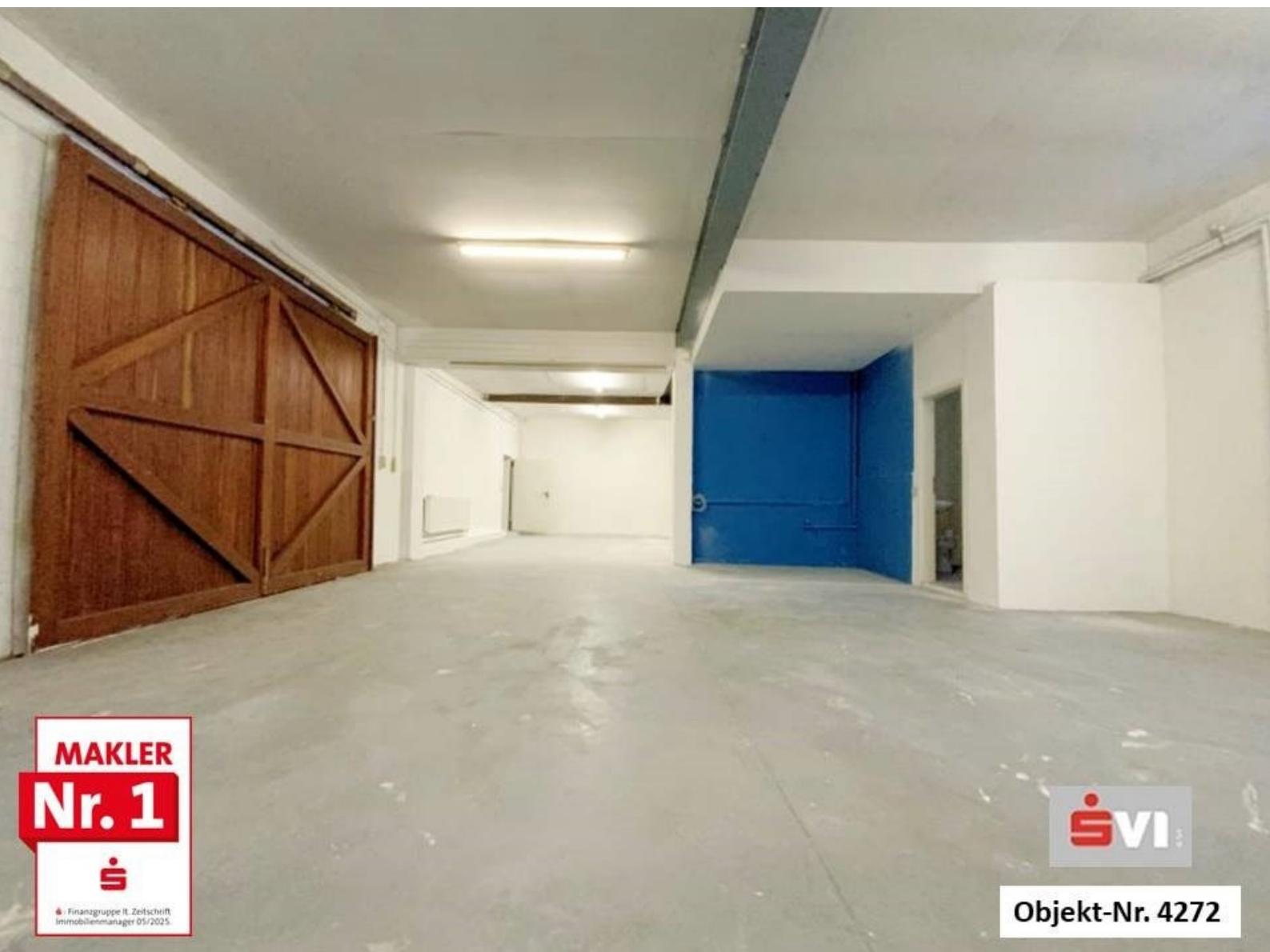


Ruhige Gewerbeeinheit mit Büro und 2 Lagerhallen in Oberhausen-Alstaden

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4272



**MAKLER
Nr. 1**



Finanzgruppe lt. Zeitschrift
Immobilienmanager 05/2025.



Objekt-Nr. 4272

Stadtsparkasse
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

Wörthstraße 12 • 46045 Oberhausen • www.s-vi.de



Allgemeine Angaben:

Ort:	Oberhausen
Ortsteil:	Alstaden-Ost
Nettokaltmiete:	1.350 €
Betriebskosten mtl.:	250 €
Maklercourtage:	kein Provisionsanspruch
Gesamtgewerbefl.:	ca. 267,34 m ²
Baujahr:	1987
Objektzustand:	gepflegt

Weitere Merkmale:

Stellplätze:	6
--------------	---

Objektbeschreibung:

Die angebotene Gewerbeeinheit besteht aus einem Bürobereich sowie zwei Lagerhallen und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Gesamtfläche beträgt ca. 267,34 m² und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche gewerbliche Anforderungen. Die Gewerbefläche verfügt über ein Büro, das sich ideal für Verwaltungs-, Organisations- oder Kundenbereiche eignet. Direkt angrenzend befindet sich die erste Lagerhalle, die ebenso über eine Küchenzeile verfügt.

Der zweite Lagerhallenbereich ist mit einem Tor ausgestattet, wodurch eine bequeme Anlieferung gewährleistet ist. Die Deckenhöhe von ca. 3 Metern ermöglicht eine flexible Nutzung der Hallenflächen. Die Immobilie wird über eine Gasheizung beheizt. Zur Einheit gehören sechs Stellplätze. Die Lage überzeugt durch eine gute Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahn. Die Gewerbefläche kann flexibel nach Absprache angemietet werden.

Lagebeschreibung Oberhausen, Alstaden-Ost

Sehr schöne und ruhige Wohnlage im bevorzugten Oberhausener Ortsteil Alstaden. Sie haben hier eine sehr gute Verkehrsanbindung (A 40 und A 3 in der Nähe, öffentliche Verkehrsmittel fußläufig nur wenige Minuten entfernt). Viele Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch Naherholungsgebiete, wie z.B. der Ruhrpark, die Ruhrwiesen oder auch das Styrumer Stadion laden zu ausgedehnten Spaziergängen, zahlreichen Sport- und Spielmöglichkeiten oder erholsamer Freizeit ein.

Ihr Ansprechpartner:

Mai Anh Nguyen
Telefon: 0208 8343790
E-Mail:
mai.anh.nguyen@s-vi.de

Energieverbrauchsausweis für Nicht-Wohngebäude

Art des Energieausweises:	Energieverbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Gas
Energieverbrauch Wärme:	97,50 kWh/(m ² *a)
inkl. Aufbereitung Warmwasser	Nein
Energieverbrauch Strom:	11,20 kWh/(m ² *a)
Baujahr lt. Energieausweis:	1987

Fotogalerie



Lagerraum/Büro 1



Eingangsbereich



Büro

Fotogalerie



Lagerraum 2



Lagerraum 2



Toranlage



Lagerraum mit Toranlage



WC



WC

Stadtplan und Flurkarte

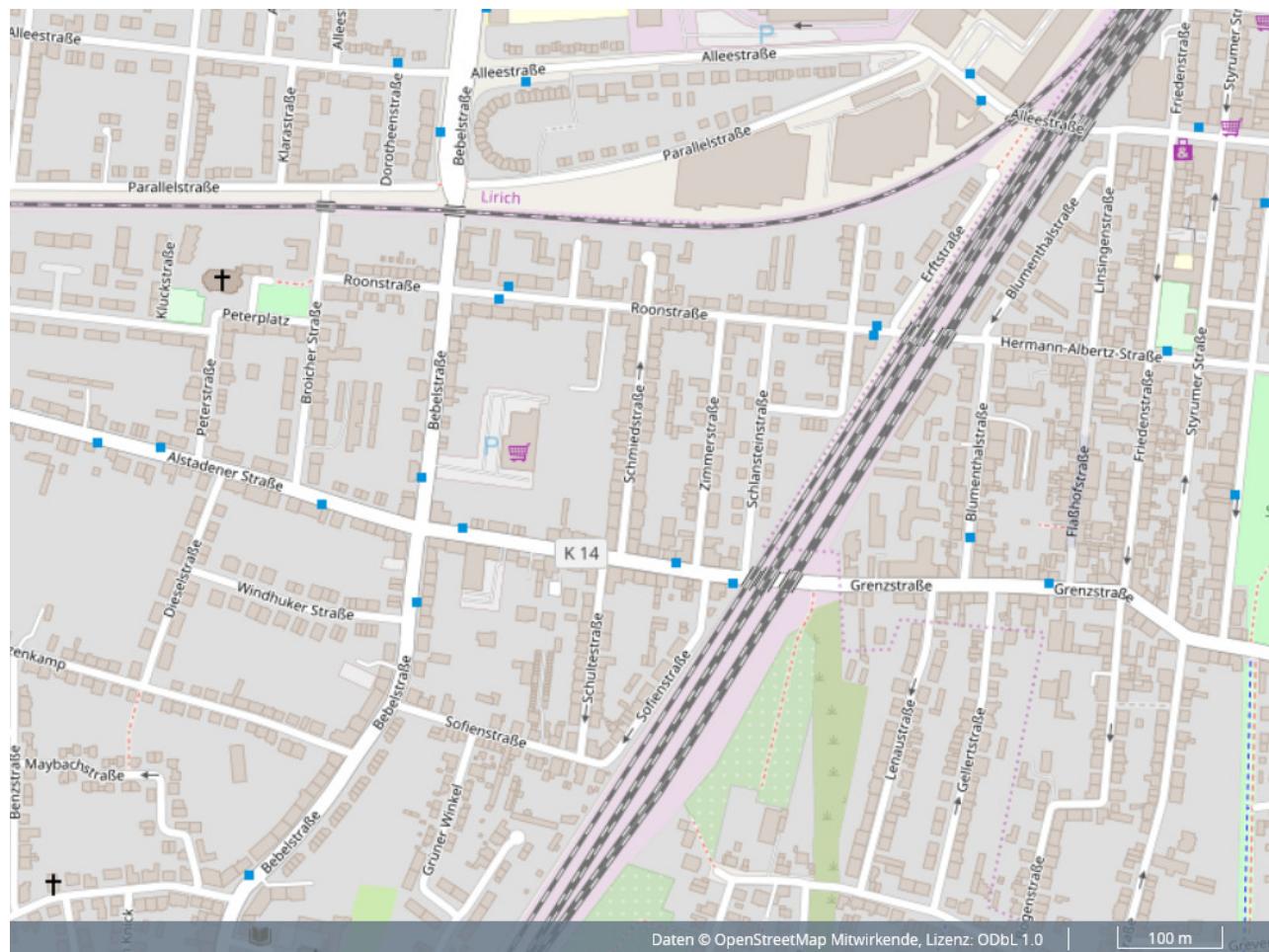


Bild aus Kartenansicht

Grundrisse



Allgemeine Geschäftsbedingungen der LBS Immobilien GmbH NordWest

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Courtage der Gegenseite bei Erwerb eines Objektes durch ihn, seinen Ehepartner bzw. Lebensgefährten oder einen Verwandten eine Provision in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte (gewerbliche Anmietung anstelle Ankauf oder Ankauf statt Anmietung) an die LBS Immobilien GmbH NordWest.

Der Empfänger des Angebotes behandelt alle Angebote und Mitteilungen vertraulich. Gelangt durch eine von ihm zu verantwortende Indiskretion ein Dritter zu einem Vertragsabschluss mit einem von der LBS Immobilien GmbH NordWest nachgewiesenen Anbieter, so ist der Empfänger zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages verpflichtet.

Hinsichtlich des Objektes ist die LBS Immobilien GmbH NordWest auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann die LBS Immobilien GmbH NordWest für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

Die LBS Immobilien GmbH NordWest nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Interessenten dienen.

Die LBS Immobilien GmbH NordWest führt ein eigenes Beschwerdemanagement. Sie nimmt an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nicht teil.