

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

Baustraße 8

46117 Oberhausen/ Osterfeld

Kaltmiete: 765,00 € (Courtagefrei)



ca. **85m<sup>2</sup>** Wohnfläche auf zwei Etagen

geräumige Küche und elegante, graue Bodenoptik

Maisonette-Charakter für ein großzügiges Wohngefühl

**Rudowski Hausverwaltung**

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

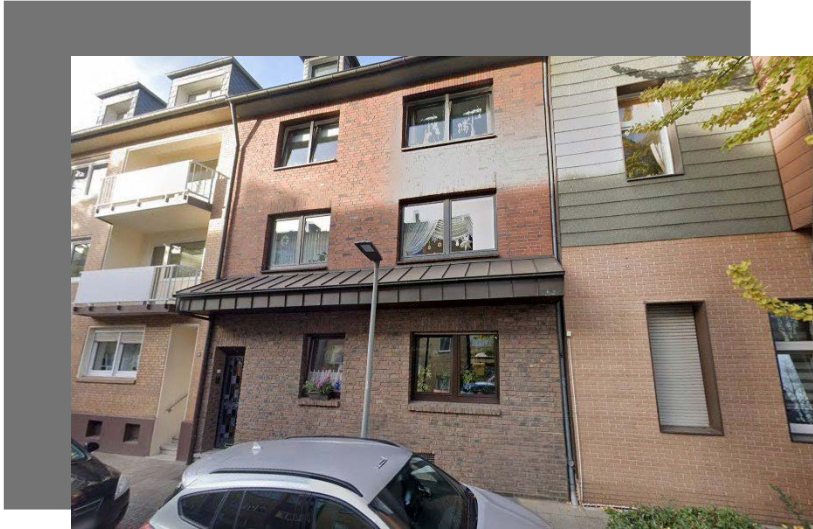
[info@rudowski-hausverwaltung.de](mailto:info@rudowski-hausverwaltung.de) • [www.rudowski-hausverwaltung.de](http://www.rudowski-hausverwaltung.de)

## 1) Daten im Überblick

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

## 2) Beschreibung

Die rund 85 m<sup>2</sup> 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.

### Treten Sie ein

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in die Diele, von der aus sich alle weiteren Räume erschließen. Direkt gegenüber der Eingangstür befindet sich die Küche mit integrierter Massivholztreppe zur oberen Etage. Angrenzend liegt ein weiteres Zimmer, mit zweiflügeligem Fenster das sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lässt.

Geradeaus erreichen Sie das Badezimmer mit neutraler Gestaltung und moderner Ausstattung. Linker Hand befindet sich das helle Schlafzimmer, das dank seiner Fenster eine angenehme und freundliche Wohnatmosphäre bietet.

Zurück in der Küche führt die offene Treppe in die obere Etage und verleiht der Wohnung den charakteristischen Maisonette-Charme. Im Dachgeschoss angekommen, öffnet sich ein großzügiger Raum, der dank drei Schrägfenstern mit viel Tageslicht versorgt wird und sich ebenfalls flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Hobbyraum nutzen lässt.



### 3) 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 Ameos 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.

### 4) Ausstattung im Überblick

- **helle, freundliche Räume** mit großer Fensterfläche
- **schwarze Kunststofffensterrahmen** mit Isolierverglasung
- **moderner, grauer Boden** in der gesamten Wohnung
- **Massivholztreppe**
- **Badezimmer** mit:
  - Dusch-Wanne-Kombination
  - Modernem Waschtisch
  - Fliesen in neutraler Optik
  - Waschmaschine
  - Spiegelschrank
- **Zugehöriger Kellerraum**
- **Gepflegter Allgemeinzustand der Wohnung und des Hauses**

**Rudowski Hausverwaltung**

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

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



## 5) 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                  | 01.01.2026                      |

## 6) Sonstiges

**Die Haltung von Haustieren ist im Mietobjekt grundsätzlich untersagt.** Ausnahmen sind nicht vorgesehen.

**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 und nicht übernommen werden können.

## 7) Impressionen



Wohnzimmer



Kinderzimmer



Diele/ Flurbereich



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer

**Rudowski Hausverwaltung**

Tel.: 0208 29928683 • Mobil.: 0151 57338737

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