

Exposé

Praxis in Oldenburg

Kanzlei/Praxis/Agentur in exponierter Lage beim Gerichtsviertel



Objekt-Nr. OM-428930

Praxis

Vermietung: **2.599 € + NK**

Ansprechpartner:
Helge Heiner

Bremer Str. 12
26135 Oldenburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1984
Etagen	1
Energieträger	Gas
Summe Nebenkosten	700 €
Mietsicherheit	7.800 €
Übernahme	sofort

Zustand	Neuwertig
Etage	Erdgeschoss
Büro-/Praxisfläche	236,00 m²
Gesamtfläche	236,00 m²
Stellplätze	5
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Markant sichtbares EG-Büro mit Vollaussstattung und 5–7 Stellplätzen am Anfang der Bremer Str. in Oldenburg

Highlights:

Vollaussattung:

- Decken-Klimaanlagen in allen Büro-Bereichen
- professionelle CAT6-Netzwerkverkabelung und abgesicherte Steckdosen in Bodentanks – sofort bezugsfertig für moderne Office-IT.
- Repräsentativer Eingang mit zwei automatischen Glasschiebetüren und Windfang
- breite Schaufensterfront – ideal für Leuchtwerbung und starke Außenwirkung.

Grundriss (variabel):

- 3 Einzelbüros + große Teamfläche, bei Bedarf modular durch Glas-Trennelemente teilbar;
- Empfang per elektrischen Glas-Schiebeelementen (Dorma-Hüppe) abtrennbar.
- getrenntes Damen- und Herren-WC (jeweils 3-geteilt), großer Sozialraum mit Küche.
- IT-Ready im Untergeschoss: strukturierte Verkabelung im 19"-Serverschrank, zusätzlicher Archivbereich; 2 große Wert-&Aktentresore (Diebstahl-/Feuerschutz).
- Selten in zentraler Lage: 5–7 eigene Parkplätze direkt am Haus – komfortabel für Team, Mandanten und Kunden.

Nutzungen – was hier besonders gut funktioniert:

- Kanzleien & rechtsnahe Dienste: Anwaltskanzlei, Notariat, Inkasso/Forensik, Steuerberatung/WP – kurze Wege zu den Gerichten, sehr gute Erreichbarkeit.
- Agenturen & wissensbasierte Unternehmen: Werbe-/Digital-/Media-Agenturen, Architekten/Ingenieure, IT-/Unternehmensberatung, Versicherungs-/Finanzdienstleister, Schulungsanbieter, Showroom/Service-Point mit Sichtlage an der Achse.
- Kleinere Arzt- & Heilpraxen: stunden-/terminorientierte Fächer (z. B. Dermatologie, Psychotherapie, Osteopathie/Physio, Privat-/Dependance-Praxis). Im Haus sind bereits zwei Ärzte ansässig – Synergien möglich.

(Alle Nutzungen jeweils vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen/baurechtlicher Vorgaben.)

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Lage & Sichtbarkeit: Jetzt „Pole Position“ an einer Hauptausfallstraße sichern!

Die Bremer Straße/Bremer Heerstraße war und ist eine zentrale innerstädtische Hauptverkehrsachse zwischen Osterburg und Innenstadt – mit entsprechend hoher Frequenz und Sichtbarkeit für Markenauftritt und Laufkundschaft.

Die Altstadt/City ist fußläufig bequem erreichbar; ideal für Termine und kurze Wege.

Auch alle wichtigen Gerichte sind fußläufig erreichbar: Landgericht (Elisabethstraße 7), Amtsgericht (Elisabethstraße 8) sowie das Oberlandesgericht (Richard-Wagner-Platz 1) liegen im nahen Gerichtsviertel – perfekter Standortvorteil für Kanzleien.

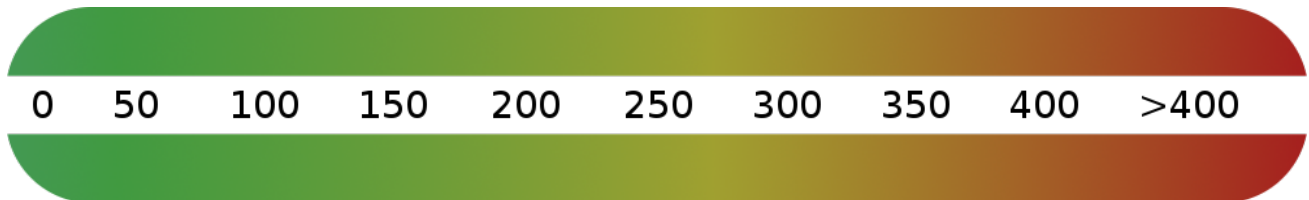
Perspektive Cäcilienbrücke: Mit Fertigstellung der neuen Brücke wird die Ost-West-Achse Innenstadt ↔ Osternburg weiter gestärkt. Aktuelle öffentliche Angaben divergieren zwar, aber die Neubauphase hat bereits begonnen und eine Fertigstellung 2028 ist realistisch. Es lohnt sich also, sich jetzt diese Pole Position zu sichern. Eine Lage mit derartiger Exposition und unmittelbarer Stadt- und Gerichtsnähe ist selten am Markt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	167,30 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Foyer/Empfang mit Coffeebar



Teambüro

Exposé - Galerie



Teambüro



Einzelbüro 1

Exposé - Galerie



Einzelbüro 2



Einzelbüro 3

Exposé - Galerie



Flur zum Pausenraum



Toilettenraum 2 (3-geteilt)



Sozialraum mit Einbauküche

Exposé - Galerie



5 eigene Parkplätze



KNX-Steuerung

Exposé - Galerie



Elektrik



Akten-Tresore

Exposé - Galerie

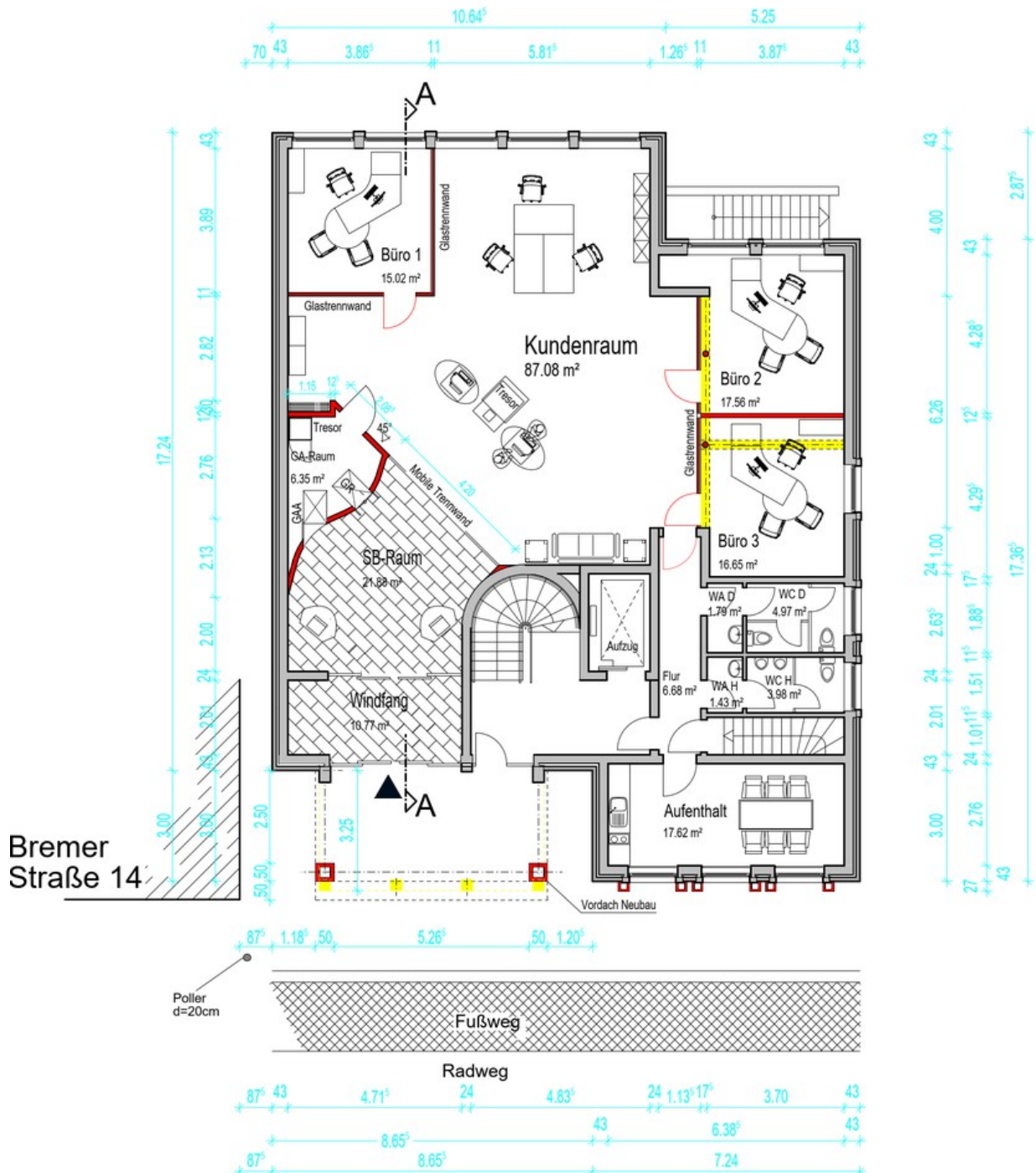


Lager



19" Serverschrank

Exposé - Grundrisse



Grundriss