

Oberhausen – Neue Mitte

# Exklusive Bürofläche mit 200m<sup>2</sup> Dachterrasse in Top-Lage

Objektnummer: 25227484a



MIETPREIS: 1.632 EUR • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## Auf einen Blick

|               |            |
|---------------|------------|
| Objektnummer  | 25227484a  |
| Bezugsfrei ab | 01.04.2026 |
| Zimmer        | 3          |
| Baujahr       | 2003       |

|                       |                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Mietpreis             | 1.632 EUR                                                                       |
| Nebenkosten           | 445 EUR                                                                         |
| Büro/Praxen           | Bürofläche                                                                      |
| Provision             | Mieterprovision beträgt das 2,38 fache inkl. MwSt. der vereinbarten Monatsmiete |
| Gesamtfläche          | ca. 136 m <sup>2</sup>                                                          |
| Zustand der Immobilie | modernisiert                                                                    |
| Bauweise              | Massiv                                                                          |
| Vermietbare Fläche    | ca. 136 m <sup>2</sup>                                                          |

Objektnummer: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 09.08.2026 | Endenergieverbrauch         | 102.40 kWh/m²a    |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2003              |

Objektnummer: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## Die Immobilie



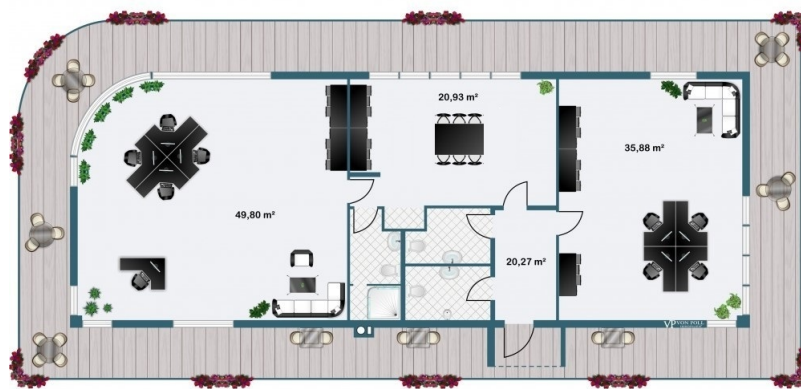
Objektnummer: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## Ein erster Eindruck

Das repräsentative Bürogebäude wurde 2003 in Massivbauweise auf einem ca. 2.308 m<sup>2</sup> großen Grundstück in 1a-Lage mitten im Centrogürtel von Oberhausen erbaut.

Die eindrucksvolle und barrierefreie Fläche befindet sich im 4. Obergeschoss und kann bequem mit dem Aufzug erreicht werden. Die Fläche umfasst ca. 136m<sup>2</sup> und bietet Ihnen und Ihren Kunden einen einmaligen Ausblick über Oberhausen! Zwei Büroräume, ein separater Empfangsbereich, zwei Kunden-WC's und ein Badezimmer mit Dusche bieten diverse Nutzungsmöglichkeiten. Das besondere Highlight ist die 200m<sup>2</sup> große, umlaufende Dachterrasse, wo Sie ungestört Ihre Kunden empfangen können.

Die Anmietung eines Stellplatzes ist nach jeweiliger Verfügbarkeit für 40 € möglich.

Die freie Fläche ist ab dem 01.04.2026 z. B. für Dienstleistungsunternehmen, Ärzte, Kanzleien, Start-Up-Unternehmen u.v.m. verfügbar.

Objektnummer: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## Ausstattung und Details

- Hochleistungs-Gebäude-Klimaanlage auf Solebasis mit lokalen Wärmetauschern (keine Luftumwälzung mit erhöhtem Bakterienrisiko)
- Einbruchhemmende Verglasung im EG und an den Etagen-Zugangstüren
- Hohe Wärmedämmung und überragender Schallschutz
- Keramischer Bodenbelag mit Fußbodenheizung und Klimakonvektoren
- Beschränkter Parkplatz mit Zutrittskontrolle

Objektnummer: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## Alles zum Standort

Zentrale 1a-Lage im Centrogürtel Oberhausen

Hervorragende Autobahnanbindung mit mehreren Autobahnzugängen in naher Distanz  
(A42, A40, A3)

ÖPNV in unmittelbarer Nähe (Nahverkehrstrasse, Bus-Stop, Straßenbahn)

Hauptbahnhof Oberhausen in ca. 2,2 Km Entfernung

Objektnummer: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.8.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 102.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: [oberhausen@von-poll.com](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)