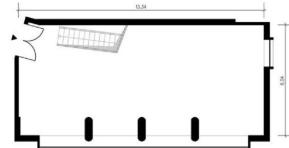


## IHR EXPOSÉ

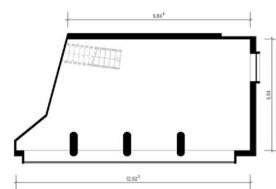
**Marienburgstr. 3  
46047 Oberhausen, Alt-Oberhausen**

**Objektnummer:**

0007.092055-044



Marienburgstr. 3, 46047 Oberhausen  
Maßstab unverbindlich



Marienburgstr. 3, 46047 Oberhausen  
Maßstab unverbindlich

**Gesamtmiere:**  
**395,00 €**

**Nutzfläche:**  
**163,96 qm**

**Raumzahl:**  
**1**

**Lage:**  
**Erdgeschoss**

**Bezugsfrei ab:**  
**sofort**

**Baujahr:**  
**1964**

### Kosten:

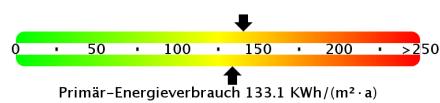
Grundmiete:	1,00 €
Betriebskosten:	232,00 €
Heizkosten:	162,00 €
Mwst.:	0,19 €
Kaution:	3,00 €

### Merkmale:

Attraktive Gewerbeefläche im Herzen von Oberhausen an, ideal für eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Kaltmiete ist symbolisch (s. Beschreibung)

### Energie:

Wesentlicher Energieträger: Gas  
Verbrauchsenergieausweis: liegt vor  
Energieeffizienzklasse D



### Ihr Ansprechpartner:

**Covivio Immobilien GmbH**

**Michael Bindewald**

**Service Center Alleestraße 26, 47166 Duisburg**

**Tel.: +49 208 9 70 64-432**

**michael.bindewald@covivio.immo**

[www.covivio.immo](http://www.covivio.immo)

### Covivio #home

**Unsere Service-APP:  
Macht das Wohnen leichter.**

Scannen Sie den Code  
mit Ihrem Smartphone, um  
die APP herunterzuladen:



## IHR EXPOSÉ

**Marienburgstr. 3  
46047 Oberhausen, Alt-Oberhausen**

**Objektnummer:**

0007.092055-044

### Objektbeschreibung

Attraktive Gewerbefläche im Herzen von Oberhausen an, ideal für eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten.

Ob Praxis, Büro oder Servicegewerbe – hier können Sie Ihr Unternehmen optimal positionieren.

Die Fläche befindet sich im Knappenviertel in Oberhausen und bietet aufgrund ihrer Lage und Infrastruktur gute Voraussetzungen für eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung.

Bitte beachten:

Der angegebene Mietpreis ist symbolisch, verbindlich sind nur die Vorauszahlungen für die Nebenkosten.

Die tatsächliche Netto-Kaltmiete ist abhängig von den Umbaukosten der Vermieterin.

Miete und Nebenkostenvorauszahlungen sind Nettopreise zzgl. gesetzl. Mehrwertsteuer.

Hinweis zum End-Energiewert Strom:

Der angegebene Wert mit 0,10 ist fiktiv, da nach dem Gebäudeenergiegesetz – GEG § 106, bei gemischt genutzten Gebäuden, die sich hinsichtlich der Art ihrer Nutzung und der gebäudetechnischen Ausstattung nicht wesentlich von der Wohnnutzung unterscheiden und die einen nicht unerheblichen Teil der Gebäudenutzfläche umfassen, darf auch der Energieausweis für Wohngebäude genutzt werden.

### Ausstattung des Gewerbe

Die Gewerbefläche verteilt sich auf 2 Ebenen im Erd- und Untergeschoss und ist stufenlos erreichbar.

Große Fensterfronten auf beiden Ebenen sorgen für eine sehr gute Belichtung und Werbewirksamkeit.

Sie benötigen auf Ihr Tagesgeschäft individuell zugeschnittene Räume?

Kein Problem: Unsere erfahrenen Planer und Techniker erstellen gemeinsam mit Ihnen eine optimale Lösung für Ihr Konzept.

### Infrastruktur

Die Gewerbefläche liegt zentral in der Stadt Oberhausen (Postleitzahl 46047), einem wirtschaftlich und verkehrstechnisch gut erschlossenen Bereich im Ruhrgebiet.

Oberhausen bietet eine hohe Lebensqualität und eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Im direkten Umfeld der Mietfläche befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und Restaurants, die eine gute Kundenfrequenz ermöglichen.

Zudem ist die Fläche sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem PKW sehr gut erreichbar.

Für weitere Fragen steht Ihnen Ihr Ansprechpartner gerne zur Verfügung.

## IHR EXPOSÉ

**Marienburgstr. 3**  
**46047 Oberhausen, Alt-Oberhausen**

**Objektnummer:**  
0007.092055-044



EG, Ansicht 1



UG



UG, Fensterfront



UG, Ansicht 2



Gebäudeansicht mit Eingang



Gebäudeansicht

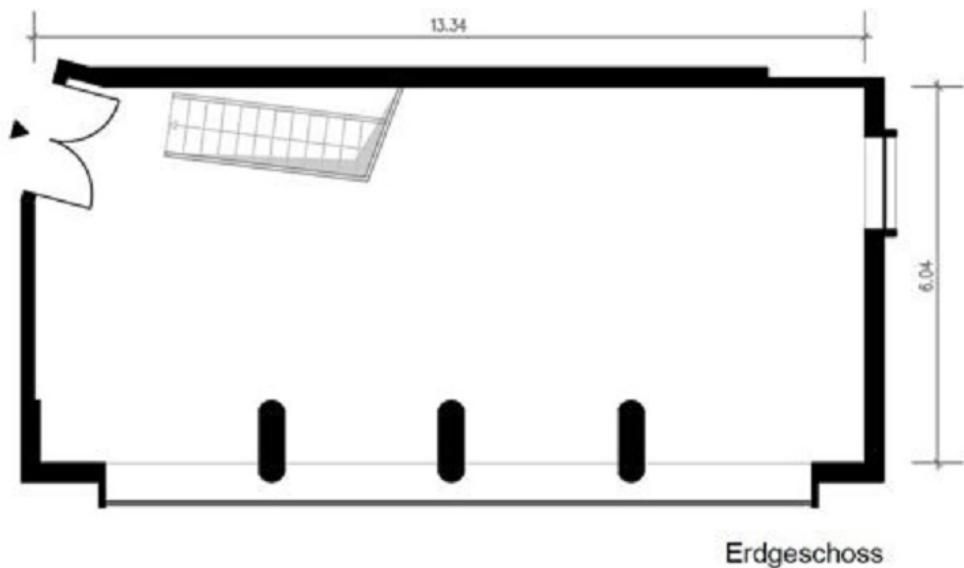
## IHR EXPOSÉ

**Marienburgstr. 3  
46047 Oberhausen, Alt-Oberhausen**

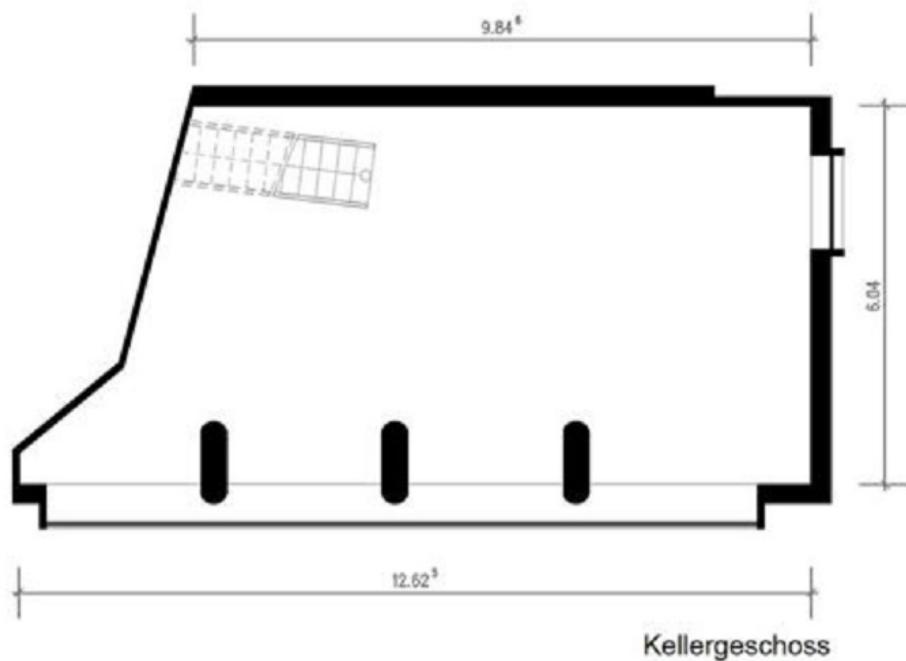
**Objektnummer:**

0007.092055-044

Grundriss



Marienburgstr. 3, 46047 Oberhausen  
Maßstab unverbindlich



Marienburgstr. 3, 46047 Oberhausen  
Maßstab unverbindlich