

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Oberhausen

### Helle 2,5-Zimmer-Wohnung in der Oberhausener Innenstadt – neues Bad & großer Balkon



Objekt-Nr. OM-469398

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **545 € + NK**

Ansprechpartner:  
N. Erdas (Frau)

Lothringer Str. 07-15  
46045 Oberhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	4	Mietsicherheit	1.050 €
Zimmer	2,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	65 €	Etage	4. OG
Heizkosten	80 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	145 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene Wohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 4. Obergeschoss und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie zahlreiche praktische Details.

Das Herzstück der Wohnung ist das sehr geräumige Wohnzimmer, das durch einen integrierten Wandschrank zusätzlichen Stauraum bietet. Das Schlafzimmer liegt zur ruhigen Hofseite und bietet einen angenehmen Rückzugsort. Auch der große Balkon ist zur Parkplatz- bzw. Hofseite ausgerichtet und lädt mit seinem ruhigen Ausblick zum Entspannen ein. Der Balkon ist direkt über die Küche erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist das frisch vollständig renovierte Badezimmer, das nach der Sanierung erstmals bezogen wird.

Für ausreichend Stauraum sorgen gleich mehrere Abstellmöglichkeiten: Direkt neben der Wohnungseingangstür befindet sich ein schmaler Abstellraum. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen weiteren praktischen Wandschrank im Flur neben der Küche, der sich ideal als Vorrats- oder Abstellkammer nutzen lässt.

Die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten Straße, wodurch nur wenig Autoverkehr und eine entsprechend angenehme Geräuschkulisse zu erwarten sind. Da sowohl das Schlafzimmer als auch der Balkon zur Rückseite des Hauses ausgerichtet sind, genießt man hier zusätzlich eine ruhige Wohnatmosphäre.

Insgesamt eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare, die eine helle, gut geschnittene Wohnung mit viel Stauraum, einem großzügigen Balkon und einem modernen, neu renovierten Badezimmer suchen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Oberhausen auf der Lothringer Straße, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie Apotheken und Ärzte sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, der Oberhausener Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Dadurch bestehen optimale Verbindungen in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets.

Für Autofahrer sind die Autobahnen A40, A42 und A3 schnell erreichbar, sodass auch Pendler von der Lage profitieren. Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage und einer sehr guten Infrastruktur macht den Standort besonders attraktiv.

Erholungsmöglichkeiten, Grünanlagen sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und runden die hohe Wohnqualität ab.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Flur



vom Flur in SZ

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick vom SZ aufs WZ

# Exposé - Galerie



vom Flur ins WZ



Wohnzimmer !

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wandschrank im WZ

# Exposé - Galerie



Bad



Badewanne und Dusche

# Exposé - Galerie



Bad



vom Flur in die Küche

# Exposé - Galerie



Abstellraum vor Küche



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3

# Exposé - Galerie



Küche mit Balkonzugang



Balkon 1

# Exposé - Galerie



Balkon 2



Balkon mit Markise

# Exposé - Galerie



Balkonausblick



Wohnungseingang mit Abstellraum

# Exposé - Grundrisse

