Oberhausen – Neue Mitte

Flexible et prestigieux. Immeuble de bureaux idéalement situé à Oberhausen.

CODE DU BIEN: 25227484



PRIX D'ACHAT: 2.795.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2306 m^2

CODE DU BIEN: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

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

CODE DU BIEN: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25227484
Année de construction	2001
Place de stationnement	47 x surface libre

Prix d'achat	2.795.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 1451 m²
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 1451 m²
surface de bureaux	ca. 1326 m²
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	16.08.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	102.4 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

La propriété

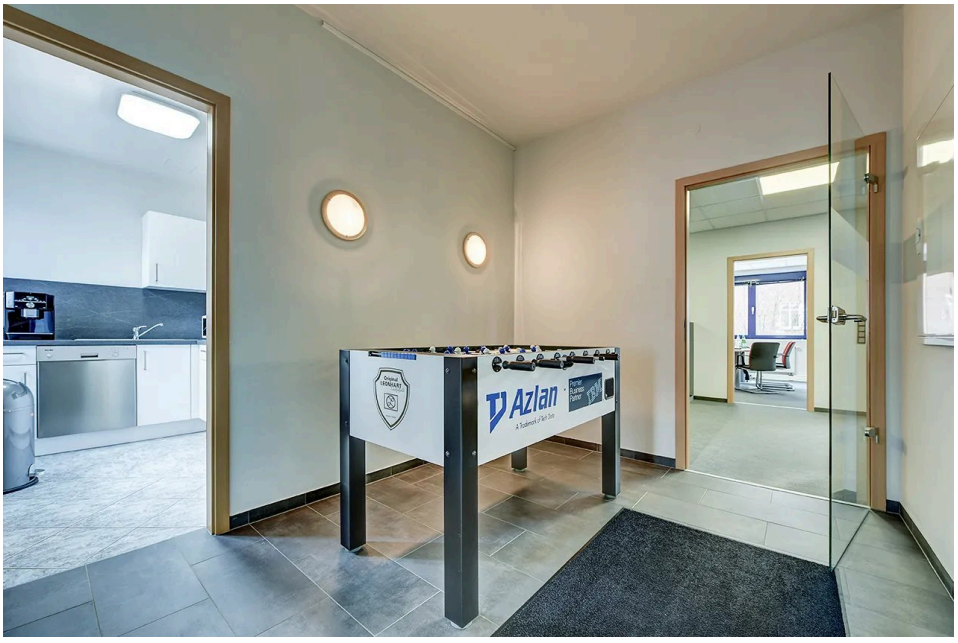




CODE DU BIEN: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

La propriété





CODE DU BIEN: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

La propriété





CODE DU BIEN: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

La propriété





CODE DU BIEN: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

La propriété





CODE DU BIEN: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

La propriété

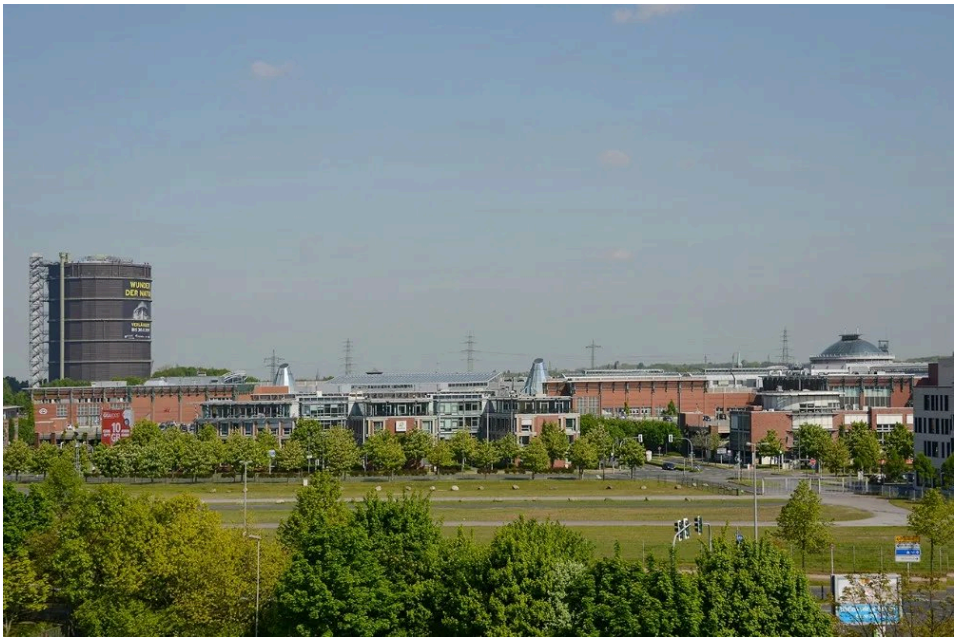




CODE DU BIEN: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

La propriété





CODE DU BIEN: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

La propriété





CODE DU BIEN: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

La propriété





CODE DU BIEN: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

Une première impression

Cet immeuble de bureaux moderne, construit initialement en 1996, a fait l'objet d'une importante extension en 2003, ajoutant environ 1 151 m² de surface commerciale. Il offre un cadre de travail prestigieux sur un terrain généreux d'environ 2 306 m². Conçu comme un immeuble d'appartements et un bien d'investissement, il est situé à proximité immédiate du centre commercial Centro Oberhausen et bénéficie de prestations haut de gamme. Parmi ses principaux atouts figurent la climatisation, des équipements et des finitions de qualité supérieure, ainsi que des places de parking privatives. Cet immeuble à l'architecture remarquable a été modernisé au fil des ans afin de répondre aux exigences d'un environnement de travail contemporain. D'importants travaux de rénovation ont été entrepris en 2016 suite à la signature d'un nouveau bail. Aux premier et troisième étages, l'acoustique a été améliorée et de nouveaux plafonds ont été installés. L'éclairage a également été modernisé avec la technologie LED. D'autres rénovations ont inclus la modernisation des sanitaires, la peinture des murs et la pose de nouveaux revêtements de sol dans la quasi-totalité des pièces, à l'exception du deuxième étage, rénové durant l'été 2018. L'immeuble impressionne par ses espaces prestigieux répartis sur plusieurs étages. Les rénovations du premier étage ont inclus une refonte complète de l'éclairage du plafond. Des rénovations plus importantes ont été réalisées au rez-de-chaussée, côté droit : les anciens espaces de stockage ont été transformés en espaces utilisables, un nouveau faux plafond a été installé et un sol en vinyle a été posé. Le câblage réseau a également été modernisé et renouvelé afin de répondre aux exigences croissantes des infrastructures numériques. Le jardin paysager et le bassin, récemment aménagés, sont particulièrement remarquables et contribuent à l'élégance du bâtiment. L'immeuble offre également une vue imprenable sur Oberhausen, dont on peut profiter depuis la vaste terrasse sur le toit. Ces dernières années, les deux portes automatiques ont été équipées de nouveaux moteurs et systèmes de contrôle conformes aux normes actuelles en matière d'issues de secours. Ces mesures garantissent sécurité et confort. Des panneaux publicitaires lumineux, installés en 2017 sur la façade extérieure, complètent l'ensemble. La cage d'escalier a également été réisolée au niveau des joints en béton la même année, et la façade extérieure a été repeinte en 2024. En résumé, cet immeuble de bureaux modernisé représente une excellente opportunité pour les entreprises qui recherchent un bien immobilier de qualité, bien desservi et bien connecté. L'alliance réussie d'équipements modernes et d'un entretien régulier fait de cette propriété une option attrayante pour les locataires et les investisseurs potentiels. Planifiez une visite dès aujourd'hui pour découvrir par vous-même tous les atouts de ce bien.

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

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

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25227484 - 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

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

www.von-poll.com