

Oldenburg

# Sofort verfügbare Gewerbeeinheit in Toplage!

*Número da propriedade: 26026005*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DO ALUGUEL: 2.100 EUR • QUARTOS: 4**

**Número da propriedade: 26026005 - 26122 Oldenburg**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26026005 - 26122 Oldenburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26026005	Preço do aluguel	2.100 EUR
Disponibilidade	16.04.2026	Custos adicionais	200 EUR
Piso	1	Comissão para arrendatários	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Netto-Kaltmiete
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

**Número da propriedade: 26026005 - 26122 Oldenburg**

## Dados energéticos

Certificado  
Energético

Legally not required

Número da propriedade: 26026005 - 26122 Oldenburg

## O imóvel



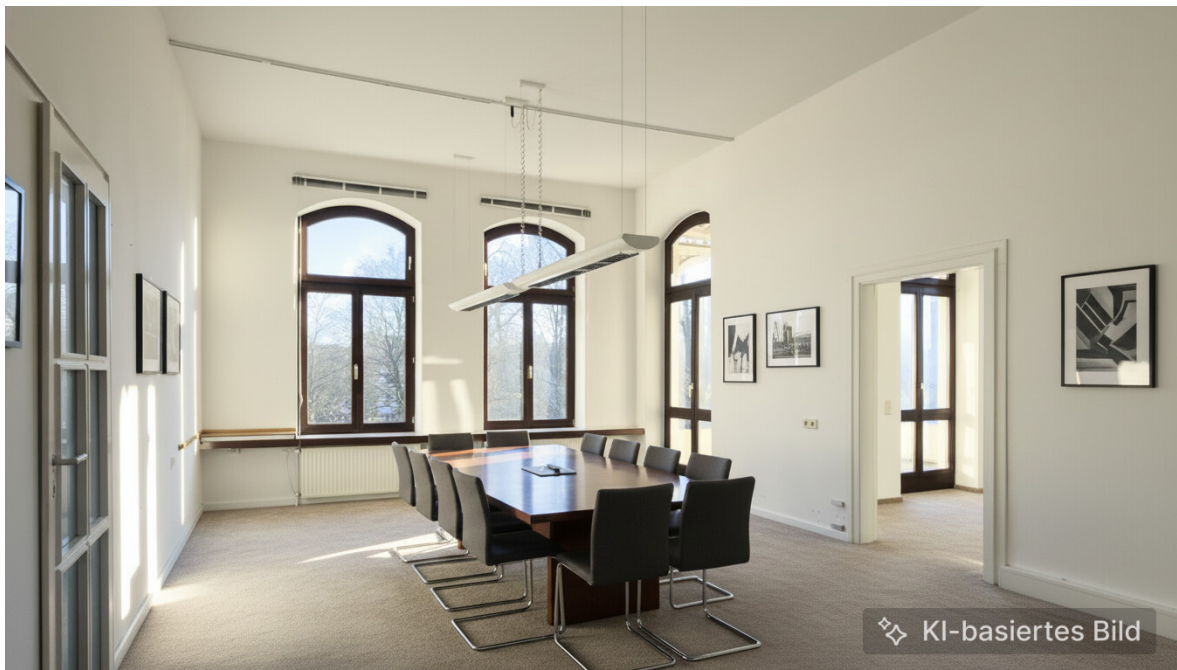
Número da propriedade: 26026005 - 26122 Oldenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26026005 - 26122 Oldenburg

## O imóvel



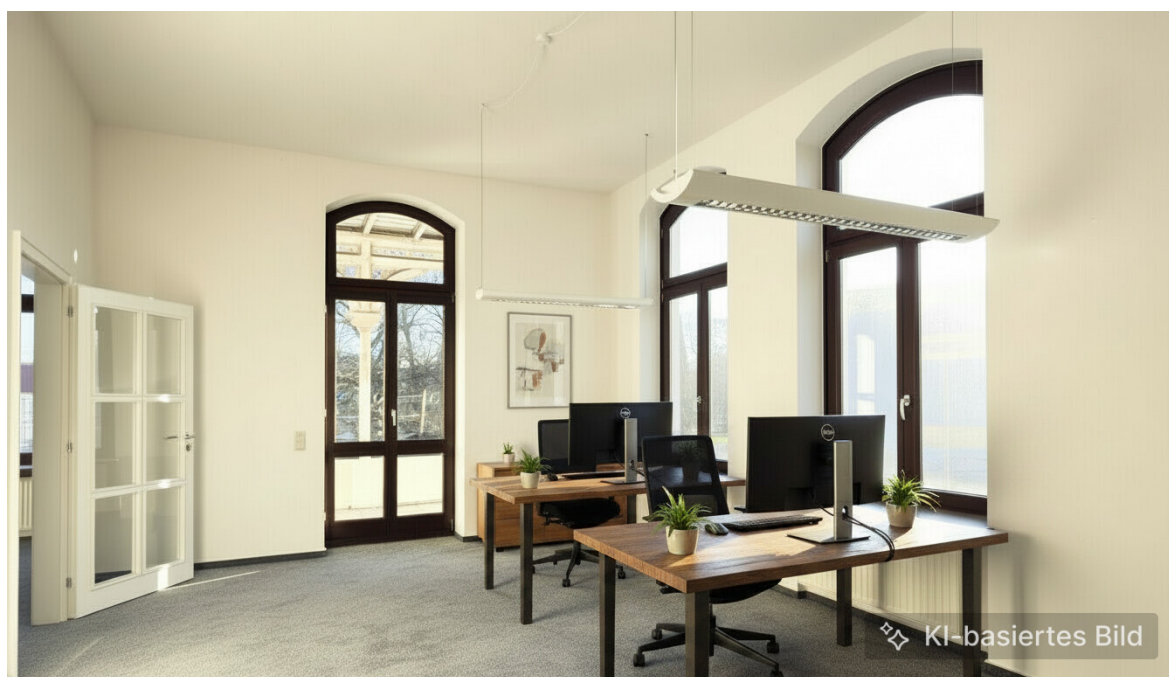
Número da propriedade: 26026005 - 26122 Oldenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26026005 - 26122 Oldenburg

## O imóvel



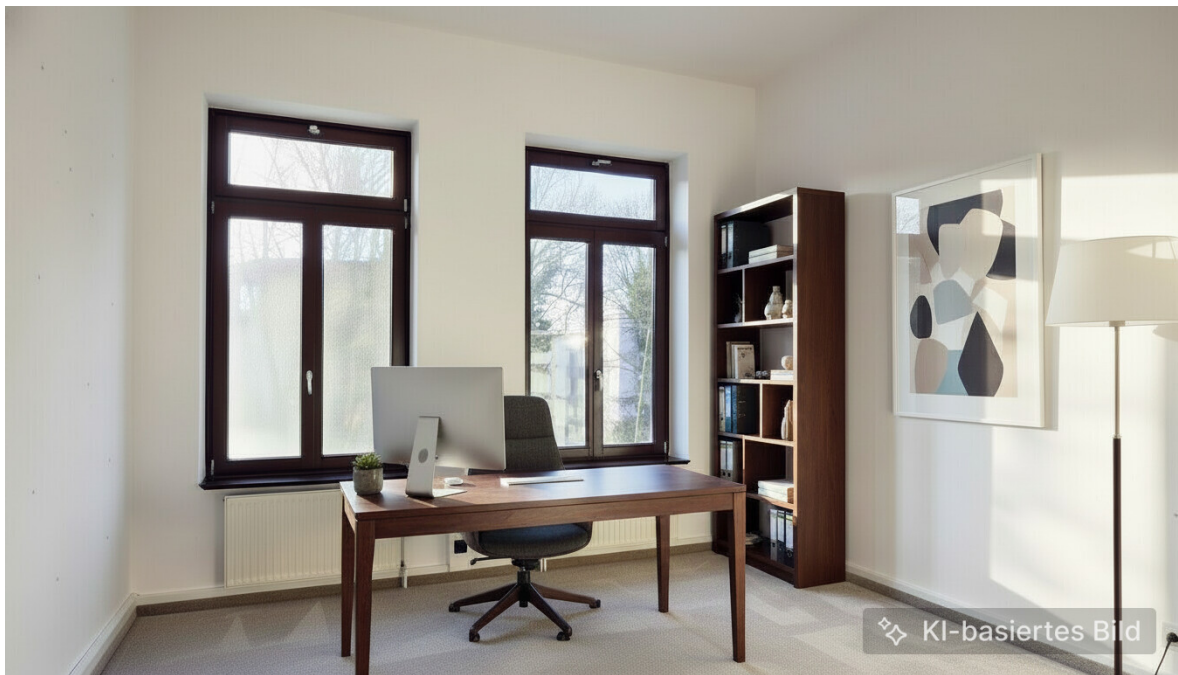
Número da propriedade: 26026005 - 26122 Oldenburg

## O imóvel



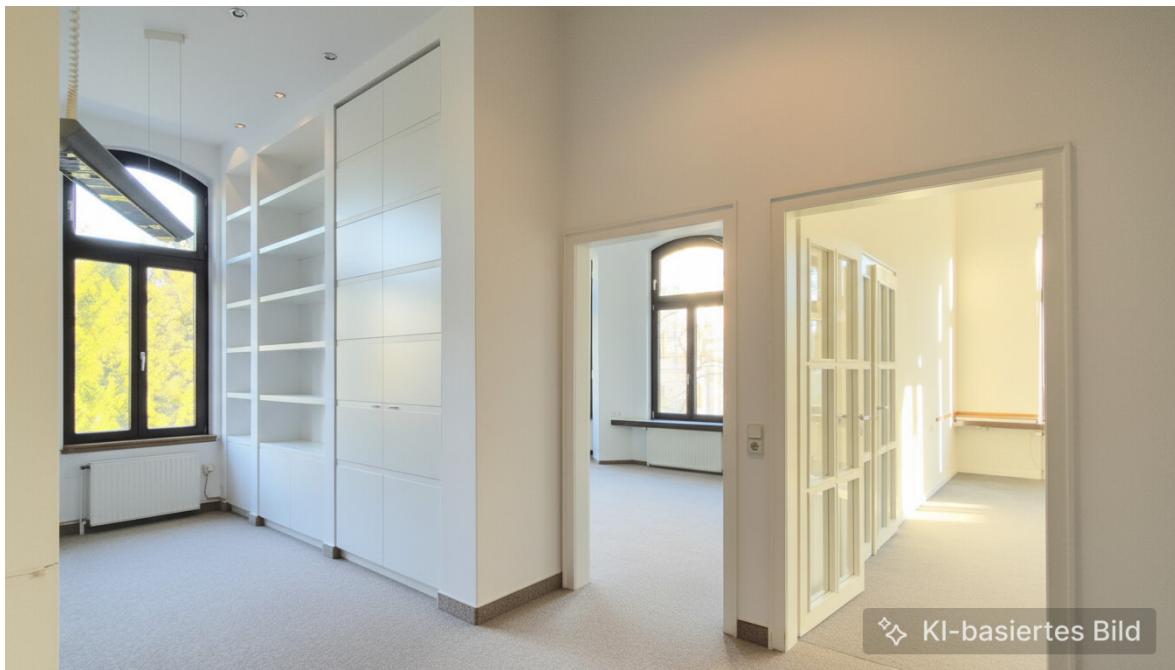
Número da propriedade: 26026005 - 26122 Oldenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26026005 - 26122 Oldenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26026005 - 26122 Oldenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26026005 - 26122 Oldenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26026005 - 26122 Oldenburg

## O imóvel



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

Número da propriedade: 26026005 - 26122 Oldenburg

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26026005 - 26122 Oldenburg**

## Uma primeira impressão

– Lage · Sichtbarkeit · Potenzial –

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und mieten Sie diese attraktive Gewerbeinheit 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.

**Número da propriedade: 26026005 - 26122 Oldenburg**

## Detalhes do equipamento

- Toplage in Oldenburg
- großzügige Gewerbeinheit 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

**Número da propriedade: 26026005 - 26122 Oldenburg**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26026005 - 26122 Oldenburg**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26026005 - 26122 Oldenburg**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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