

Stilvoll und stadtnah: Helle 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage

Baustraße 8

46117 Oberhausen / Osterfeld

Kaltmiete: 765,00 € (Courtagefrei)



ca. 85 m² Wohnfläche auf zwei Etagen

geräumige Küche und moderne, graue Bodenoptik

Maisonette-Charakter für ein großzügiges Wohngefühl

Rudowski Hausverwaltung

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

info@rudowski-hausverwaltung.de • www.rudowski-hausverwaltung.de



1) Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Maisonette
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Vermietung
Postleitzahl	46117
Ort	Oberhausen
Etage	3. Obergeschoss
Wohnfläche	ca. 85 m ²
Anzahl der Zimmer	3
Anzahl der Badezimmer	1
Anzahl Küchen	1
Befuerung	Erdgas
Heizungsart	Zentrale Gasheizung
Etagenzahl	2
Fahrstuhl	Nein
Stellplätze	Nein
Balkon	Nein
Keller	Ja
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergieverbrauch	178,1 kwh/(m ² · a)
Energieausweis gültig bis	22.01.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1962
wesentlicher Energieträger	Erdgas E
Kaltmiete	765,00 €

Rudowski Hausverwaltung

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

info@rudowski-hausverwaltung.de • www.rudowski-hausverwaltung.de

2) Beschreibung

Die rund 85 m² große 3-Zimmer-Maisonette liegt im 3. Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur vier Wohneinheiten.

Ruhige Stadtlage, optimale Erreichbarkeit und moderner Wohnkomfort vereinen sich hier zu einem stimmigen Gesamtbild. Auf zwei Ebenen öffnen sich lichtdurchflutete Räume mit stilvollem Boden in zeitlosem Grauton. Großzügige Fensterfronten schaffen ein angenehmes Lichtspiel, während die geräumige Küche mit angrenzender Treppe den lebendigen Mittelpunkt des Wohnens bildet.

3) Impressionen



Küche



Flur



Kinderzimmer

Rudowski Hausverwaltung

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

info@rudowski-hausverwaltung.de • www.rudowski-hausverwaltung.de



Schlafzimmer



Badezimmer

Rudowski Hausverwaltung

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

info@rudowski-hausverwaltung.de • www.rudowski-hausverwaltung.de



Oberer Wohn-/ Schlafbereich



Oberer Wohn-/ Schlafbereich

Rudowski Hausverwaltung

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

info@rudowski-hausverwaltung.de • www.rudowski-hausverwaltung.de

4) Lage und Umgebung

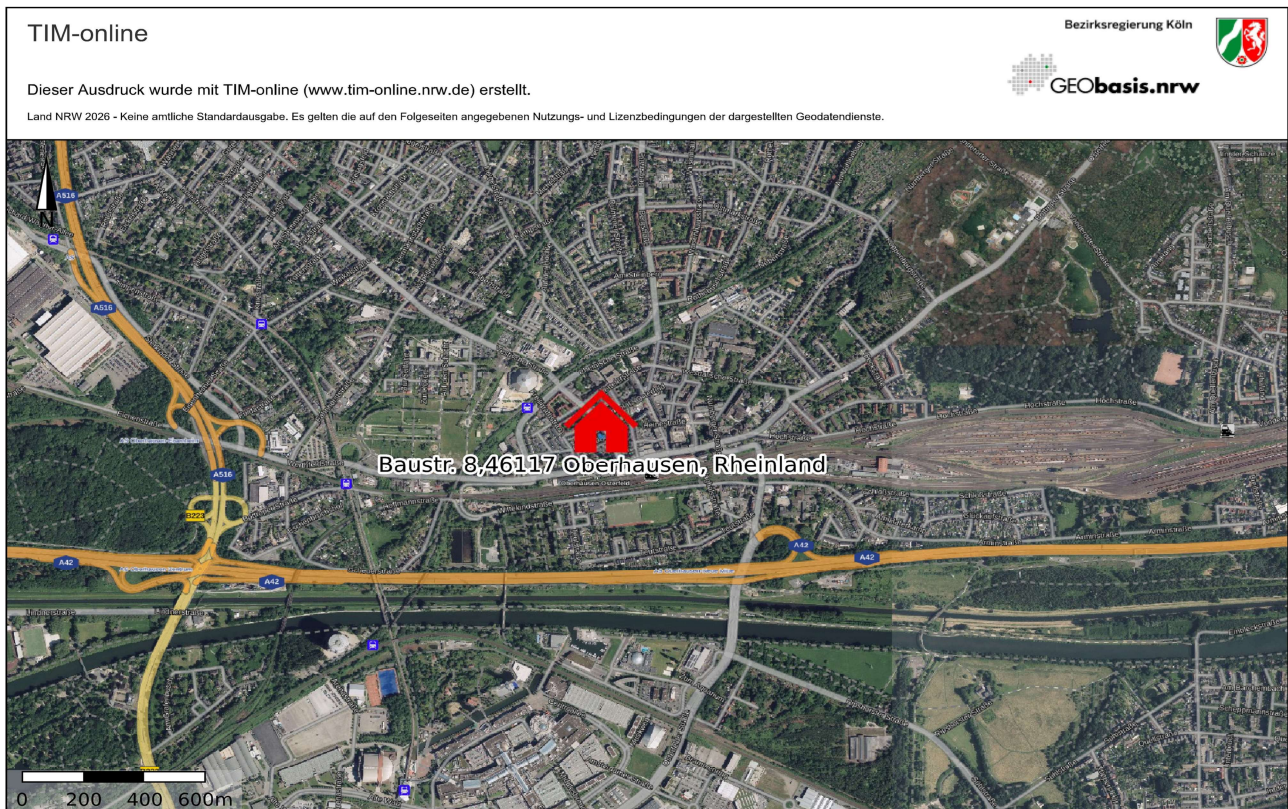
Die Wohnung befindet sich unweit des lebendigen Stadtteils Osterfeld, wo ruhiges Wohnen mit urbanem Leben und hervorragender Infrastruktur harmoniert.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und diverse Lebensmittelgeschäfte, sodass Besorgungen des täglichen Bedarfs fußläufig erledigt werden können. Für kulinarische Abwechslung sorgen verschiedene Restaurants und Imbisse sowie gemütliche Cafés. Auch medizinische Versorgung ist bestens gewährleistet: Das Aneos Klinikum St. Marien sowie mehrere Arztpraxen befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Erholung und Freizeit kommen ebenfalls nicht zu kurz: Der idyllische Olga Park lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein.

Dank der guten Verkehrsanbindung über die Bottroper Straße und den nahegelegenen Bahnhof Oberhausen-Osterfeld Süd erreichen Sie sowohl die Innenstadt als auch umliegende Städte schnell und unkompliziert.

Die Lage der Wohnung verbindet urbanes Flair mit hohem Wohnkomfort und ist ideal für Singles oder Paare, die eine zentrale und zugleich angenehm ruhige Umgebung zu schätzen wissen.



Lage und Umgebung

Rudowski Hausverwaltung

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

info@rudowski-hausverwaltung.de • www.rudowski-hausverwaltung.de



5) Ausstattung im Überblick

- **weiße Kunststoffsterrahmen** mit Isolierverglasung
- **moderner, grauer Boden** in der gesamten Wohnung
- **Massivholztreppe**
- **Badezimmer** mit:
 - Dusch-Wanne-Kombination
 - Modernem Waschtisch
 - Fliesen in neutraler Optik
 - Waschmaschinenanschluss
 - Spiegelschrank
- **Zugehöriger Kellerraum**
- **Gepflegter Allgemeinzustand der Wohnung und des Hauses**

6) Mietkonditionen

Kaltmiete	765,00 €/ Monat
Betriebskosten (Vorauszahlung)	153,00 €/ Monat
Heizkosten (Vorauszahlung)	102,00 €/ Monat
Gesamtmiete	1.020,00 €/ Monat
Kaution	2.295,00 € (3 Monatskaltmieten)
Bezugsfrei ab	sofort

7) Sonstiges

Die Vermietung erfolgt bevorzugt an langfristig orientierte, zuverlässige Mieter mit gesicherter Bonität. Gehaltsnachweise, eine aktuelle Schufa-Auskunft sowie ein gültiger Personalausweis sind Teil der Bewerbungsunterlagen.

Bitte beachten Sie, dass sämtliche auf den Bildern abgebildeten Einrichtungsgegenstände, wie z. B. Einbauküche, Schränke und weiteres Mobiliar, nicht Bestandteil des Mietangebots sind. Eine Übernahme kann gegebenenfalls nach gesonderter Rücksprache vereinbart werden.

Rudowski Hausverwaltung

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

info@rudowski-hausverwaltung.de • www.rudowski-hausverwaltung.de