Oberhausen – Neue Mitte

# Flexibel und repräsentativ. Bürogebäude in Top-Lage von Oberhausen

*Objektnummer: 25227484*




KAUFPREIS: 2.795.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 2306 m²

Objektnummer: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte


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

Objektnummer: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25227484 |
| Baujahr | 2001 |
| Stellplatz | 47 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 2.795.000 EUR |
| Zins- und Renditehaus | Bürogebäude |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche | ca. 1451 m² |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Vermietbare Fläche | ca. 1451 m² |
| Bürofläche | ca. 1326 m² |
| Ausstattung | Terrasse |

Objektnummer: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 102.4 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 16.08.2036 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2001 |

Objektnummer: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

# Die Immobilie

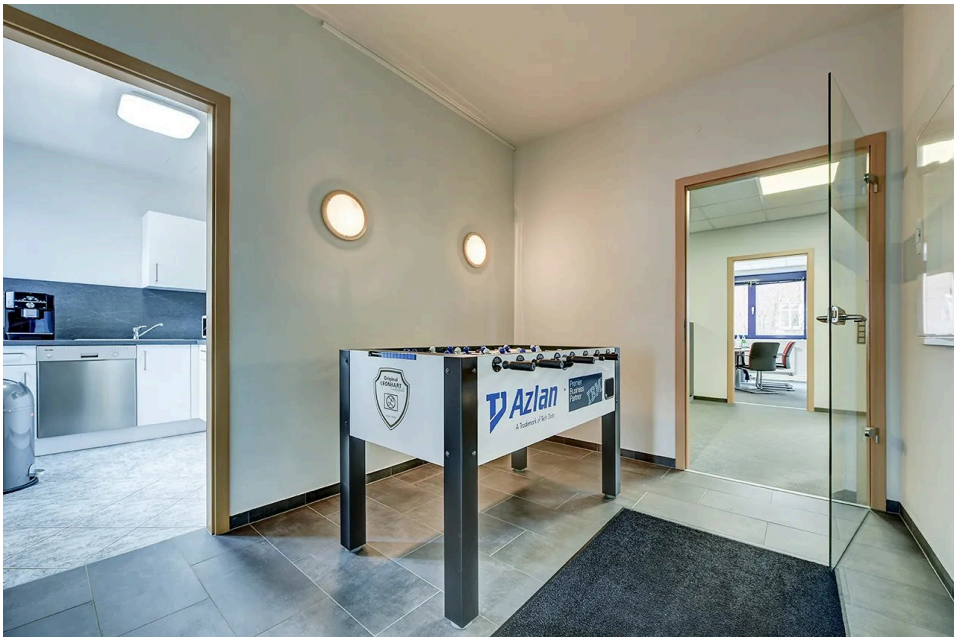




Objektnummer: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

# Die Immobilie



Objektnummer: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

# Die Immobilie





Objektnummer: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

# Die Immobilie





Objektnummer: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

# Die Immobilie





Objektnummer: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

# Die Immobilie

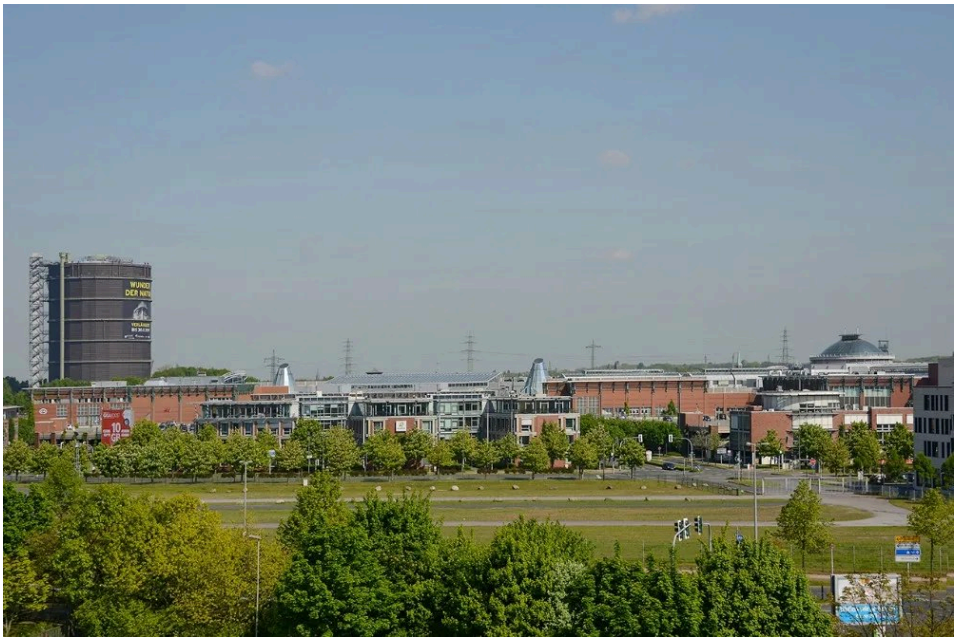




Objektnummer: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

# Die Immobilie





Objektnummer: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

# Die Immobilie





Objektnummer: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

# Die Immobilie





Objektnummer: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

# Ein erster Eindruck

Dieses moderne Bürogebäude aus dem Baujahr 1996 wurde 2003 umfangreich, um ca. 1151m² Gewerbefläche erweitert und bietet eine repräsentative Arbeitsumgebung auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 2306 m². Als Zinshaus und Renditeobjekt ausgelegt, befindet sich die Immobilie in direkter Nähe zum Centro Oberhausen und besticht durch ihre hohe Ausstattungsqualität. Zu den hervorstechenden Eigenschaften zählen die Klimatisierung, gehobene Ausstattung und eigens zur Verfügung stehende Parkplätze.

Das architektonisch besonders gestaltete Gebäude wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert, um den Ansprüchen eines modernen Arbeitsumfelds gerecht zu werden. Im Zuge der Neuvermietung im Jahr 2016 wurden umfassende Renovierungen vorgenommen. In der ersten und dritten Etage wurde die Raumakustik verbessert und neue Decken installiert. Diese Maßnahme beinhaltete auch die Umrüstung der Beleuchtung auf moderne LED-Technik. Weitere Renovierungen umfassten die Erneuerung der sanitären Anlagen sowie das Streichen der Wände und das Verlegen neuer Böden in fast allen Räumlichkeiten, ausgenommen der zweiten Etage, die im Sommer 2018 aktualisiert wurde.

Die Immobilie überzeugt durch ihre repräsentativen Räumlichkeiten, die sich auf mehrere Etagen verteilen. Die Renovierungsarbeiten in der ersten Etage umfassten auch die vollständige Erneuerung der Deckenbeleuchtung. Im Erdgeschoss rechts wurden umfangreichere Umbaumaßnahmen durchgeführt: Hierzu zählten der Umbau der ehemaligen Lagerräume in nutzbare Flächen, die Installation einer neuen Rasterdecke und das Verlegen eines Kunststoffbodens. Auch die Netzwerkverkabelung wurde ergänzt und erneuert, um den steigenden Anforderungen an die digitale Infrastruktur gerecht zu werden.

Besonders erwähnenswert ist die neu gestaltete Garten- und Teichanlage, die das repräsentative Bild des Gebäudes unterstreicht. Die immobile bietet weiterhin einen exklusiven Blick über Oberhausen, welcher von der großzügigen Dachterrasse aus genossen werden kann. In den letzten Jahren wurden zudem beide Automatiktüren mit neuen Antrieben und Steuerungen ausgestattet, die den aktuellen Standards für Flucht- und Rettungswege entsprechen. Diese Maßnahmen gewährleisten sowohl Sicherheit als auch Komfort.

Abgerundet wird das Angebot durch beleuchtbare Werbetafeln an der Außenfassade, die 2017 montiert wurden. Der Treppenturm wurde im selben Jahr an den Betonfugen neu isoliert und die Außenfassade im Jahr 2024 neu gestrichen.

Insgesamt bietet dieses modernisierte Bürogebäude eine hervorragende Gelegenheit

für Unternehmen, die Wert auf eine hochwertige und gut angebundene Immobilie legen. Die gelungene Kombination aus moderner Ausstattung und kontinuierlicher Instandhaltung machen dieses Objekt zu einer attraktiven Option für potenzielle Mieter und Investoren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um alle Vorzüge dieser Immobilie selbst zu erleben.

Objektnummer: 25227484 - 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 sowie Teppichböden, teilweise mit Fußbodenheizung und Klimakonvektoren
-Freie 100 KW Stromleitungsreserve / Ladesäulen möglich
- 47 eigene PKW-Stellplätze
- Beschrankter Parkplatz mit Zutrittskontrolle

Objektnummer: 25227484 - 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: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

# Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25227484 - 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com