

Exposé

Wohnung in Oberhausen

**Attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung mit modernem
Grundriss – frisch renoviert**



Objekt-Nr. OM-415113

Wohnung

Vermietung: **620 € + NK**

Ansprechpartner:
Sandra Kleiber

Gertrudstraße 17
46049 Oberhausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1953	Mietsicherheit	1.860 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	71,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	130 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ansprechend renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch einen modernen, funktionalen Grundriss, helle Räume und eine gepflegte Wohnatmosphäre. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf.

Ausstattung

Die Wohnung wurde frisch und ansprechend renoviert und überzeugt durch einen klar strukturierten, modernen Grundriss ohne Durchgangszimmer. Die Wohn- und Schlafräume, Küche und Flur sind mit pflegeleichtem Laminatboden ausgestattet, während das Badzimmer gefliest ist.

Das zeitgemäße Duschbad stammt aus dem Jahr 2022 und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Fenster sorgen für eine gute Belichtung und ein angenehmes Wohnklima.

Die Wohnung verfügt über eine Gasetagenheizung ebenfalls aus 2022, die direkt über den jeweiligen Versorger abgerechnet wird. Dies ermöglicht dem Mieter eine transparente und verbrauchsabhängige Kostenkontrolle.

Kalte Betriebskosten: 130 € (bei 2 Personen, Abrechnung nach Verbrauch)

Heizkosten: zahlt der Mieter direkt an den Versorger

Optionale Zusatzleistungen

Einbauküche optional:

Auf Wunsch kann eine Küche eingebaut werden – Zuschlag 50 € / Monat.

Balkon in Planung:

Der Anbau eines Balkons ist perspektivisch möglich.

Ab Nutzbarkeit erfolgt ein Zuschlag von 50 € / Monat.

(Die Zusatzleistungen sind optional und nicht Bestandteil der Grundmiete.)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Lage

Die Wohnung liegt in der Gertrudstraße Ecke Landwehr und damit in einem etablierten, gewachsenen Wohnumfeld von Oberhausen. Die Lage wird von Oberhausenern aufgrund der guten Erreichbarkeit und stabilen Nachbarschaft geschätzt.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäcker, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in kurzer fußläufiger Entfernung. Mehrere Bus- und Bahnlinien bieten eine schnelle Anbindung an die Innenstadt und angrenzende Stadtteile.

Die Autobahnen A40, A42 und A516 sind in wenigen Minuten erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für Berufspendler. Gleichzeitig sorgen nahegelegene Grün- und Erholungsflächen für einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Insgesamt überzeugt die Mikrolage durch eine zentrale, gut angebundene Wohnlage mit hoher Alltagstauglichkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Badzimmer



Flur/Eingang

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Kinderzimmer

Exposé - Anhänge

1. Grundriss

