

Georgsmarienhütte – Oesede

Solides Geschäftshaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in guter Lage

????????? ??????????: 24183045



???? ??????: 1.250.000 EUR • ??????????: ca. 64,66 m² • ?????? ????: 1.532 m²

???????? ??????????: 24183045 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24183045 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

?? ??? ??????

| | | | |
|---------------------|--------------------------|----------------------------|---|
| ???????? ?????????? | 24183045 | ???? ??????? | 1.250.000 EUR |
| ???????????? | ca. 64,66 m ² | ???????????? | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ????????????? | 1985 | ???? ????????????? | 2003 |
| | | ???????? ???????????? | ??????? |
| | | ???????????? ?????? | ca. 897.62 m ² |
| | | ???????????????? ?????? | ca. 962 m ² |
| | | ??????? | ?????????? |

???????? ??????????: 24183045 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

?????????????? ????????????

???? ?????????????? ??????

???????? ??????????: 24183045 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

?? ?????????



???????? ??????????: 24183045 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

?? ?????????



???????? ??????????: 24183045 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

?? ?????????



???????? ??????????: 24183045 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

?? ?????????



???????? ??????????: 24183045 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

?? ?????????



???????? ??????????: 24183045 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

?? ?????????



???????? ??: 24183045 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

?? ????????



???????? ??????????: 24183045 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

?? ?????????



???????? ??????????: 24183045 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

?? ?????????



???????? ??????????: 24183045 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

?? ?????????



???????? ??????????: 24183045 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

?? ?????????



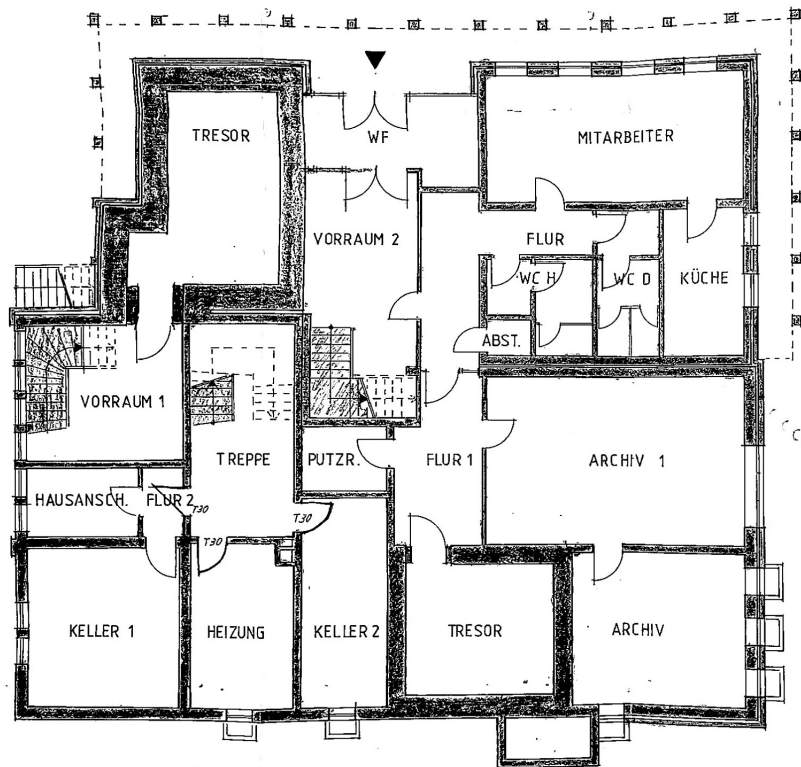
??????? ????????: 24183045 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

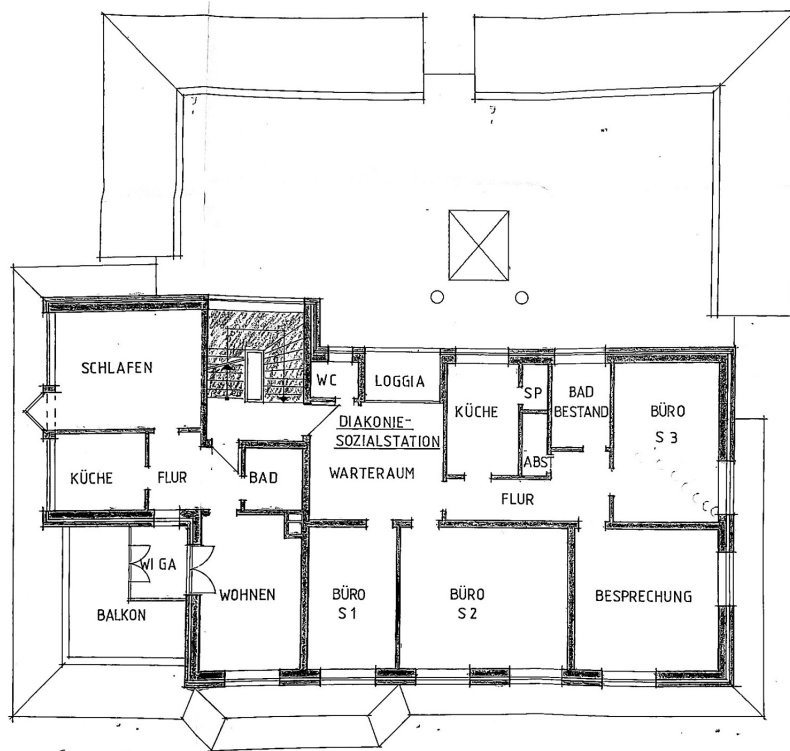
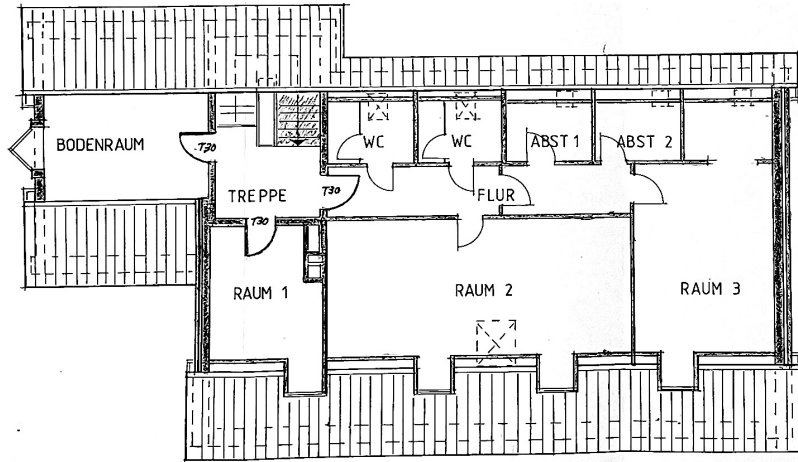
?? ????????



???????? ??????????: 24183045 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

???????? ??????????: 24183045 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

??? ?????? ???????????

Diese attraktive Immobilie bietet eine interessante Gelegenheit für Investoren und auch Selbstnutzer. Das Geschäftshaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1532 m² und bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt ca. 962,28 m². Die Liegenschaft wurde zuletzt im Jahr 2003 modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Modernisierungsmaßnahmen umfassen wesentliche Aktualisierungen der Gebäudetechnik sowie der Innenausstattung, sodass das Objekt heutigen Anforderungen entspricht. Das Gebäude zeichnet sich durch eine funktionelle Aufteilung aus, die eine flexible Nutzung ermöglicht. Die Lage des Objekts garantiert eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und bietet Zugang zu verschiedenen Einrichtungen des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in der näheren Umgebung zu finden, wodurch die Immobilie besonders für gemischte Nutzung interessant ist. Die etwa 25 PKW-Stellplätze sollten ausreichend sein. Die Immobilie eröffnet vielfältige Optionen sowohl für Anleger als auch für Eigennutzer, die das Potenzial eines Multifunktionsgebäudes ausschöpfen möchten. Aufgrund der günstigen Lage und der durchgeführten Modernisierungen stellt dieses Objekt eine attraktive Option für langfristige Investitionen dar. Diese attraktive Büro- oder Praxisfläche bietet eine hervorragende Gelegenheit für Unternehmen und Freiberufler, die eine repräsentative und funktionale Arbeitsumgebung suchen. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2003 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand. Die Bürofläche im Erdgeschoss wird zum 01.01.2025 frei und erstreckt sich über 631 Quadratmeter. Die effektive Raumaufteilung bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Die Fläche verteilt sich auf zwei Etagen. Der großzügige Empfangsbereich eignet sich ideal zur Begrüßung von Kunden und Klienten. Insgesamt stehen mehrere Einzel- und Großraumbüros zur Verfügung, die durch ihre flexible Gestaltung sowohl für offene Arbeitskonzepte als auch für klassische Bürostrukturen genutzt werden können. Ein großer Konferenzraum bietet Platz für Meetings und Präsentationen in einem professionellen Rahmen. Alle Räume sind mit einer modernen Netzwerkinfrastruktur ausgestattet, die den Anforderungen an eine zeitgemäße Arbeitsumgebung vollständig gerecht wird. Große Fensterfronten sorgen für einen lichtdurchfluteten Innenraum und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Die Büros sind mit hochwertigen Bodenbelägen versehen, die nicht nur robust, sondern auch optisch ansprechend sind. Das vorhandene Mobiliar ist im Kaufpreis enthalten. Die sanitären Anlagen wurden im Rahmen der letzten Modernisierung ebenfalls auf den neuesten Stand gebracht und präsentieren sich in einem einladenden Zustand. Eine kleine Teeküche bietet zudem die Möglichkeit zur Zubereitung von Mahlzeiten und

Getränken, was den Büroalltag erleichtert. Ein Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung noch nicht vor, er ist in Bearbeitung. Zögern Sie nicht, diese Gelegenheit näher zu erkunden und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen. Eine Besichtigung kann nach vorheriger Terminvereinbarung erfolgen.

??????? ???????: 24183045 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

??? ??? ??? ????????????

Von Georgsmarienhütte aus sind Nah- und Fernziele schnell und problemlos zu erreichen. Nach Osnabrück gelangen Sie im Minutentakt mit dem Bus oder stündlich mit der NordWestBahn. Als Knotenpunkt für den Linienbusverkehr des südlichen Landkreises Osnabrück ist Georgsmarienhütte außerdem auch mit den umliegenden Gemeinden vernetzt. Der Schnittpunkt der Autobahnen A30, A33 und A1 sowie die Bundesstraßen B51 und B68 sorgen für eine gute überregionale Erreichbarkeit. Vom ca. 40 Kilometer entfernten Flughafen Münster-Osnabrück können Sie in Ihren Urlaub oder Ihre Geschäftsreise starten. Die Stadt und ihre ca. 32.500 Einwohner profitieren von der wirtschaftsgeographisch günstigen Lage im städtischen Verdichtungsraum Osnabrück. Lückenlose Einkaufsmöglichkeiten mit kurzen Wegen und kostenlosen Parkplätzen und umfassende Bildungsangebote von sämtlichen Schulformen tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

??????? ???????: 24183045 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

????? ????????????????

Jetzt die richtige Immobilienfinanzierung finden - 0541/18 17 65 60 Sie brauchen eine gute und günstige Finanzierung? Der Effektivzins sollte möglichst niedrig sein, die Vertragsbedingungen sollten optimal zu Ihrer persönlichen Situation passen. Manche Banken gewähren Ihnen nach der Auszahlung des Baukredits mehrere tilgungsfreie Jahre, andere erlauben Monatsraten in variabler Höhe oder ermöglichen vorzeitige Tilgungszahlungen, ohne Vorfälligkeitsentschädigung zu berechnen. Denken Sie daran: Wenn Sie eine Immobilie finanzieren wollen, sind Sie nicht auf das Angebot Ihrer Hausbank angewiesen. Sie möchten den Markt besser kennenlernen und von vorhandenem Branchenwissen und unseren Topkonditionen bei über 350 Banken profitieren? Dann nehmen Sie gleich Kontakt auf! VON POLL FINANCE / OSNABRÜCK - 0541/18 17 65 60 <https://www.vp-finance.de/ueber-uns.html> GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24183045 - 49124 Georgsmarienhütte – Oesede

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ilona Munsberg

Lotter Straße 22 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com