

Oberhausen – Neue Mitte

## Espace de bureaux exclusif avec une terrasse sur le toit de 200 m<sup>2</sup> dans un emplacement de premier choix

CODE DU BIEN: 25227484a



PRIX DE LOYER: 1.632 EUR • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25227484a  |
| Disponible à partir du | 01.04.2026 |
| Pièces                 | 3          |
| Année de construction  | 2003       |

|                              |                                                                                 |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prix de loyer                | 1.632 EUR                                                                       |
| Coûts supplémentaires        | 445 EUR                                                                         |
| Office/Professional practice | Espace de bureau                                                                |
| Commission pour le locataire | Mieterprovision beträgt das 2,38 fache inkl. MwSt. der vereinbarten Monatsmiete |
| Surface total                | ca. 136 m²                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                       |
| Technique de construction    | massif                                                                          |
| Espace locatif               | ca. 136 m²                                                                      |

CODE DU BIEN: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Gaz        | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 09.08.2026 | Consommation<br>finale d'énergie                               | 102.40 kWh/m²a                              |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2003                                        |

CODE DU BIEN: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## La propriété



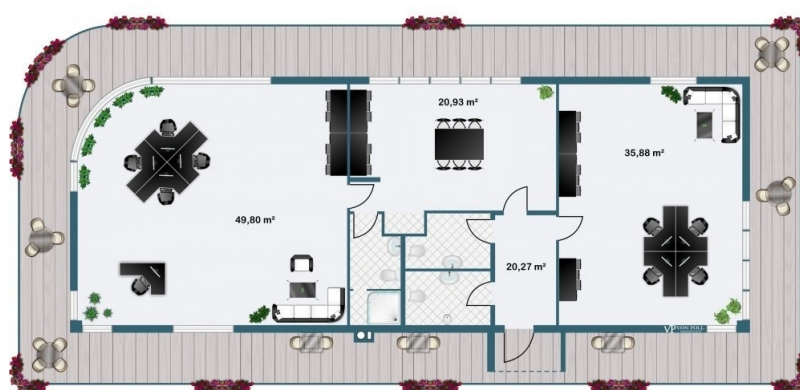
CODE DU BIEN: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## Une première impression

Ce prestigieux immeuble de bureaux, construit en 2003 selon des méthodes de construction robustes, occupe un emplacement privilégié de 2 308 m<sup>2</sup> en plein cœur d'Oberhausen. Situé au 4e étage et facilement accessible par ascenseur, cet espace impressionnant et accessible aux personnes à mobilité réduite offre à vous et vos clients une vue imprenable sur Oberhausen. Deux bureaux, un espace d'accueil séparé, deux sanitaires et une salle de bains avec douche offrent de multiples possibilités d'aménagement. Le point fort : une terrasse panoramique de 200 m<sup>2</sup> idéale pour recevoir vos clients en toute tranquillité. Une place de parking est disponible à la location pour 40 € par mois, sous réserve de disponibilité. L'espace est disponible à partir du 1er avril 2026 et convient parfaitement aux sociétés de services, aux cabinets médicaux et d'avocats, aux start-ups, et bien plus encore.

CODE DU BIEN: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25227484a - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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