

## Attraktive Gewerbefläche in erstklassiger Lage – Ihr idealer Standort im Herzen Oldenburgs!



Bürofläche  
D-26122 Oldenburg

**1.200**      **160**  
Mietpreis EUR      Fläche m<sup>2</sup>

### Preise und Kosten

Mietpreis EUR	1.200
Provision	2.856,-€ inkl. gesetzlicher MwSt. (zzt. 19 %)
Kaution	2.400,00 Euro
Nebenkosten EUR	500
Warmmiete EUR	1.700

### Anbieter



**Friedrichs Immobilien**  
Peterstraße 37  
D-26160 Bad Zwischenahn  
Telefon: 04403 9339-0  
Fax: 04403 9339-39  
Kommunikation:



Bürozeiten:  
Mo. bis Fr. 9:00 - 13:00 Uhr + Mo.,  
Di. und Do. 14:00 - 16:45 Uhr

## Größe und Zustand

Fläche m <sup>2</sup>	160
Bürofläche m <sup>2</sup>	160,18
Baujahr	1961
Frei ab	nach Vereinbarung!

## Kurzexposé

Diese zentral gelegene Gewerbeeinheit in Oldenburg bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, Ihr Unternehmen in einem dynamischen Umfeld zu etablieren. Die großzügige Raumaufteilung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bieten Ihnen Flexibilität. Der einladende Eingangsbereich führt Sie in eine Gewerbefläche, die ideal für Ihre geschäftlichen Aktivitäten geeignet ist. Zusätzlich stehen Ihnen ein Bürozimmer, ein Personalaufenthaltsraum sowie mehrere WCs zur Verfügung, was die Komfortabilität für Ihr Team und Ihre Kunden erhöht. Ein praktischer Abstellraum und ein Technikraum runden das Angebot ab, während eine Garderobe und ein separater Personaleingang für zusätzlichen Komfort sorgen. Besonders hervorzuheben sind die großen Schaufensterflächen, die nicht nur für eine optimale Sichtbarkeit sorgen, sondern auch das Licht in die Räumlichkeiten fluten. Mit zwei separaten Eingängen ist die Zugänglichkeit für Ihre Kunden und Mitarbeiter gewährleistet. Für Ihre Parkbedürfnisse stehen Ihnen die Möglichkeiten zur Anmietung von Garagen zur Verfügung, darüber hinaus haben Sie auch die Option, Kellerräume anzumieten. Die flexible Raumgestaltung wird durch die Möglichkeit, diverse Leichtbauwände zu entfernen oder auch zu errichten, unterstützt, sodass Sie die Aufteilung ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen anpassen können.

- dunkelblauer Teppichbodenbelag im gesamten Bürobereich; grauer Vinyl-Designbelag (Holzoptik) im Wartebereich
- weiße Wandgestaltung
- Decke mit weißen Platten belegt; Rasterleuchten vorhanden
- Bodenfliesen in den Sanitäranlagen (grau) in Verbindung mit überwiegend halbhohe Wandfliesen (weiß)
- Radiatoren; teilweise Plattenheizkörper
- 2-fach verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 1995; teilweise mit Jalousien
- Holzinrentüren „weiß“ in passender Holzzarge, teilweise Stahlzargen vorhanden
- Innenwände teilweise mit Glasausschnitten
- Innenwände teilweise als Leichtbauwände
- zwei große Lichtkuppeln vorhanden
- integrierter Safe in der Wand vorhanden (im Büro III)

## Ausstattung

Förderanlagen

Personenaufzug

## Lage und Infrastruktur

Die Innenstadt mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Zudem sind Bus- und ZUGANBINDUNGEN in unmittelbarer Nähe vorhanden, ebenso wie verschiedene Parkhäuser, die eine bequeme Anreise ermöglichen.

## Energie und Heizung

Gültig bis	25.04.2028
Ausweisart	Energieverbrauchsausweis
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Energieträger	Erdgas
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr lt. Energieausweis	1961
<b>Energieverbrauch (EV)</b>	
Kennwert EV kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	151,6

## Bilder



Flur



Büro III mit integriertem Wandsafe



geräumiges Bürozimmer II



lichtdurchflutetes, großzügiges Büro I



individuell gestaltbar



Flur mit Zugang zu den Büroräumlichkeiten



Wartebereich

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

### **§1 Allgemein**

Alle Angebote sind freibleibend. Ein Zwischenverkauf, eine Zwischenvermietung bzw. –verpachtung bleibt vorbehalten. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind Grundlage für den Geschäftsverkehr zwischen der Fa. Friedrichs Immobilien GmbH und unseren Kunden.

### **§2 Weitergabe an Dritte**

Der Auftraggeber verpflichtet sich, Angebote und Mitteilungen sowie Objektunterlagen inkl. unserer Objektnachweise vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte darf nur mit schriftlicher Zustimmung der Fa. Friedrichs Immobilien GmbH erfolgen. Schuldhaftes Zuwiderhandlungen können den Weitergebenden z. B. im Falle eines rechtswirksamen Hauptvertrages (Miet-/Kaufvertrag) zu Schadenersatzzahlungen verpflichten.

### **§3 Datenschutz**

Zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen ist die Fa. Friedrichs Immobilien GmbH befugt, die notwendigen personenbezogenen Daten des Auftraggebers unter Berücksichtigung der Art. 6-11 DSGVO zu verarbeiten. Gleichfalls verpflichtet sich der Auftraggeber, Angebote und Mitteilungen der Fa. Friedrichs Immobilien GmbH auf jeden Fall vertraulich zu behandeln und diese nicht ohne deren schriftliche Zustimmung an Dritte weiterzugeben.

### **§ 4 Haftungsbeschränkung**

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben zu unserem Immobilienangebot wird trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr übernommen. Es obliegt unseren Kunden, Objektinformationen und Angaben auf Ihre Richtigkeit zu überprüfen. Eine Haftung bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit, dem Fehlen garantierter Eigenschaften oder die schuldhaftes Verletzung einer Kardinalpflicht bleiben hiervon ausgenommen.

### **§ 5 Provisionsanspruch**

Die Nachweis- und Vermittlungsgebühr wird im Verkäufer-/Vermieter-Alleinauftrag mit dem Auftraggeber vereinbart und richtet sich nach den Vorschriften des BGB. Bei Vereinbarung einer Nachweis-/Vermittlungsgebühr durch den Endverbraucher ist die Provisionsangabe im Exposé maßgeblich. Die schriftliche Vereinbarung erfolgt durch die Provisionsvereinbarung bzw. Vertragsannahme. Mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages (Kauf-/Mietvertrag) gilt die Provision als verdient und ist zahlbar mit Abschluss des Vertrages. Nach Ablauf des Maklervertrages ist die Nachweis- oder Vermittlungsgebühr vom Auftraggeber zahlbar, soweit es sich bei dem Mieter bzw. Käufer um unsere nachgewiesenen Kunden handelt. Handelt es sich bei Vertragsabschluss um einen Mietvertrag mit Endverbrauchern als Mieter, ist die Provision zahlbar vom Auftraggeber. Alle Gebühren und die Mehrwertsteuer werden grundsätzlich vom Käufer oder Pächter getragen bzw. aufgrund gesetzlicher Bestimmungen aufgeteilt.

### **§ 6 Verjährungsfrist**

Wird uns ein gebührenpflichtiger Abschluss nicht mitgeteilt, dann beginnt die Verjährungsfrist hinsichtlich unseres Gebührenanspruchs erst mit dem Ablauf des Jahres zu laufen, in dem wir von dem Abschluss Kenntnis erhalten. Dieses gilt auch dann, wenn der Auftraggeber irrtümlich den Abschluss für nicht gebührenpflichtig hielt.

## §7 Gerichtsstand

Als Gerichtsstand ist Oldenburg vereinbart.

## § 8 Gebühren für sonstige Dienstleistungen

- a) Anfertigung von Mietverträgen über Wohnraum: 250,00 € zzgl. ges. Mehrwertsteuer
- b) Anfertigung von Mietverträgen über gewerbliche Räume: 500,00 € zzgl. ges. Mehrwertsteuer
- c) Immobilienbewertung: 350,00 € zzgl. ges. Mehrwertsteuer, Mindestgebühr; bei aufwändigeren Bewertungen wird der Mehraufwand gesondert in Rechnung gestellt. Eine abweichende Gebühr wird im Vorfeld festgelegt
- d) Aufstellung von Vergleichsmieten 250,00 € zzgl. ges. Mehrwertsteuer

## §9 Ombudsmann

Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Informationspflicht nach § 36 VSBG: Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u. a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden. Die Firma Friedrichs Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt die Firma Friedrichs Immobilien GmbH grundsätzlich nicht teil. Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter <http://www.ombudsmann-immobilien.net>.

## §10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll gem. § 306 (2) BGB durch die gesetzliche Regelung ersetzt werden, sofern das weitere Festhalten an dem Vertrag keine unzumutbare Härte für eine Vertragspartei darstellt.

Stand: 20.03.2025