

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Oberhausen

### Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad



Objekt-Nr. OM-418397

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **470 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sigrid Flasche

Falkensteinstraße 2-4  
46045 Oberhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1954	Summe Nebenkosten	270 €
Etagen	1	Mietsicherheit	1.480 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	59,00 m²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	59,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	140 €	Etage	3. OG
Heizkosten	130 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir vermieten eine helle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 59 qm Wohnfläche im 3. OG eines Mehrfamilienhauses in der Falkensteinstraße 2-4 in Oberhausen.

Vom zentralen Flur aus erreichen Sie das Tageslichtbad sowie die Küche und das Wohnzimmer. Das Schlafzimmer ist direkt über das Wohnzimmer zugänglich.

Die gesamte Wohnung ist modernisiert worden, dazu gehören neue Steckdosen & Schalter, ein neues WC sowie ein frischer Anstrich.

Leider wird die Wohnung aufgrund der Gegebenheiten für 1 - 2 Personen vom Jobcenter nicht finanziert.

Wenn die Wohnung Ihr Interesse geweckt hat freuen wir uns über Ihre Nachricht mit folgenden Angaben:

- Wie viele Personen sollen einziehen?
- Wie wird der Lebensunterhalt finanziert (Beruf, Rente, etc.)?

Gerne können Sie uns auch noch mehr von Ihnen erzählen.

Bitte beachten Sie: Für einen Besichtigungstermin benötigen wir:

- Eine aktuelle SCHUFA-Auskunft
- Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung (ausgestellt vom aktuellen Vermieter)

Hinweis:

Anfragen wie „Ist die Wohnung noch frei?“ oder „Wann kann ich besichtigen?“ ohne die oben genannten Informationen können wir leider nicht beantworten.

Mit freundlichen Grüßen,

Sigrid Flasche

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Laminat

## Lage

Die Wohnung liegt in der Falkensteinstraße 2-4 in 46045 Oberhausen-Mitte.

ÖPNV:

Nur wenige Gehminuten zur nächsten Bushaltestelle, direkte Anbindung an den Hauptbahnhof Oberhausen (ca. 10 Minuten mit dem Bus).

Autobahn:

Die A42 und A3 sind in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Pendler.

Einkaufsmöglichkeiten:

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Bildung & Betreuung:

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in direkter Umgebung.

Freizeit & Erholung:

Der nahegelegene Olga-Park, das Centro mit seinen vielfältigen Shopping- und Freizeitmöglichkeiten sowie das Gasometer Oberhausen laden zu Freizeitaktivitäten ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	149,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche im Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küchenzeile



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnungseingangstür



# Exposé - Grundrisse

Falkensteinstraße 2 – 4, 46045 Oberhausen, Dachgeschoß links, 2 Zimmer KDB, Wohnfl. 54 qm

