

# Exposé

## Wohnung in Oberhausen

### Großzügig sanierte 2 Zimmer Wohnung mit großer Wohnküche und Gartenblick



Objekt-Nr. OM-467021

### Wohnung

Vermietung: **675 € + NK**

Ansprechpartner:  
Sebastian Fritsche

Bebelstraße 228  
46049 Oberhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1903	Mietsicherheit	2.025 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	73,48 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	73,48 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	115 €	Etage	1. OG
Heizkosten	85 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene 2 Zimmer Wohnung mit ca. 73,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Oberhausen Alstaden.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und verbindet einen klassischen Grundriss mit einer zeitgemäßen Ausstattung. Besonders hervorzuheben sind das weitläufige Wohnzimmer und die große separate Wohnküche. Von der Küche aus eröffnet sich ein angenehmer Blick in den rückwärtigen Gartenbereich, der den Hausbewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht.

Das helle Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen größeren Kleiderschrank. Auch der Flur ist großzügig bemessen und schafft eine angenehme Verbindung zwischen den einzelnen Räumen.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem Fenster, Türen, Bodenbeläge und Elektrik erneuert. Zusätzlich wurden Dämmmaßnahmen durchgeführt. Das Badezimmer wird vollständig neu gestaltet und mit einer modernen Dusche mit niedrigem Einstieg ausgestattet.

Die Wohnung eignet sich besonders für Singles oder Paare, die Wert auf viel Platz, eine große Küche und einen klaren, gut nutzbaren Grundriss legen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum.

### Ausstattung

Umfassend modernisiert

Großzügiges Wohnzimmer

Große separate Wohnküche

Blick in den rückwärtigen Gartenbereich

Gemeinschaftlich nutzbarer Garten

Helles Schlafzimmer

Neue Fenster

Neue Innentüren

Neue Bodenbeläge

Moderner Vinylboden

Erneuerte Elektrik

Durchgeführte Dämmmaßnahmen

Neu gestaltetes Badezimmer

Moderne Dusche mit niedrigem Einstieg

Eigener Kellerraum

Gaszentralheizung

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2026 umfassend saniert. Erneuert wurden unter anderem Fenster, Innentüren, Bodenbeläge und Elektrik. Zusätzlich wurden Dämmmaßnahmen durchgeführt.

In den Wohnräumen ist moderner Vinylboden verlegt. Die Wände sind frisch und hell gestaltet. Das Badezimmer wird neu ausgestattet und erhält eine moderne Dusche mit niedrigem Einstieg.

Zur Wohnung gehören außerdem eine separate Küche, ein eigener Kellerraum sowie ein Waschmaschinenanschluss in der Wohnung. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Keller

## Sonstiges

Die Wohnung wird nach Abschluss der letzten Arbeiten in vollständig saniertem Zustand übergeben.

Die gezeigten Innenaufnahmen stammen teilweise aus einer vergleichbar sanierten Wohnung im selben Gebäude. Sie dienen der Darstellung der vorgesehenen Ausstattungsqualität. Die Raumaufteilung und einzelne Details können von der angebotenen Wohnung abweichen.

Die Wohnung wird zum 1. Juli 2026 bezugsfertig. Besichtigungen können nach Absprache bereits während der letzten Arbeiten stattfinden.

Das Badezimmer der angebotenen Wohnung wird neu gestaltet und mit einer modernen Dusche mit niedrigem Einstieg ausgestattet.

Weitere Wohnung im selben Haus verfügbar

Im selben Gebäude wird in Kürze außerdem eine kleinere Wohnung mit vergleichbarer, modernisierter Ausstattung und ca. 52,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche frei. Interessenten können in ihrer Anfrage gerne angeben, ob grundsätzlich auch Interesse an dieser Einheit besteht. Weitere Informationen stellen wir auf Anfrage zur Verfügung.

Die Tierhaltung kann nach individueller Absprache vereinbart werden.

Die Kautions beträgt drei Nettokaltmieten.

Kaltmiete: 675,00 Euro

Nebenkostenvorauszahlung einschließlich Heizkosten: 200,00 Euro

Gesamtmierte: 875,00 Euro

Kautions: 2.025,00 Euro

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Oberhausen Alstaden Ost, einem zunehmend gefragten und beliebten Stadtteil im Süden von Oberhausen.

Alstaden verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte befinden sich in der näheren Umgebung.

Der Stadtteil ist sowohl für Singles als auch für Paare attraktiv. Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten bieten gute Voraussetzungen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Freizeit im Freien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Bus und Straßenbahn sind in kurzer Entfernung erreichbar. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen bestehen schnelle Verbindungen nach Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Duisburg und Essen.

Auch die Autobahnen A40 und A42 sind gut erreichbar. Dadurch eignet sich die Lage ebenfalls für Berufspendler.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	215,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Beispielaufnahme

# Exposé - Galerie



KI-Visualisierung Wohnbereich



Beispielaufnahme

# Exposé - Galerie



Beispielaufnahme

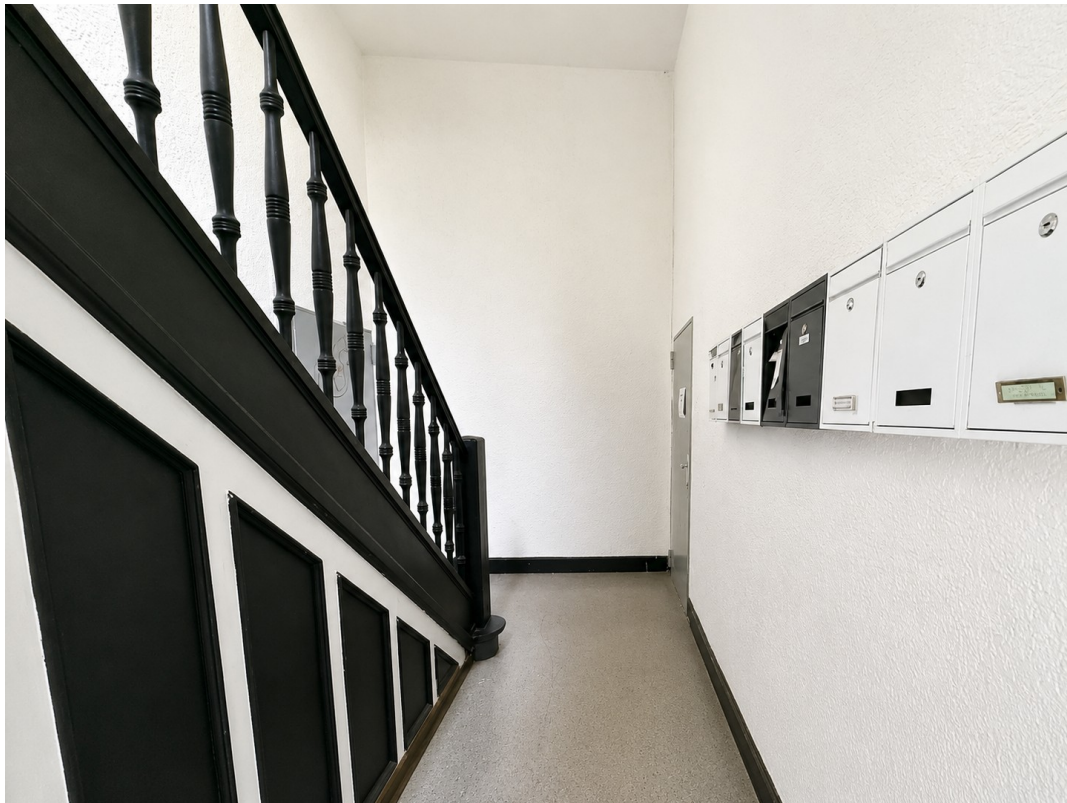


Treppenhaus  
Treppenhaus 1. OG

# Exposé - Galerie



Außenansicht des Hauses



Treppenhaus EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss