

**Oberhausen - Neue Mitte**

# **Flessibile e prestigioso. Edificio per uffici in posizione privilegiata a Oberhausen.**

**Codice oggetto: 25227484**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.795.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.306 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25227484               |
| Anno di costruzione | 2001                   |
| Garage/Posto auto   | 47 x superficie libera |

|                        |                                                                             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 2.795.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision 3,57 %<br>(inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| Superficie commerciale | ca. 1.451 m <sup>2</sup>                                                    |
| Stato dell'immobile    | Ammodernato                                                                 |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                   |
| Superficie affittabile | ca. 1451 m <sup>2</sup>                                                     |
| Spazio per uffici      | ca. 1326 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza                                                                    |

**Codice oggetto: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte**

## Dati energetici

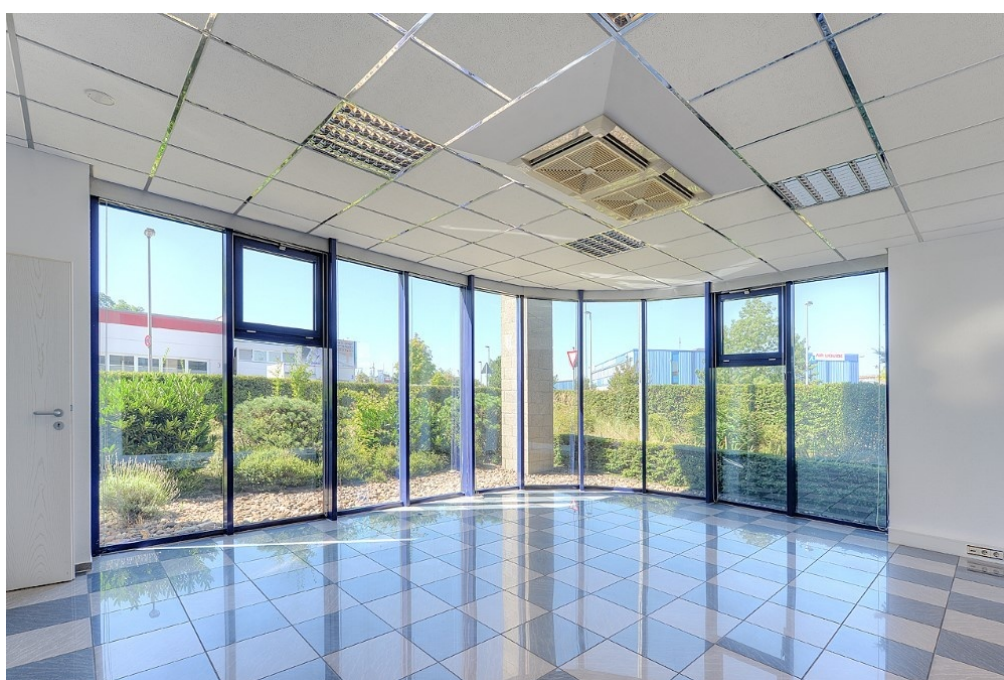
|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>16.08.2036</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>102.40 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>2001</b>                                |



**Codice oggetto: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte**

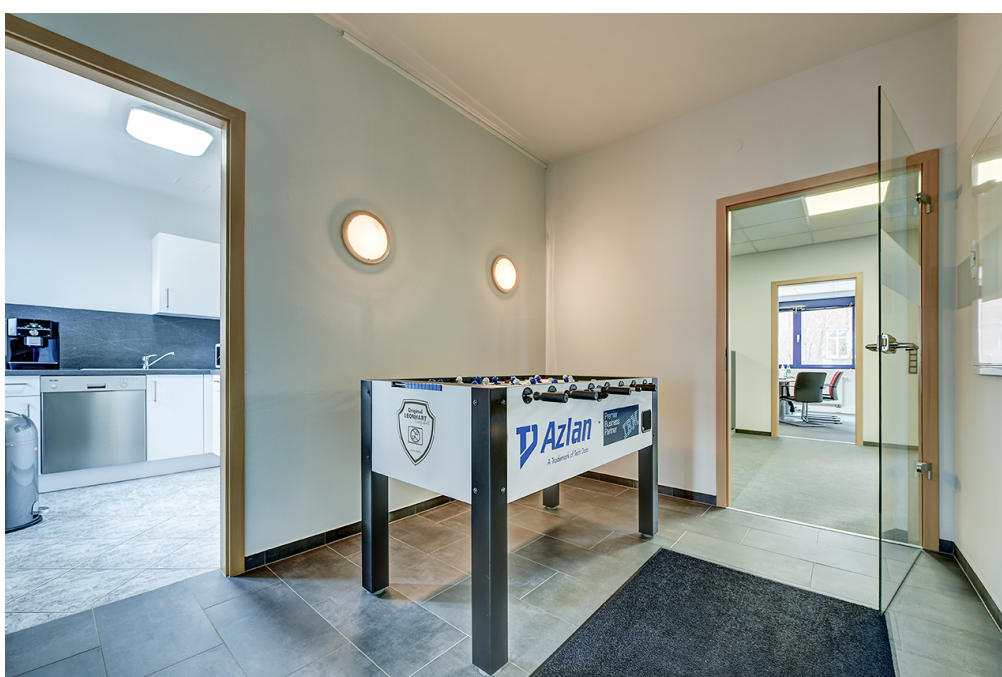
## La proprietà





Codice oggetto: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte

## La proprietà



**Codice oggetto: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte**

## Una prima impressione

Questo moderno edificio per uffici, originariamente costruito nel 1996, è stato oggetto di un importante ampliamento nel 2003, aggiungendo circa 1.151 m<sup>2</sup> di superficie commerciale. Offre un ambiente di lavoro prestigioso su un ampio terreno di circa 2.306 m<sup>2</sup>. Progettato come condominio e immobile da investimento, l'edificio si trova nelle immediate vicinanze del centro commerciale Centro Oberhausen e vanta caratteristiche di alta qualità. I servizi principali includono aria condizionata, finiture di pregio e posti auto riservati. L'edificio, dal design architettonico distintivo, è stato costantemente modernizzato nel corso degli anni per soddisfare le esigenze di un ambiente di lavoro moderno. Nel 2016, a seguito del nuovo contratto di locazione, sono stati eseguiti ampi lavori di ristrutturazione. Al primo e al terzo piano, l'acustica è stata migliorata e sono stati installati nuovi controsoffitti. Ciò ha incluso anche l'aggiornamento dell'impianto di illuminazione con la moderna tecnologia LED. Ulteriori lavori di ristrutturazione hanno incluso l'ammodernamento dei servizi igienici, la tinteggiatura delle pareti e la posa di nuovi pavimenti in quasi tutti gli ambienti, ad eccezione del secondo piano, ristrutturato nell'estate del 2018. L'immobile colpisce per i suoi prestigiosi spazi distribuiti su più piani. I lavori di ristrutturazione al primo piano hanno incluso una revisione completa dell'illuminazione a soffitto. Ristrutturazioni più estese sono state eseguite al piano terra, sulla destra: tra queste, la conversione degli ex magazzini in spazi utilizzabili, l'installazione di un nuovo controsoffitto e la posa di un pavimento in vinile. Anche il cablaggio di rete è stato aggiornato e rinnovato per soddisfare le crescenti esigenze dell'infrastruttura digitale. Il giardino e il laghetto, recentemente riprogettati, sono particolarmente degni di nota, esaltando ulteriormente l'aspetto sofisticato dell'edificio. La proprietà offre inoltre una vista esclusiva su Oberhausen, che si può godere dall'ampia terrazza sul tetto. Negli ultimi anni, entrambe le porte automatiche sono state dotate di nuovi azionamenti e comandi conformi agli standard attuali per le vie di fuga e di soccorso. Queste misure garantiscono sicurezza e comfort. L'immobile è completato da pannelli pubblicitari illuminati sulla facciata esterna, installati nel 2017. Nello stesso anno, anche il vano scala è stato nuovamente isolato in corrispondenza dei giunti in calcestruzzo e la facciata esterna è stata ridipinta nel 2024. Nel complesso, questo edificio per uffici modernizzato offre un'eccellente opportunità per le aziende che apprezzano un immobile di alta qualità e ben collegato. La combinazione vincente di comfort moderni e manutenzione costante rende questa proprietà un'opzione interessante per potenziali inquilini e investitori. Prenotate una visita oggi stesso per scoprire tutti i vantaggi di questa proprietà.

**Codice oggetto: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte**

## Dettagli dei servizi

- 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



**Codice oggetto: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte**

## **Tutto sulla posizione**

**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**

**Codice oggetto: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25227484 - 46047 Oberhausen - Neue Mitte**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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