

# Vielseitige Bürofläche im Herzen von Oberhausen – Ideal für Ihr Unternehmen

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4179



 Stadtparkasse  
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-  
Vermittlungs GmbH Oberhausen

Wörthstraße 12 • 46045 Oberhausen • [www.s-vi.de](http://www.s-vi.de)



**Allgemeine Angaben:**

Ort:	Oberhausen
Ortsteil:	Neue Mitte
Nettokaltmiete:	2.084,13 €
Betriebskosten mtl.:	648,40 €
Heizkosten mtl.:	in Betriebskosten enth.
Maklercourtage:	kein Provisionsanspruch
Gesamtgewerbefl.:	ca. 218,95 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1992
Objektzustand:	gepflegt

**Weitere Merkmale:**

Stellplätze:	6
--------------	---

**Objektbeschreibung:**

Sie möchten sich verändern und sind auf der Suche nach einer attraktiven Arbeitsfläche für sich?

Zur Vermietung steht ab dem 01.10.2025 eine großzügige und gepflegte Büroeinheit mit einer Gesamtfläche von ca. 218,95 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in 8 helle und vielseitig nutzbare Räume, sowie eine Büroküche. Das Objekt befindet sich in einem ansprechenden Bürogebäude, das ca. im Jahr 1992 erbaut wurde.

Ob Einzelbüros, Gemeinschaftsbüros, Wartebereich oder eigene Küche – dieses Angebot lässt Raum für Ihre persönliche Note. Jedes Büro ist mit doppelverglasten Fenstern versehen, die nicht nur für viel Tageslicht sorgen, sondern auch für ein angenehmes Arbeitsklima. Der Zugang zum Gebäude erfolgt leicht versetzt zur Straße über eine ansprechend gestaltete, begrünte Außenanlage. Direkt angrenzend, stehen Ihnen sechs Stellplätze für Ihre Mitarbeiter und Kunden zur Verfügung. Die monatlichen Kosten belaufen sich auf insgesamt 90,00 € zzgl. gesetzlicher MwSt. Diese Immobilie vereint somit eine zentrale Lage mit einem ruhigen Arbeitsumfeld – ideale Voraussetzungen für angenehmes und effizientes Arbeiten.

**Lagebeschreibung Oberhausen, Neue Mitte**

Das Objekt befindet sich im Gewerbegebiet „Im Lipperfeld“ in absolut zentraler sowie verkehrsgünstiger Lage, am größten Shopping- und Entertainment-Center Deutschlands (Westfield Centro). Die Anbindung an das öffentliche Nah- und Fernverkehrs- sowie an das überregionale Autobahnnetz ist ideal. Die ÖPNV-Trasse ist zu Fuß in ca. drei Minuten erreichbar, der Weg von der nächstgelegenen Haltestelle bis zum Büro ca. 5 Minuten und der Hauptbahnhof Oberhausen liegt nur wenige Autominuten (ca. 2,8 km) vom Gewerbegebiet „Im Lipperfeld“ entfernt. Mit den in unmittelbarer Nähe gelegenen Autobahnanschlüssen A 42 und A 40 sowie den A 516/A 3 und A 2 ist die schnelle Ost-West- und Nord-Süd-Verbindung hier wirklich exzellent.

**Ihr Ansprechpartner:**

Mai Anh Nguyen  
 Telefon: 0208 8343790  
 E-Mail:  
[mai.anh.nguyen@s-vi.de](mailto:mai.anh.nguyen@s-vi.de)

## Energiebedarfsausweis für Nicht Wohngebäude

Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Gas
Energiebedarf Wärme:	170,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energiebedarf Strom:	16,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr lt. Energieausweis:	1992

---

## Fotogalerie

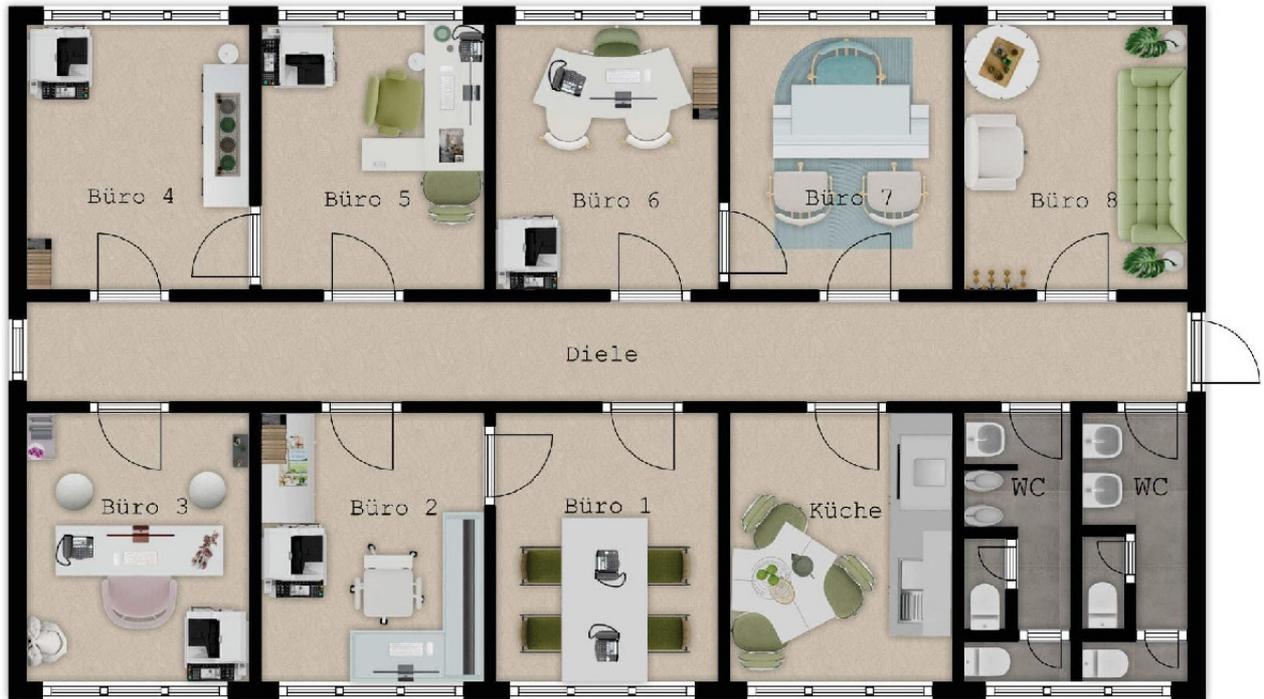


Außenansicht



Treppenhaus

# Grundrisse



Grundriss

**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.