

# Exposé

## Wohnung in Oberhausen

### Helle & schöne 3-Zimmerwohnung mit Garten und Balkon in OB-Buschhausen



Objekt-Nr. OM-443587

#### Wohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Birger Tippelt

Thüringer Str. 29a  
46149 Oberhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1962	Mietsicherheit	2.100 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	81,85 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	175 €	Etage	1. OG
Heizkosten	150 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	325 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 2022 kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Thüringer Straße 29a in 46149 Oberhausen überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Auf ca. 81,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein großzügiges Wohnzimmer mit großer Tür-Fenster-Kombination und Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer sowie Küche, Diele und Badezimmer.

Die Wohnung wirkt durch die großen Fensterflächen und die klare Gestaltung besonders lichtdurchflutet und modern.

Abgerundet wird die Wohnung durch die eigene ca. 100 m<sup>2</sup> grosse Gartenparzelle mit eigenem Stromanschluss. Hier kann man seine Freizeit herrlich mit der Familie verbringen, egal ob beim grillen oder wenn man den Kindern beim Spielen zuschaut.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 umfassend saniert. In den Wohnräumen wurden moderne Vinylböden bzw. Rollware verlegt, während Küche, Flur und Badezimmer gefliest sind.

Sämtliche Wasserleitungen sowie die Elektroinstallation wurden erneuert.

Das 2022 neu gemachte Badezimmer präsentiert sich zeitgemäß und modern. Ein besonderes Highlight ist der Balkon sowie die zur Wohnung gehörende Gartenparzelle mit ca. 100 m<sup>2</sup> Fläche, die über einen eigenen Stromanschluss verfügt und vielseitig nutzbar ist.

Insgesamt bietet die Wohnung einen zeitgemäßen Wohnstandard mit hohem Komfort.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Oberhausen-Buschhausen in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, ebenso wie die Erreichbarkeit der Autobahnen A2 und A516. Die Umgebung bietet zudem Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten, wodurch sich die Lage sowohl für Familien als auch für Berufstätige ideal eignet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Flur



Kind

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafen

# Exposé - Galerie



Schlafen



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Hoffläche

# Exposé - Galerie



Garten



Balkone

# Exposé - Grundrisse

