

seit 1967  
IMMOBILIEN + VERWALTUNG

Georg Michael Beteiligungs GmbH · Rudolf-Diesel-Str. 43-45 · 26135 Oldenburg

Ihr Ansprechpartner: Kim Michael  
Durchwahl: 0441 219 855 19  
e-mail: km@michael-gmbh.com

11.01.2021

## Informationen zum Objekt Rudolf-Diesel-Str. 43-45, 26135 Oldenburg

- Exklusives zweigeschossiges Bürogebäude im Süden von Oldenburg -



### Raumsituation:

#### Erdgeschoss:

- 6 Büros verschiedener Größen, teilweise mit Verbindungstür
- 1 Konferenzraum (behindertengerecht) – wahlweise als Büro nutzbar
- 1 Archivraum mit 4 abgetrennten und abschließbaren Archiven
- 1 Küche mit Einbauküche
- 1 Technikraum
- 1 Hausanschlussraum
- 1 Herren-WC
- 1 Damen-WC
- 1 behindertengerechtes WC

### 1. Obergeschoss

12 Büros verschiedener Größen, teilweise mit Verbindungstür  
1 Küche mit Einbauküche  
2 Herren-WCs  
1 Damen-WC

Einige Büros verfügen zusätzlich über Schall isolierende Decken.

Das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss bieten Möglichkeiten der Anmietung eines zusammenhängenden Bereichs.

Der große Konferenzraum im Erdgeschoss ist mit modernsten Anschlüssen ausgestattet und fasst einen Besprechungstisch sowie Stühle für bis zu 12 Personen. Eine Nutzung als zusätzliches Büro ist ebenfalls möglich.

Für Konferenzen und größere Besprechungen steht der Konferenzraum im Obergeschoss zur Verfügung. Es besteht die Möglichkeit diesen stunden- oder auch tageweise anzumieten.

### **Flächenaufstellung:**

Das Gebäude verfügt über eine Länge von ca. 30,3 m und eine Breite von ca. 10,5 m. Hieraus ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 636,3 m<sup>2</sup> verteilt auf 2 Stockwerken. Die Flächen können den Grundrissen entnommen werden.

### **Miete:**

Die Nettokaltmiete beträgt € 10,50/m<sup>2</sup> zzgl. MwSt. und Nebenkosten.

Für die Kautions in Höhe von 3 Monatsmieten zzgl. MwSt. wird ein Mietkautionkonto angelegt.

Eine Provision seitens des Vermieters wird nicht erhoben.

Die Nebenkosten werden anteilig der Mietfläche auf die Parteien umgelegt.

Es werden Mietverträge mit einer Mietdauer ab 3 Jahren abgeschlossen. Eine entsprechende Bonität des Mieters wird vorausgesetzt. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate zum Monatsende.

Verträge mit Internet- und Telefonanbietern sind vom Mieter selbst abzuschließen.

### **Technische Ausstattung:**

Alle Büros sowie der Konferenzraum im Erdgeschoss wurden 2012 mit neuen Datenverarbeitungs- und Kommunikationsanschlüssen versehen, auch die Stromversorgung wurde erneuert. Jedes Büro ist für sich und zweifach durch FI-Schutzschalter abgesichert, die EDV-Steckdosen verfügen über einen eigenen Schutzschalter. Der Konferenzraum im Erdgeschoss besitzt zusätzlich einen Koax-Anschluss.

Ebenso wurde 2012 eine neue Heizungsanlage installiert.

Hochwertige Deckenleuchten sorgen für eine gute Beleuchtung des Arbeitsplatzes.

Die Installation einer Klimaanlage war aufgrund der äußerst soliden Bausubstanz nicht notwendig.

Die Küchen stehen den Mietern zur vollen Verfügung. Die Ausstattung der neuen Einbauküche besteht aus einem Kühlschrank, einer Spülmaschine, einer Mikrowelle, Schränken und Essplätzen.

### **Barrierefreier Bereich im Erdgeschoss:**

Vom Haupteingang bis zum behindertengerechten WC sind der Konferenzraum, alle Büros sowie WC und Küche barrierefrei zu erreichen. Der Konferenzraum sowie das WC wurden mit rollstuhlgerechten Türen ausgestattet.

### **Dämmung:**

Es handelt sich bei dem Bürohaus um einen sehr gut erhaltenen Klinkerbau mit massiven Steinwänden aus dem Jahr 1960. Ein Drittel des Gebäudes wurde im Zuge der Sanierungsarbeiten 2012 zusätzlich gedämmt. Im Obergeschoss wurden zudem schall- und wärmeisolierende Decken installiert. Die im Jahr 2014 angelegte Dachbegrünung trägt zu einer guten Klimatisierung und einer angenehmen Luftfeuchtigkeit bei.

### **Fenster:**

Das Gebäude wurde 2012 mit neuen Kunststofffenstern und besten Wärmedämm-Isolierglasscheiben ausgestattet, die Südseite verfügt zusätzlich über eine hochwertige Sonnenschutzverglasung. Aufgrund der Größe der Fenster bestehen gute Lichtverhältnisse. Die Fenster der WC-Anlagen sowie des Lagers sind satiniert um besten Sichtschutz mit viel Helligkeit zu gewährleisten.

Bei Bedarf können vom Mieter in den Büros zusätzlich – nach Absprache – Jalousien installiert werden.

**Türen:**

Der gesamte Innenbereich erhielt neue Türen in eleganter Holzoptik, der Konferenzraum im Erdgeschoss wurde mit einer vollsatinierten Glastür ausgestattet.

**Fußboden:**

Die Büros, der Konferenzraum sowie die Flure und Treppenhäuser wurden mit hochwertigem grauem Nadelfilz ausgelegt, in den Bädern sowie Küchen finden sich große sandfarbene Fliesen.

**Dach:**

Die Dachplatte ist eine Betonplatte. Die im Jahr 2014 aufgebrachte Dachbegrünung sorgt für Nachhaltigkeit.

**Eingangsbereich:**

Im überdachten Eingangsbereich befinden sich die Briefkästen direkt neben der Eingangstür. Eine Klinkerwand in diesem Bereich bietet hervorragende Möglichkeiten für die Anbringung von Werbeschildern.

**Parkplätze:**

Insgesamt 18 hauseigene Parkplätze können nach Bedarf angemietet werden. Ein langer öffentlicher Parkstreifen an der Rudolf-Diesel-Str. bietet weitere Parkmöglichkeiten.

**Infrastruktur:**

Nur 2 Minuten von der Autobahn-Abfahrt Kreyenbrück und ca. 2 km von der Innenstadt entfernt erfreut sich das Bürohaus einer Lage in unmittelbarer Nähe zum Wunderburgpark. Auch den Oldenburger Utkiek kann man in nur 5 Gehminuten erreichen.

**Sicherheit:**

Neben dem Haupteingang gibt es auch noch einen Notausgang. Dieser ist durch eine entsprechende Beschilderung gekennzeichnet.

Feuerlöscher befinden sich in jedem Stockwerk an beiden Flurenden.

Ein nächtlicher Sicherheitsdienst kontrolliert das Gebäude.

**Service:**

Folgende Serviceleistungen können in Anspruch genommen werden (nicht in der Miete/ den NK inbegriffen):

- Reinigungsservice
- Hausmeisterservice für Extraarbeiten

**Gastronomie:**

Ein gastronomischer Betrieb befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

**Rauchgelegenheit:**

Das Rauchen im Gebäude ist untersagt, jedoch existiert im Außenbereich ein Unterstand für Raucher an der Westseite des Gebäudes.

**Haustiere:**

Bezüglich des Mitbringens von Haustieren ist nach Abstimmung mit den Mitmietern und dem Hausbesitzer eine Lösung zu diskutieren.

Georg Michael Beteiligungs GmbH  
Kim Michael

**Anlagen**

Grundrisse