

# Exposé

## Bürofläche in Oberhausen

**Moderne, helle Büroräume in Fußgängerzone –  
repräsentativ, zentral**



Objekt-Nr. OM-407443

### Bürofläche

Vermietung: **640 € + NK**

Ansprechpartner:  
Gehring

Marktstraße 148  
46045 Oberhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	ab Datum
Etagen	6	Übernahmedatum	01.02.2026
Energieträger	Fernwärme	Zustand	gepflegt
Nebenkosten	220 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Büro-/Praxisfläche	82,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	320 €	Gesamtfläche	82,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	1.920 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne, helle Büroräume in Bestlage der Oberhausener Fußgängerzone – repräsentativ, zentral, ab Februar 2026 verfügbar.

Diese attraktiven Büroräume befinden sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Wohn- und Geschäftshauses direkt in der Fußgängerzone von Oberhausen. Die Einheit präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und bietet eine ideale Arbeitsumgebung für Dienstleistungsunternehmen, Beratungen, Ingenieurbüros oder Start-ups, die Wert auf eine repräsentative, zentrale Lage legen.

Die Bürofläche umfasst drei helle, freundliche Räume, eine Küche, ein modernes Badezimmer inkl. WC sowie ein separates Gäste-WC.

Große Fenster in allen Büroräumen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Arbeitsklima.

Im Flur steht ein großer Einbauschrank (ca. 3 m) als praktischer Stauraum zur Verfügung.

Zwei Büroräume sind mit Teppichboden, ein weiterer Raum sowie Küche und Sanitärbereiche mit Fliesenboden ausgestattet.

Zum Objekt gehört außerdem ein abschließbarer Kellerraum mit eigener Stromversorgung – ideal als Archiv oder Lagerfläche.

Ein Energieausweis liegt vor.

Die auf den Bildern sichtbaren Möbel gehören nicht zur Büroeinheit.

Die Treppenhausreinigung ist bereits in den Betriebskosten enthalten.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann bei Bedarf für 75 € pro Monat angemietet werden.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug.

---

### Ausstattung

- 3 helle Büroräume mit großen Fenstern
- Moderne Sanitärausstattung: Bad mit WC + separates Gäste-WC
- Großer Einbauschrank im Flur (ca. 3 m)
- Teppich- und Fliesenböden
- Abschließbarer Kellerraum mit Stromversorgung
- Aufzug im Gebäude
- Treppenhausreinigung inkl.
- Optional: TG-Stellplatz für 75 €/Monat
- Energieausweis vorhanden

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Büroeinheit persönlich vorzustellen.

Gerne vereinbaren wir einen individuellen Besichtigungstermin.

## Lage

Das Objekt befindet sich in Top-Lage auf der oberen Marktstraße, mitten in der Oberhausener Fußgängerzone.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleister sind fußläufig in wenigen Sekunden erreichbar.

Die nächste Bus- und Straßenbahnhaltestelle liegt nur ca. 3 Gehminuten entfernt.

Von dort aus gelangen Sie in nur 4 Minuten zum Oberhausener Hauptbahnhof.

Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung und bieten Mitarbeitern und Kunden eine bequeme Anfahrt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	34,60 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	101,90 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



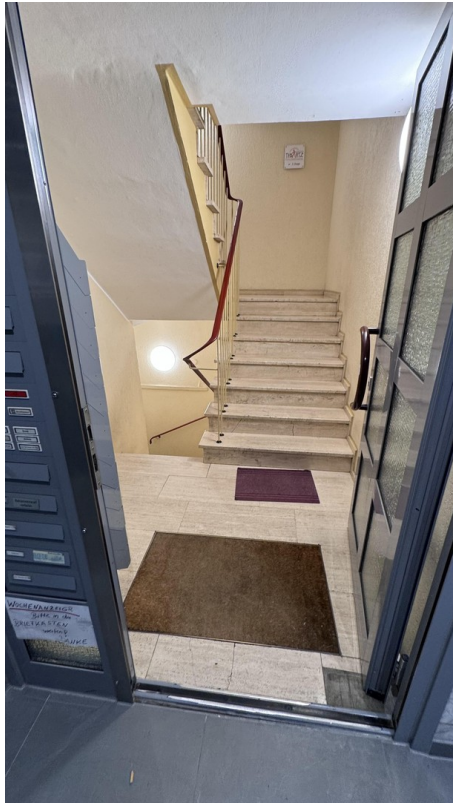


# Exposé - Galerie

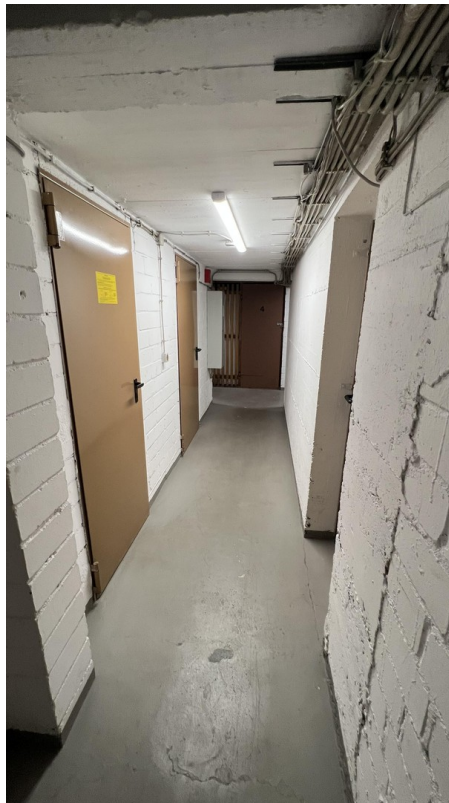
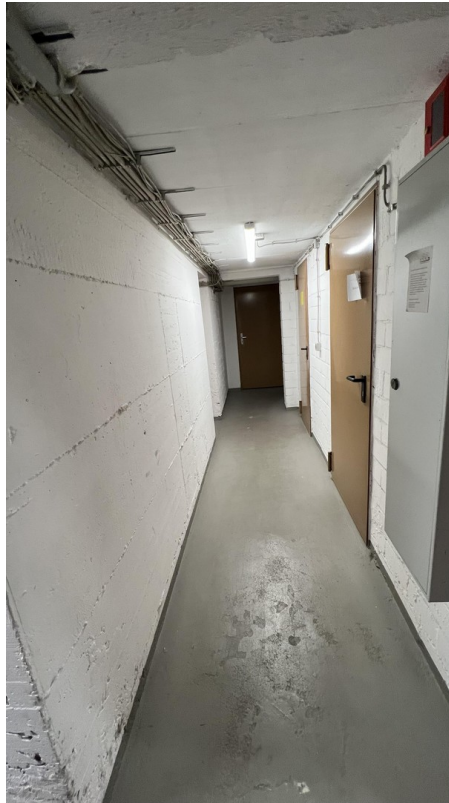




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

