

**Oberhausen - Neue Mitte**

????????? ??? ??????????. ?????? ?????????? ??  
????????????? ??????????? ??? ???????????????.

Αριθμός ακινήτου: 25227484



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 2.795.000 EUR • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.306 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

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

Αριθμός ακινήτου: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

?? ??? ??????

?????? ????????	25227484	???? ??????	2.795.000 EUR
???? ????????????	2003	???????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????? ????????????	47 x ????????????	?????????? ????????	ca. 1.451 m <sup>2</sup>
	?????? ????????????	????????? ????????????	???????
		????????????????? ??????	ca. 1451 m <sup>2</sup>
		???????	?????????

Αριθμός ακινήτου: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???? ???? ?	?????	?????? ???? ???? ? ??????????	102.40 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ?????????????? ?????? ??	09.08.2026	????????? ????????????? ?????????	D
???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ? ???????? ? ? ? ????????? ??????????????	2003

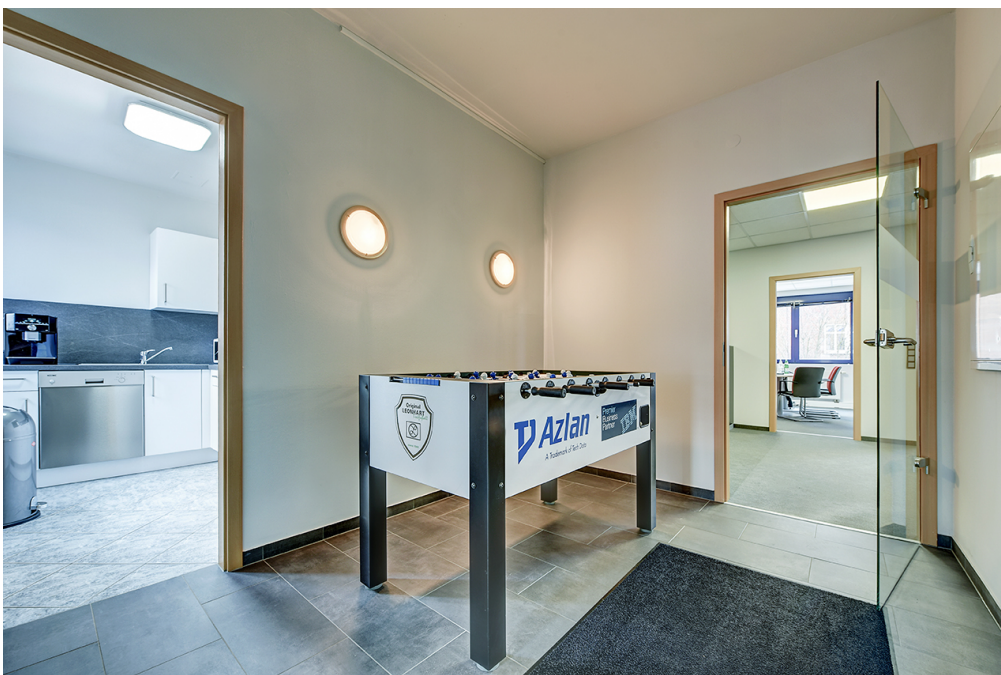
Αριθμός ακινήτου: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

?? ???????





**Αριθμός ακινήτου: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte**

**?????????????? ??? ????????**

- 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 sowie Teppichböden, teilweise mit Fußbodenheizung und Klimakonvektoren
- Freie 100 KW Stromleitungsreserve / Ladesäulen möglich
- 47 eigene PKW-Stellplätze
- Beschränkter Parkplatz mit Zutrittskontrolle

**Αριθμός ακινήτου: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte**

**???** **???** **???** **???????????**

**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**

**Αριθμός ακινήτου: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte**

**????? ??????????????**

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 D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte**

**?????????? ?**

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

**Frank Wetzel**

---

**Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen**

**Tel.: +49 208 - 62 93 180 0**

**E-Mail: oberhausen@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

**www.von-poll.com**