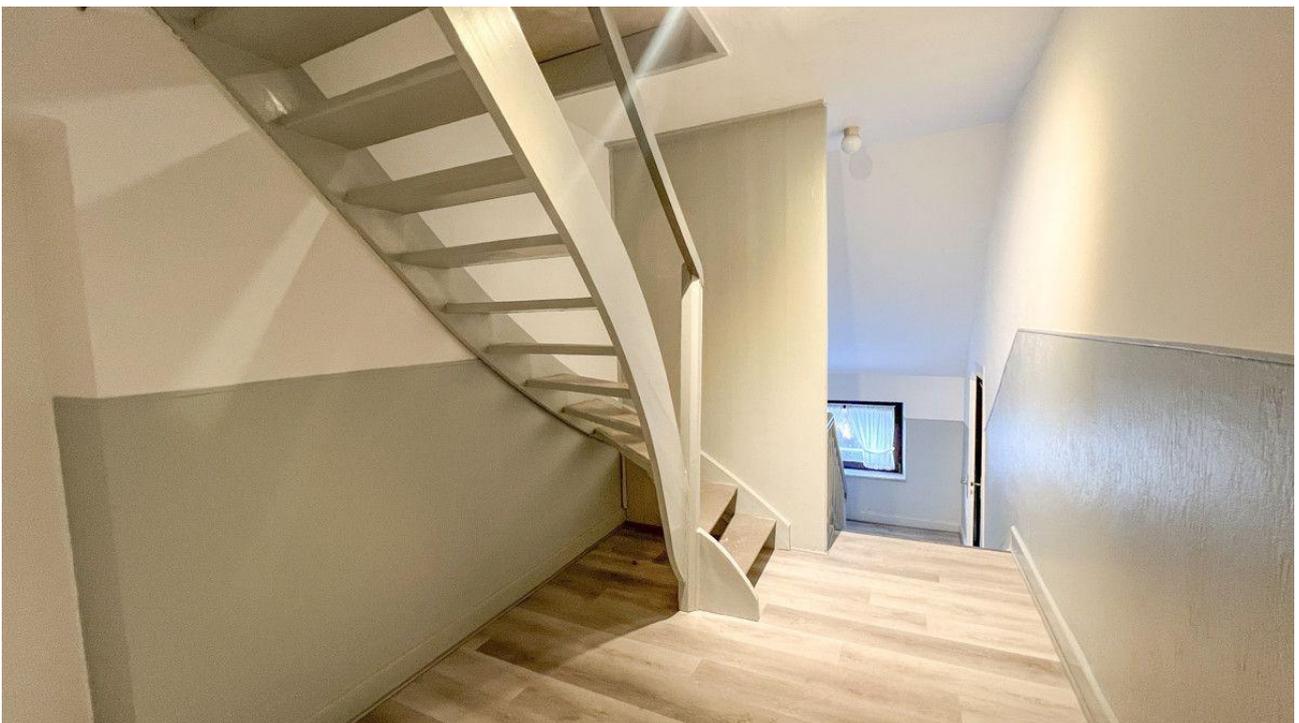
Wohnzimmer



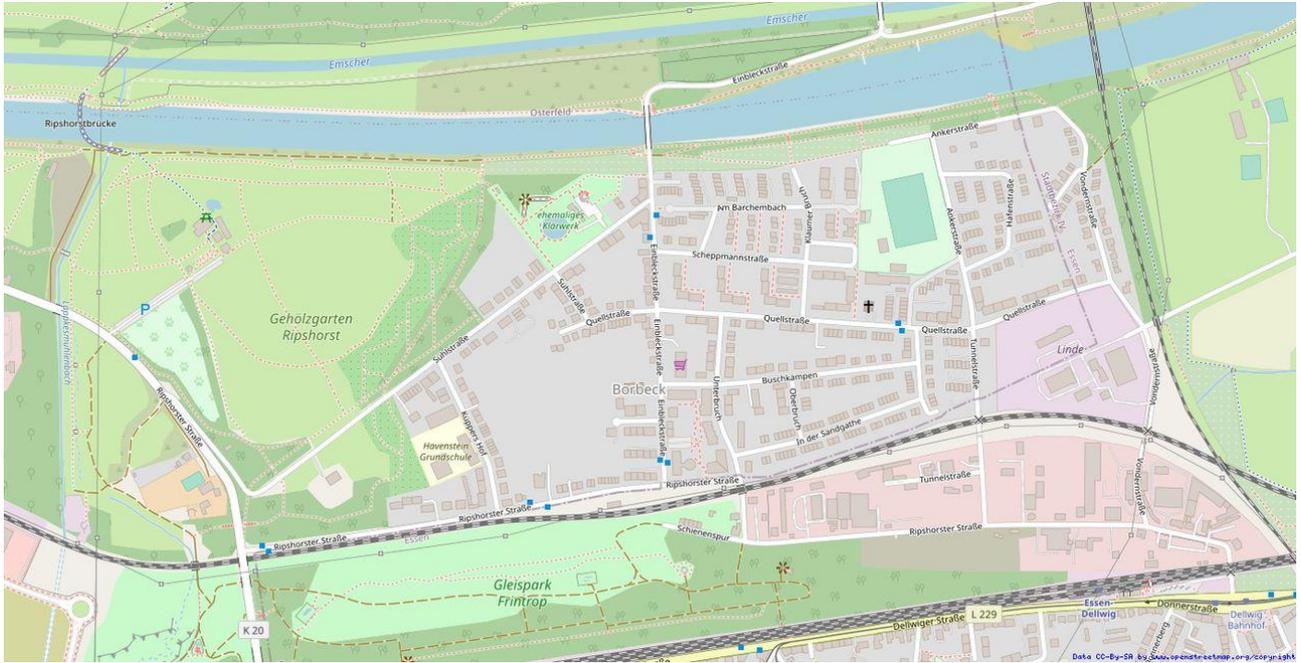
Schlafzimmer 2



Badezimmer



Treppenhaus



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/

Besuchen Sie uns im Internet

www.wierig.eu

