

Oberhausen - Neue Mitte

Rugalmas és tekintélyes. Irodaház kiváló helyen Oberhausenben.

VP azonosító: 25227484



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 2.795.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 2.306 m²

VP azonosító: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

Áttekintés

VP azonosító	25227484	Vételár	2.795.000 EUR
Építés éve	2003	Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Parkolási lehetőségek	47 x Felszíni parkolóhely	Teljes terület	ca. 1.451 m ²
		Az ingatlan állapota	Korszerűsített
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Bérelhető terület	ca. 1451 m ²
		Irodaterület	ca. 1326 m ²
		Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

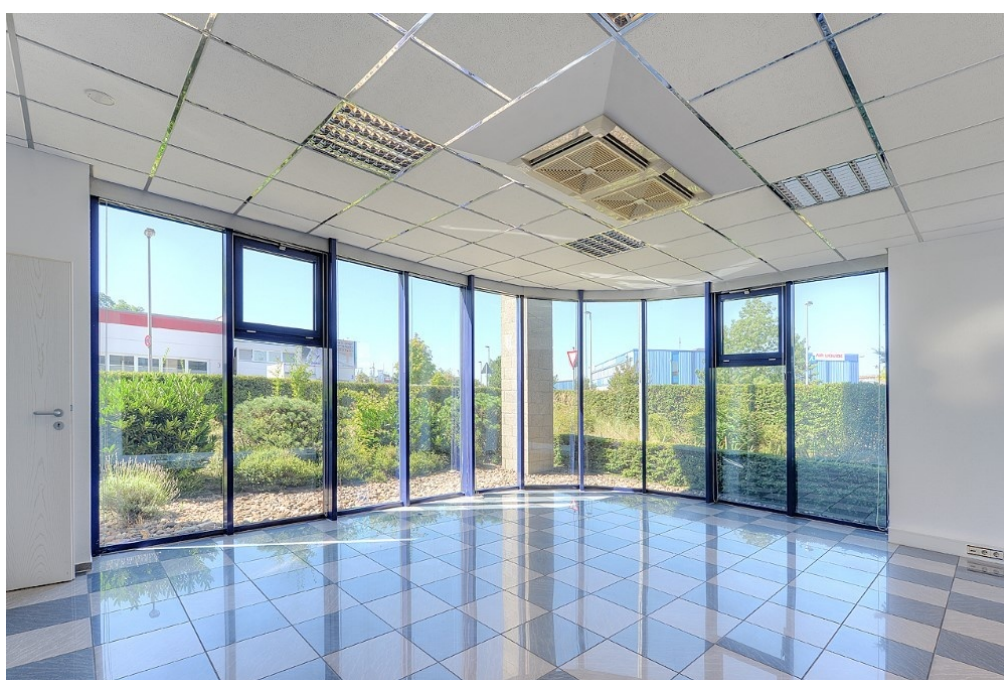
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.08.2026
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	102.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

Az ingatlan



VP azonosító: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

Az ingatlan



VP azonosító: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

Az ingatlan



VP azonosító: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

Az ingatlan



VP azonosító: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

Az ingatlan



VP azonosító: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

Az ingatlan



VP azonosító: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

Az ingatlan



VP azonosító: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

Az ingatlan



VP azonosító: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

Az ingatlan



VP azonosító: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

Az első benyomás

Ez a modern irodaház, amely eredetileg 1996-ban épült, 2003-ban jelentős bővítésen esett át, amelynek során körülbelül 1151 m² üzlethelyiséggel bővült. Elokelo munkakörnyezetet kínál egy körülbelül 2306 m²-es nagyméretű telken. A lakóházként és befektetési ingatlanként tervezett épület a Centro Oberhausen bevásárlóközpont közelében található, és kiváló minőségű szolgáltatásokkal büszkélkedhet. A főbb szolgáltatások közé tartozik a légkondicionáló, a prémium berendezések és szerelvények, valamint a saját parkolóhelyek. Az építésszerűleg jellegzetes épületet az évek során folyamatosan modernizálták, hogy megfeleljen a modern munkakörnyezet igényeinek. Az új bérleti szerződést követően 2016-ban átfogó felújításokra került sor. Az első és a harmadik emeleten javították az akusztikát, és új mennyezeteket szereltek be. Ez magában foglalta a világítás modern LED-technológiára való korszerűsítését is. A további felújítások magukban foglalták a szaniter helyiségek korszerűsítését, a falak festését és szinte minden helyiségben új padlóburkolatot raktak le, kivéve a második emeletet, amelyet 2018 nyarán újítottak fel. Az ingatlan lenyugózó látványt nyújt több emeleten elterülő, elokelo helyiségeivel. Az első emeleten végzett felújítások magukban foglalták a mennyezeti világítás teljes átalakítását. A jobb oldali földszinten átfogóbb felújításokat végeztek: ezek közé tartozott a korábbi tárolóhelyiségek hasznos térére alakítása, új álmennyezet beépítése és vinil padló lerakása. A hálózati kábelezést is korszerűsítették és megújították, hogy megfeleljenek a digitális infrastruktúra növekvő igényeinek. Különösen figyelemre méltó az újonnan parkosított kert és tó, amelyek tovább fokozzák az épület kifinomult megjelenését. Az ingatlanból exkluzív kilátás nyílik Oberhausenre, amely a tágas tetoteraszról élvezhető. Az elmúlt években mindkét automata ajtót új meghajtásokkal és vezérlokkal szerelték fel, amelyek megfelelnek a menekülési és mentési útvonalakra vonatkozó jelenlegi szabványoknak. Ezek az intézkedések mind a biztonságot, mind a kényelmet biztosítják. Az ingatlant a külső homlokzaton 2017-ben telepített megvilágított reklámtáblák egészítik ki. A lépcsóházat is újraszigetelték a betonfugáknál ugyanebben az évben, a külső homlokzatot pedig 2024-ben újrafestették. Összességében ez a modernizált irodaház kiváló lehetőséget kínál azoknak a vállalatoknak, amelyek értékelik a kiváló minőségű és jól összeköttetésben álló ingatlant. A modern szolgáltatások és a folyamatos karbantartás sikeres kombinációja vonzóvá teszi ezt az ingatlant a potenciális bérlokok és befektetők számára. Egyeztessen időpontot a megtekintésre még ma, hogy személyesen is megtapasztalhassa az ingatlan minden előnyét.

VP azonosító: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.8.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 102.40 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com