

## Hier schlägt besonders das Herz für Singles und Paare



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Andreas Heinen**

Essener Str. 99  
46047 Oberhausen  
Telefon: 0208 625554-0

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Dusche
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: B
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas

### IHR OBJEKT

Margaretenstraße 18  
46049 Oberhausen

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Zimmer           | 2                 |
| Wohnfläche ca.   | 65 m <sup>2</sup> |
| Geschoss         | 3 von 4           |
| Bezugsfrei ab    | ab sofort         |
| Kaltmiete        | 571,00 €          |
| + Nebenkosten    | 140,00 €          |
| inkl. Heizkosten | 79,00 €           |
| Gesamtmiete      | 790,00 €          |
| Kaution          | 1.713 €           |
| Expose-Nr.       | 6311-16-M         |



## OBJEKTBE SCHREIBUNG

- hervorragende Serviceleistungen:  
bei Kleinreparaturen können die Mieter selbständig unsere Firmen beauftragen
- 8-Familienhaus
- Grünflächen rund um die Häuser
- zentrale Warmwasserbereitung
- Kalt- und Warmwasserzähler
- Zentralheizung Gas

Nach dem Absenden des Kontaktformulars nehmen wir per E-Mail Kontakt mit Ihnen auf. Wir bitten Sie, Ihre Daten über den in der E-Mail enthaltenen Link zu vervollständigen und zu bestätigen.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „6311-16-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Im beliebten Oberhausen-Lirich gelegen. Bequeme Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, ebenso die nächste Bushaltestelle. Aber auch gute Einkaufsmöglichkeiten im gut erreichbaren Bero Center sowie im Centro O.! Ebenfalls nicht weit - der bekannte Kaisergarten - lädt ein zu ausgedehnten Spaziergängen und beeindruckt mit seiner Tiervielfalt. Die Stadt Oberhausen bietet Ihnen insgesamt 21 Natur- und Landschaftsschutzgebiete mit 879 Hektar Wald und 296 Hektar öffentliche Park- und Grünanlagen! Gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist gegeben, ebenso mit dem PkW gute Anbindung an die A42, A3/A2 und A59.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Hierbei handelt es sich um eine moderne und helle 2,5 Raum Wohnung in einem Objekt aus dem Jahre 2004. Durch eine hell gestaltete und gut gedämmte Fassade wird direkt ein guter und freundlicher Eindruck von diesem Objekt vermittelt. Dieser erste Eindruck bestätigt sich durch eine gut durchdachte Raumaufteilung in der Wohnung. Diese wurde den heutigen Wohnansprüchen angepasst und besitzt neben einem kombinierten und offenen Wohn-/Koch- und Essbereich, ein Schlafzimmer und ein weiß gefliestes Badezimmer, sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet. Des Weiteren befinden sich im Badezimmer eine Handtuchheizung und Kalt-, und Warmwasseruhren. Diese sorgen für eine verbrauchsgenaue Erfassung der Wasserkosten. So zahlen Sie auch nur das, was Sie auch wirklich verbrauchen.

Als Highlight ist zu nennen, dass im kompletten Flur als auch im Wohn- und Essbereich ein Parkettboden verlegt wurde. Die Decken sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Wände in der ganzen Wohnung sind tapetenfrei und müssten bei Einzug lediglich einmal gestrichen werden. Der große Balkon ist vom Wohnzimmer aus begehbar und besitzt eine kleine Abstellkammer, in der Sie diverse Gegenstände lagern können. Weiteren Stauraum finden Sie in dem eigenen Mieterkeller. Zu der Wohnung gehört noch ein Stellplatz, der für eine Miete in Höhe von 25,00 Euro angemietet werden kann.

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner in Ihrem Kundencenter vor Ort
- Reparaturservice: einfache und unkomplizierte Meldung von kleineren Schäden mit direkter Terminvereinbarung
- Schnee- und Glatteisbeseitigung
- Pflege der Außenanlagen

Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

## BILDER



Vorderansicht



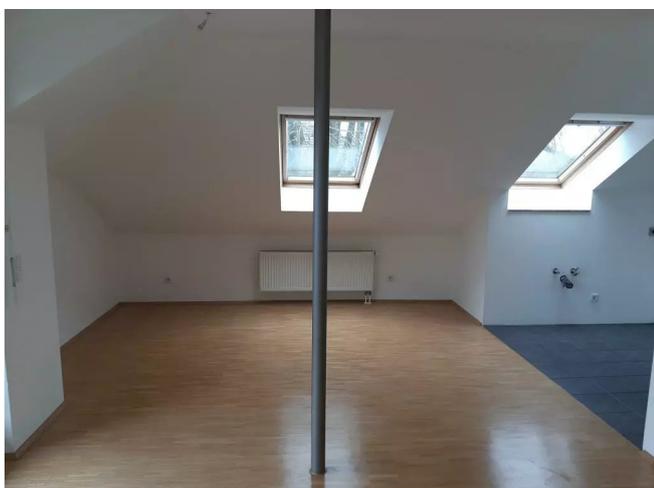
Flur



Wohnküche (1)



Wohnküche (2)



Wohnküche (3)



Wohnküche (4)

## BILDER



Wannen-Duschbad



Schlafzimmer (1)



Schlafzimmer (2)



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Gesundheit und Soziales

|   |       |
|---|-------|
| Mahmoud Maysami, Jens Stasierowski WirbelsäulenZentrum Oberhausen | 47 m  |
| Dr. Maysami   | 94 m  |
| Zahnmedizinische Praxis – Manuela Gutjahr                         | 126 m |
| Hirsch Apotheke - Oberhausen                                      | 207 m |
| Hirsch Apotheke - Oberhausen                                      | 207 m |
| ... und 14 weitere  |       |

### Sonstiges

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Briefkasten               | 292 m |
| Deutsche Post Filiale 585 | 453 m |
| Ganita 61 Kiosk           | 453 m |
| Shell                     | 655 m |
| Deutsche Post Filiale     | 713 m |
| ... und 1 weitere         |       |

### Freizeit, Kultur, Tourismus

|                      |       |
|----------------------|-------|
| No Mercy Fight Night | 94 m  |
| TN Asia Sushi        | 159 m |
| Bonmannpark          | 192 m |
| Eiscafé San Marco    | 214 m |
| Dolce Amanda         | 234 m |
| ... und 66 weitere   |       |

### Auto und Verkehr

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Korsch Bernd                | 102 m |
| IMO Car Wash                | 194 m |
| Girrullis und Genter        | 278 m |
| Autovermietung Hans Richter | 308 m |
| Woka Autoverwertungs GmbH   | 320 m |
| ... und 56 weitere          |       |

### Einkaufen

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Bäckerei Agethen                     | 222 m |
| Handwerksbäckerei                    | 233 m |
| Lidl                                 | 268 m |
| Wilhelm Knümann Inh. Herbert Klingel | 432 m |
| ALDI SÜD                             | 617 m |
| ... und 16 weitere                   |       |

### Bildung

|   |       |
|---|-------|
| Katholischer Kindergarten St. Katharina | 280 m |
| Wunderschule                            | 333 m |
| Wunderschule                            | 333 m |
| Emserschule                             | 339 m |
| Emserschule                             | 339 m |
| ... und 6 weitere                       |       |