

Oldenburg

# Sofort verfügbare Gewerbeeinheit in Toplage!

**Objektnummer: 26026005**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**MIETPREIS: 2.100 EUR • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26026005 - 26122 Oldenburg**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26026005 - 26122 Oldenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26026005	Mietpreis	2.100 EUR
Bezugsfrei ab	16.04.2026	Nebenkosten	200 EUR
Etage	1	Büro/Praxen	Bürohaus
Zimmer	4	Provision	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Netto-Kaltmiete
Stellplatz	4 x Freiplatz	Bauweise	Massiv

**Objektnummer: 26026005 - 26122 Oldenburg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis KEIN

---

Objektnummer: 26026005 - 26122 Oldenburg

## Die Immobilie



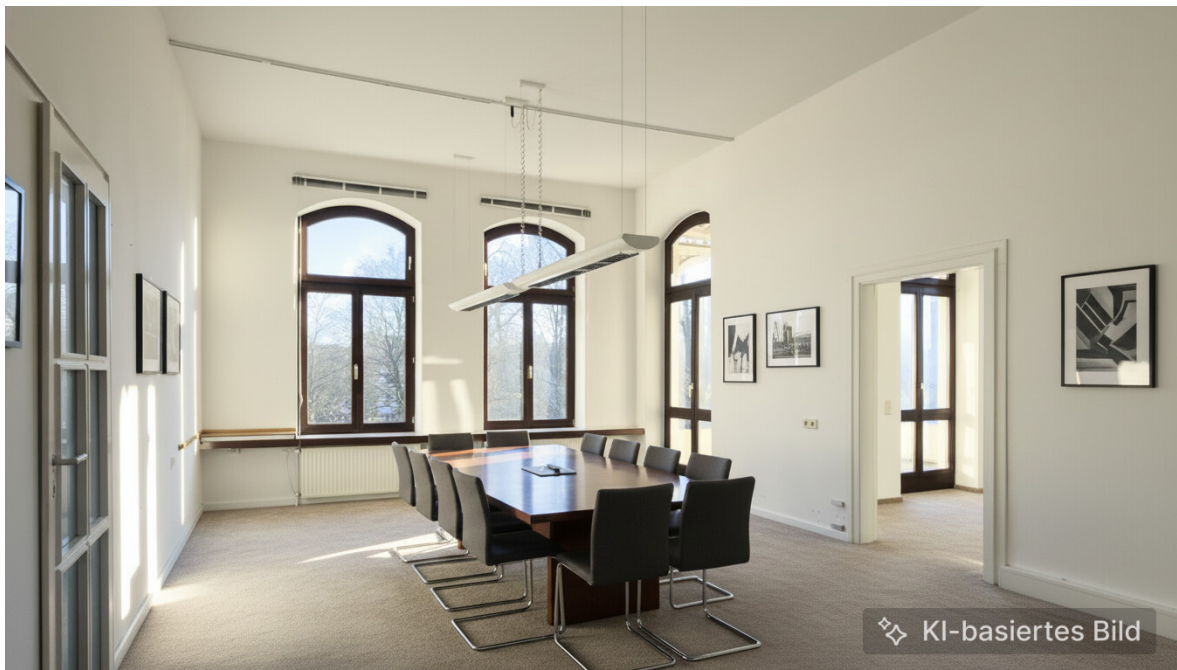
Objektnummer: 26026005 - 26122 Oldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026005 - 26122 Oldenburg

## Die Immobilie



KI-basiertes Bild

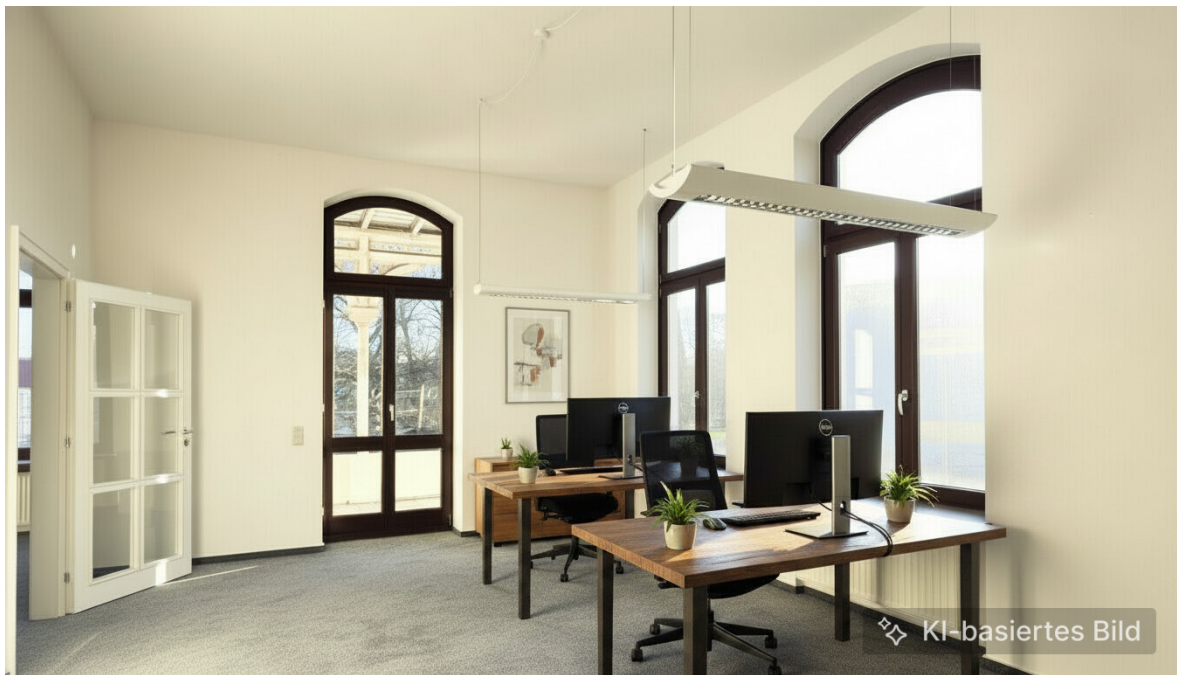
Objektnummer: 26026005 - 26122 Oldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026005 - 26122 Oldenburg

## Die Immobilie



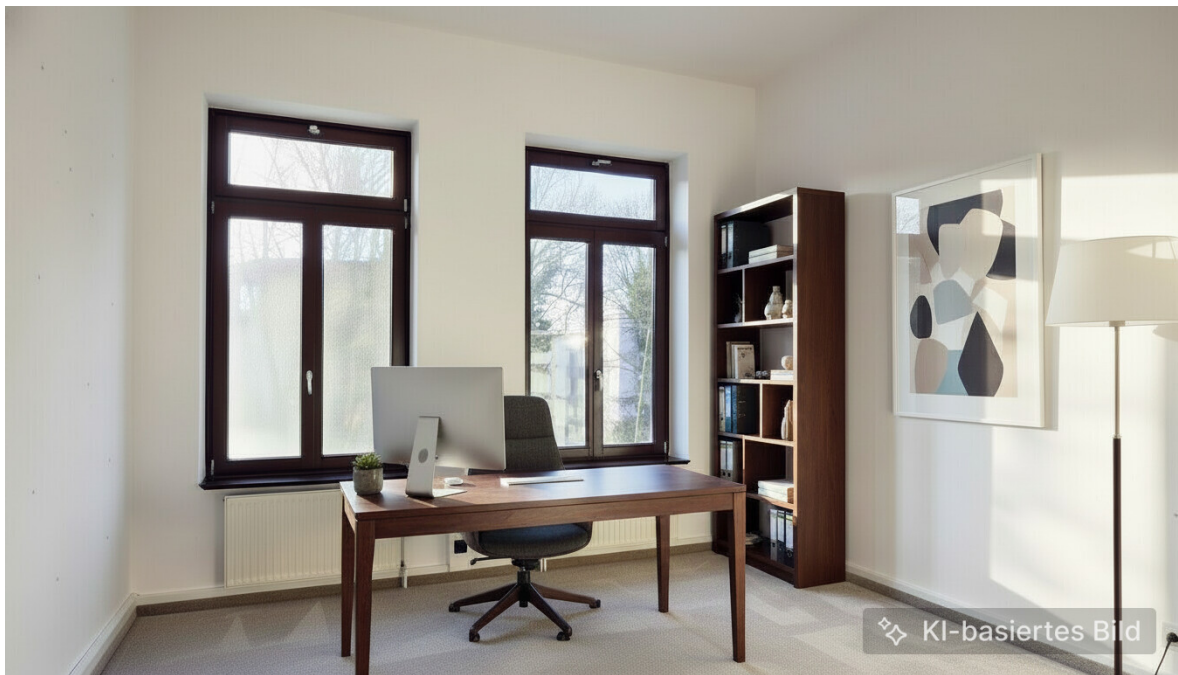
Objektnummer: 26026005 - 26122 Oldenburg

## Die Immobilie



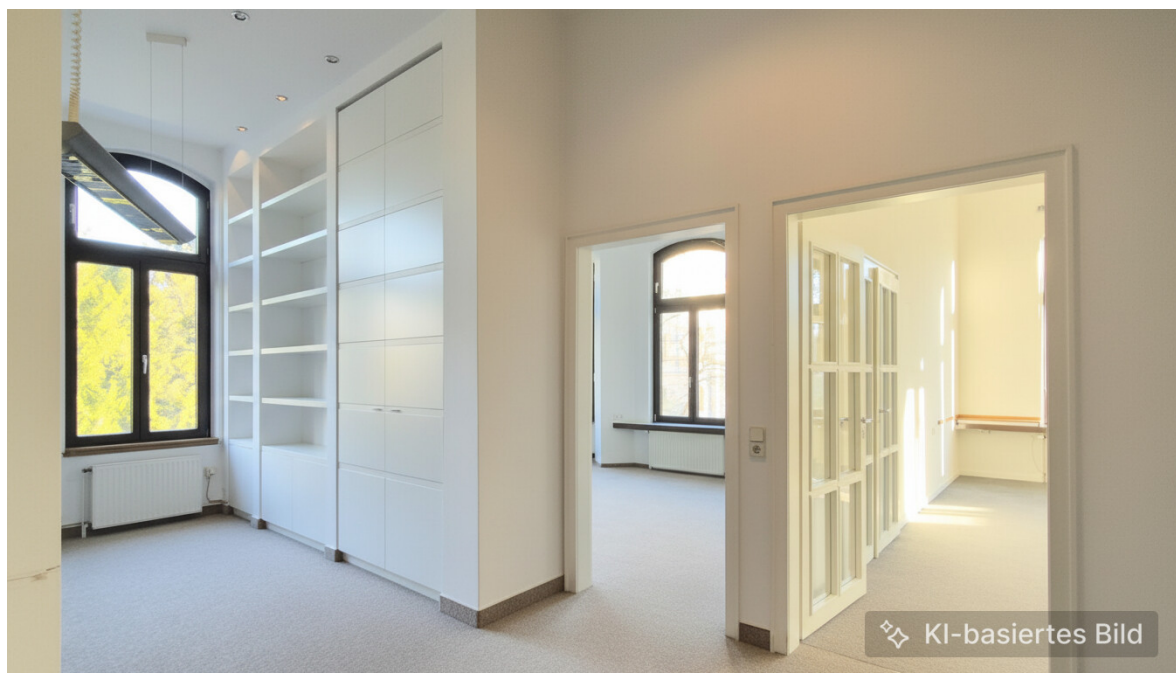
Objektnummer: 26026005 - 26122 Oldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026005 - 26122 Oldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026005 - 26122 Oldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026005 - 26122 Oldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026005 - 26122 Oldenburg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



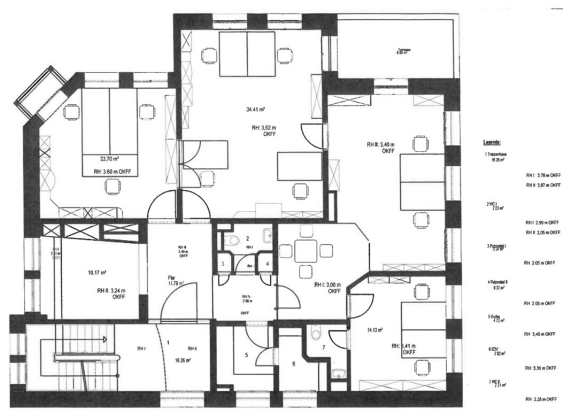
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

Objektnummer: 26026005 - 26122 Oldenburg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26026005 - 26122 Oldenburg**

## Ein erster Eindruck

– Lage · Sichtbarkeit · Potenzial –

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und mieten Sie diese attraktive Gewerbeeinheit in einer der gefragtesten Lagen der Oldenburger Innenstadt.

Die im ersten Obergeschoss gelegene Einheit bietet auf ca. 140 m<sup>2</sup> Gesamtfläche ideale Voraussetzungen für eine Nutzung als Büro, Praxis oder Dienstleistungsbetrieb. Insgesamt stehen Ihnen vier helle Büro- bzw. Praxisräume, ergänzende Nutzflächen sowie ein Balkon mit Blick auf die Oldenburger Innenstadt zur Verfügung. Jeder Raum verfügt über entsprechende Internetanschlüsse. Im Flur/Empfangsbereich befindet sich zudem eine Gegensprechanlage, mit der Sie die Eingangstür des Gebäudes bequem öffnen können.

Die Räumlichkeiten sind sofort bezugsfrei und ermöglichen Ihnen einen unkomplizierten Start an Ihrem neuen Standort.

Aktuell finden Renovierungsarbeiten statt. Zuvor vorhandene Einbauten werden nahezu vollständig entfernt und die Wände werden weiß gestrichen. Die Bodenbeläge wurden bereits entfernt und werden in Abstimmung mit dem zukünftigen Mieter erneuert. Ziel ist es, die Räumlichkeiten wieder in einen einwandfreien Zustand zu versetzen.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie sind die vier zur Einheit gehörenden Stellplätze. Die Zufahrt erfolgt über eine gesicherte Schrankenanlage, was angesichts der angespannten Parksituation in der Innenstadt einen erheblichen Mehrwert darstellt.

Zwei zusätzliche Kellerräume bieten praktische Lager- und Abstellmöglichkeiten und runden das Angebot optimal ab.

Kostenübersicht (netto):

Kaltmiete: 2.100 €

Nebenkosten: 200 €

Heizkosten: 220 €

Gesamtmiete: 2.520 € zzgl. Strom (Stromkosten sind direkt mit dem jeweiligen Versorger abzurechnen)

Mietkaution: 6.000 Euro + Bankbürgschaft

Überzeugen Sie sich persönlich von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser zentral gelegenen Gewerbeinheit. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

**Objektnummer: 26026005 - 26122 Oldenburg**

## Ausstattung und Details

- Toplage in Oldenburg
- großzügige Gewerbeeinheit in der ersten Etage
- vielseitig nutzbar
- sofort bezugsfrei
- insgesamt ca. 140 m<sup>2</sup> Fläche
- vier gut geschnittene Büro-/Praxisräume
- weitere Räume (Flur, Küche, EDV-Raum, Abstellräume und WCs)
- Internetanschluss in jedem Büro
- Gegensprechanlage im Flur/Empfangsbereich
- Balkon mit Blick auf die Oldenburger Innenstadt
- vier Parkplätze auf dem Grundstück, mittels Schranke gesichert
- zwei Kellerräume für Stauraum
- Gesamtmiete netto: 2.520 Euro
- Mietkaution: 6.000 Euro + Bankbürgschaft
- mehrere Einbauten können übernommen werden

**Objektnummer: 26026005 - 26122 Oldenburg**

## Alles zum Standort

Die Gewerbeeinheit befindet sich in gefragter, innenstadtnaher Lage im Bereich Roonstraße, in unmittelbarer Nähe zum Oldenburgisches Staatstheater. Das Umfeld ist geprägt durch eine etablierte Mischung aus Dienstleistungsunternehmen, Praxen, Kanzleien sowie hochwertiger Wohnbebauung und bietet ein stabiles sowie kaufkräftiges Einzugsgebiet.

Die Oldenburger Innenstadt rund um den Schlossplatz Oldenburg ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung sowie Kundenfrequenz.

Öffentliche Verkehrsmittel, Parkmöglichkeiten sowie der Hauptbahnhof befinden sich im nahen Umfeld. Die Lage eignet sich ideal für Büro-, Praxis- oder sonstige Dienstleistungsnutzungen mit Anspruch an eine repräsentative und zentrale Geschäftsadresse.

**Objektnummer: 26026005 - 26122 Oldenburg**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26026005 - 26122 Oldenburg**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)