



## Barrierearmes Büro, sehr zentral mit Stellplatz in Oldenburg/Osternburg

### Zentrale Lage



**Gewerbefläche/  
Büro  
Erdgeschoss  
Barrierearm**

**463,87 EUR  
Kaltmiete**

**Stedinger Straße  
Baujahr 2015  
33,49 m<sup>2</sup>  
1 Büroraum  
1 Küche  
1 WC  
Außenstellplatz**

Stedinger Straße 58, 26135 Oldenburg / Osternburg

### Details

ImmoNr	3312	Baujahr lt.	2015
Objektyp	Bürofläche	Energieausweis	
Etage	Erdgeschoss	wesentlicher	Erdgas leicht
Kaufpreis	129.000,00 €	Energieträger	
Außen-Provision	3,57%	Verfügbar ab (Text)	vermietet
Gesamtfläche	ca. 33 m <sup>2</sup>	Vermietet	Ja
Anzahl Zimmer	1	Gewerbliche Nutzung	Ja
Bürofläche	ca. 33 m <sup>2</sup>	Dist. Kindergarten (km)	0,06 km
Baujahr	2015	Dist. Grundschule (km)	0,54 km
Zustand	Gepflegt	Dist. Realschule (km)	2,1 km
Energieausweis	Bedarfsausweis	Dist. Gymnasium (km)	0,66 km
Endenergiebedarf	47,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Dist. Autobahn (km)	1,23 km
Energieausweis gültig bis	26.08.2025	Dist. Zentrum (km)	0,98 km



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Investment in Oldenburg, Stadtteil Osternburg - einer gepflegten, vermieteten Bürofläche, die seit ihrer Errichtung im Jahr 2015 modernen Ansprüchen an Effizienz und Nachhaltigkeit gerecht wird. Sie bietet die ideale Gelegenheit für Investoren oder Unternehmer, die ein zentrales und gut erschlossenes Büro suchen.

Aktuell ist das Büro vermietet zu einer Nettokaltmiete von 463,87 EUR monatlich.

Sie betreten die im Erdgeschoss gelegene Büroeinheit durch einen hellen Flur, der ein einladendes Raumgefühl vermittelt. Direkt beim Eintritt befindet sich eine moderne Klingelanlage mit Gegensprechanlage.

Zur Linken befindet sich das großzügige Gäste-WC, ausgestattet mit Waschbecken, Urinal und einer praktischen Handtuchheizung – funktional und gepflegt.

Auf der rechten Seite gelangen Sie in die separate Küche, die mit einer hochwertigen und geräumigen Einbauküche inklusive Mikrowelle ausgestattet ist – ideal für eine praktische Nutzung im Büroalltag.

Geradeaus öffnet sich der Weg zum Hauptbereich: ein heller und freundlicher Büroraum, der durch seine bodentiefen Fenster mit viel Tageslicht versehen wird. Der großzügige Schnitt bietet ausreichend Platz für drei bis vier Schreibtische und schafft eine angenehme, produktive Arbeitsatmosphäre.

Die vorhandene Solaranlage und die Warmwasseraufbereitung sorgen für umweltfreundliche Energieversorgung und senken die Betriebskosten erheblich.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der eigene Stellplatz, der für zusätzliche Bequemlichkeit sorgt. Die zentrale Lage in Osternburg ermöglicht eine ausgezeichnete Erreichbarkeit und ist ideal für den täglichen Arbeitsalltag. Derzeit ist die Bürofläche vermietet, was sie zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit mit sofortigen Renditeaussichten macht.

Nutzen Sie diese Chance und sichern Sie sich eine moderne Bürofläche, die Funktionalität und Nachhaltigkeit in einer gefragten Lage vereint.

## Ausstattung

- Zweckmäßige Büroküche für die Zubereitung von Snacks und kleinen Mahlzeiten
- Stellplatz im Freien für bequemes Parken Ihres Fahrzeugs



## Lage

Die hier angebotene Bürofläche befindet sich in zentraler Lage von Oldenburg im Stadtteil Osterburg, einem aufstrebenden und gut angebundenen Bezirk. Mit einer Entfernung von lediglich 0,98 km zum Stadtzentrum profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung und kurzen Wegen zu allen wichtigen Anlaufstellen. Die nächste Autobahnauffahrt ist lediglich 1,23 km entfernt, was Ihnen eine schnelle Verbindung in Richtung der umliegenden Städte und Regionen ermöglicht.

Eingebettet in eine dynamische und gepflegte Umgebung, bietet Ihnen die Lage nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch ein angenehmes Arbeitsumfeld, das durch kurze Wege und eine hohe Lebensqualität punktet.

## Sonstige Angaben

Zum Kaufpreis hinzu kommen die Grunderwerbssteuer von 5%, die Notarkosten von etwa 2% und Käuferprovision von 3,57% inkl. MWST. Die neue gesetzliche Regelung ab dem 23.12.2020 nach BGB §656c findet hier Anwendung.

Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Dieses Exposé beruht auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers und Dritter. Wir bitten um Verständnis, wenn wir trotz sorgfältiger Bearbeitung für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen.

HausWohnungMeer Immobilien Inh. Markus Kattenbaum handelt als reiner Vermittler und kann in dieser Funktion weder baurechtliche, oder anderweitige, rechtliche Beratung leisten noch Gewähr über den Zustand der angebotenen Immobilien. Es ist empfehlenswert, die baurechtliche Situation durch einen Fachanwalt und ggfls. den technischen Zustand der Immobilie durch einen Sachverständigen prüfen zu lassen.

Finanzierung:

Mit der Finanzierung Ihrer Immobilie gehen Sie langjährige Verpflichtungen ein, die Ihren persönlichen Lebensstil nachhaltig beeinflussen werden.

Verlassen Sie sich nicht nur auf Ihre Hausbank.

Prüfen Sie auch andere Angebote, bevor Sie sich vertraglich binden!

Attraktive Konditionen liefern wir über unabhängige Finanzierungsberater. Unser langjähriger Partner Hüttig und Rompf AG steht Ihnen sehr gerne zur Seite.

In kürzester Zeit erfahren Sie so, wie hoch der Abtrag für Ihre Wunschimmobilie ist. Herr Phillip Waringer ist unter der Nr. 0151-18640915 zu erreichen.



## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.