

Oldenburg

# Repräsentativer Standort in Bestlage – sofort verfügbar

*Número da propriedade: 26026005g*



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

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

## Numa vista geral

Número da propriedade	26026005g	Preço do aluguel	2.100 EUR
Piso	1	Custos adicionais	200 EUR
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Netto-Kaltmiete
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Tipo de construção	Sólido
		Espaço de escritório	ca. 140 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 26026005g - 26122 Oldenburg

## Dados energéticos

Certificado  
Energético

Legally not required

Número da propriedade: 26026005g - 26122 Oldenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26026005g - 26122 Oldenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26026005g - 26122 Oldenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26026005g - 26122 Oldenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26026005g - 26122 Oldenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26026005g - 26122 Oldenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26026005g - 26122 Oldenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26026005g - 26122 Oldenburg

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

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

## Uma primeira impressão

Nutzen Sie die Gelegenheit und mieten Sie diese gut gelegene Gewerbeinheit in einer gefragten Lage der Oldenburger Innenstadt. Die Gewerbeinheit im ersten Obergeschoss bietet auf ca. 140 m<sup>2</sup> Gesamtfläche optimale Voraussetzungen für Dienstleister, die hohe Ansprüche an Standort und Arbeitsumfeld stellen.

Ob renommierte Kanzlei, Steuerberatung, anspruchsvolles Architekturbüro oder Unternehmen aus den Bereichen Softwareentwicklung, Unternehmensberatung und Asset Management – diese Räumlichkeiten bieten das perfekte Fundament für Ihr Business und den standesgemäßen Empfang Ihrer Mandanten und Geschäftspartner.

Insgesamt stehen Ihnen vier helle Büro- und Besprechungsräume zur Verfügung, die Sie flexibel nutzen können. Jeder Raum ist mit entsprechenden Internet- und Netzwerkanschlüssen ausgestattet.

Die bisherigen Renovierungsarbeiten sind nahezu abgeschlossen, sodass die Einheit ab sofort verfügbar ist.

Die Bodenbeläge wurden bereits entfernt und werden in Abstimmung mit dem zukünftigen Mieter erneuert.

**HINWEIS:** Die dargestellten Bodenbeläge wurden mittels KI visualisiert.

Ein erheblicher Vorteil sind die vier zur Einheit gehörenden Pkw-Stellplätze. Die Zufahrt erfolgt über eine gesicherte Schrankenanlage, die die Parksituation maßgeblich erleichtert. Zwei separate Kellerräume bieten zudem praktische Lager- und Archivierungsmöglichkeiten.

**Kostenübersicht (netto):**

**Kaltmiete: 2.100 Euro**

**Nebenkosten: 200 Euro**

**Heizkosten: 220 Euro**

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

**Mietkaution: 6.000 Euro, zzgl. Bankbürgschaft**

**Überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser zentralen Gewerbeeinheit. Wir freuen uns auf Ihre qualifizierte Kontaktanfrage zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.**

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

## **Detalhes do equipamento**

- **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-/Besprechungsräume**
- **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 zzgl. Bankbürgschaft**

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

## **Pessoa de contacto**

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

**Jérome 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)**