

## Barrierearmes Wohnen für mehr Selbstständigkeit.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Christoph Koss**  
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
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Oberhauser Straße 44  
45359 Essen

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	59 m <sup>2</sup>
Geschoss	0 von 2
Bezugsfrei ab	30.11.2024
Kaltmiete	564,00 €
+ Nebenkosten	152,00 €
inkl. Heizkosten	78,00 €
Gesamtmiete	794,00 €
Kaution	1.692 €
Expose-Nr.	1787-103-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: H
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

3,5 Zimmer Wohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup>, gelegen im Erdgeschoss eines ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhauses.

Das Objekt und die Wohnung wurden vor ein paar Jahren umfassend saniert ( u. a. Wärmedämmfassade, Dach usw.).

Die Wohnung ist frisch kernsaniert und u. a. mit einem Duschbad sowie weißen Türen ausgestattet.

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 „1787-103-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

Die Umgebung ist aufgelockert, meist mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut und bietet eine gute Anbindung an den Personennahverkehr sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Geldinstitute, die fußläufig binnen weniger Minuten erreichbar sind.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Duschbad mit Fenster
- Küche mit Glasschiebetür
- Balkon
- eigener Kellerraum
- Waschkeller mit Waschmaschinen-/Trocknerstellplatz

Bei Bedarf kann der Laminatboden sowie die Einbauküche von Ihnen übernommen werden. Die Wände sind tapeziert und können von Ihnen individuell gestaltet werden.

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner vor Ort
- Reparaturservice: einfache und unkomplizierte Meldung von kleineren Schäden mit direkter Terminvereinbarung
- Schnee- und Glätteisbeseitigung
- 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

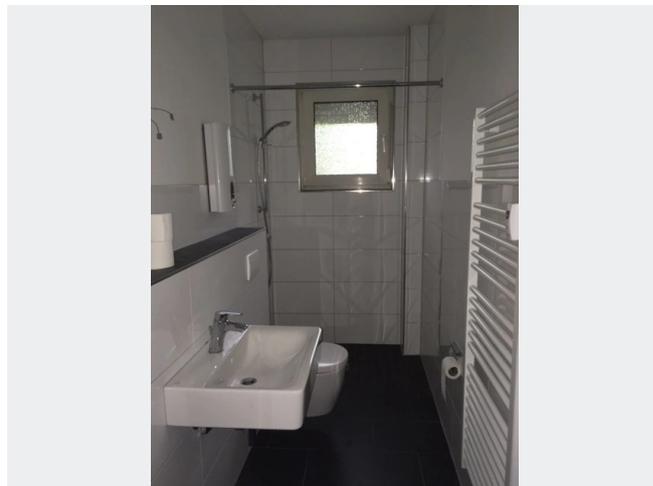
Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

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



Oberhauser Str. 44



Duschbad (Beispiel)



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Gesundheit und Soziales

Freitag-Becker Edeltrud	76 m
Dr. Nicola Nowack	247 m
Group practice Ulrich Becker & Dr. med. Heidi Behr	261 m
Markus-Apotheke	298 m
Gerhard Gaida	298 m
... und 17 weitere	

### Sonstiges

Sparkasse Essen - ATM	284 m
Sparkasse Essen - SB-Center	292 m
Deutsche Post Branch Office 520	305 m
GENO BANK ESSEN eG, Filiale Frintrop	342 m

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Stöckmann's Restaurant	154 m
Stöckmann's Restaurant	154 m
Asia Lu Restaurant Essen	154 m
Zur Kleinen Kneipe	250 m
Zur Kleinen Kneipe	250 m
... und 43 weitere	

### Auto und Verkehr

Martin Meyer	198 m
Essen Frintroper Höhe	281 m
SB-Tank Frintop	358 m
SB-Tank Frintop	358 m
Autowäsche	368 m
... und 5 weitere	

### Bildung

Kath. Kindergarten	219 m
Muttis Tagespflege	329 m
Integrative Kindertagesstätte am Heilgraben und Familienzentrum	399 m
Altfriedschule katholisch	403 m
Altfriedschule katholisch	403 m
... und 3 weitere	

### Einkaufen

Bäckerei BorBäcker Siebers - Filiale Frintrop	270 m
Bäckerei & Konditorei Becker	274 m
Bäcker Peter	292 m
Gleggmire's 24/7 Kiosk	313 m
Derik Frischemarkt	316 m
... und 4 weitere	