

# Exposé

## Maisonette in Oberhausen

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



Objekt-Nr. OM-398269

### Maisonette

Vermietung: **765 € + NK**

Ansprechpartner:  
Rudowski Hausverwaltung

Baustraße 8  
46117 Oberhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1962	Summe Nebenkosten	255 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.01.2026
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	153 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	102 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

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.

Wichtig:

Die Haltung von Haustieren ist in dieser Wohnung nicht gestattet.

Für den Mietinteressenten fällt keinerlei Courtage oder sonstige Vermittlungsgebühr an.

## Ausstattung

Bitte beachten Sie, dass sämtliche auf den Bildern abgebildeten Einrichtungsgegenstände, wie z. B. Einbauküche, Schränke und weitere Einrichtungsgegenstände, nicht Bestandteil des Mietangebots sind und nicht übernommen werden können.

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

## Sonstiges

Rudowski Hausverwaltung

Kevin Rudowski

Postanschrift:

Postfach 11 02 19

47142 Duisburg

Kontakt:

E-Mail: info@rudowski-hausverwaltung.de

Web: <https://www.rudowski-hausverwaltung.de>

Gewerbeerlaubnis:

Erlaubnis zur Ausübung eines Gewerbes nach § 34 c Gewerbeordnung liegt vor.

## Lage

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.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	178,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

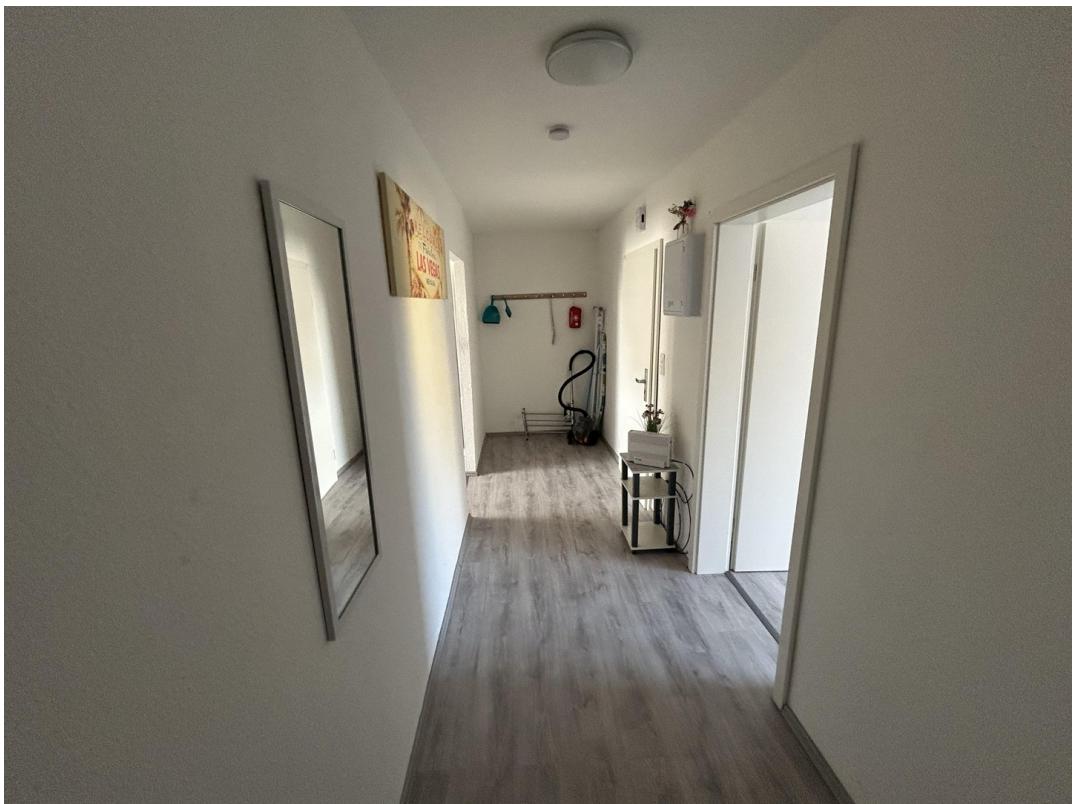
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

