Oberhausen – Neue Mitte

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

Codice oggetto: 25227484



PREZZO D'ACQUISTO: 2.795.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2306 m^2

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
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 1451 m²
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 1451 m²
Spazio per uffici	ca. 1326 m²
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	16.08.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	102.4 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

La proprietà

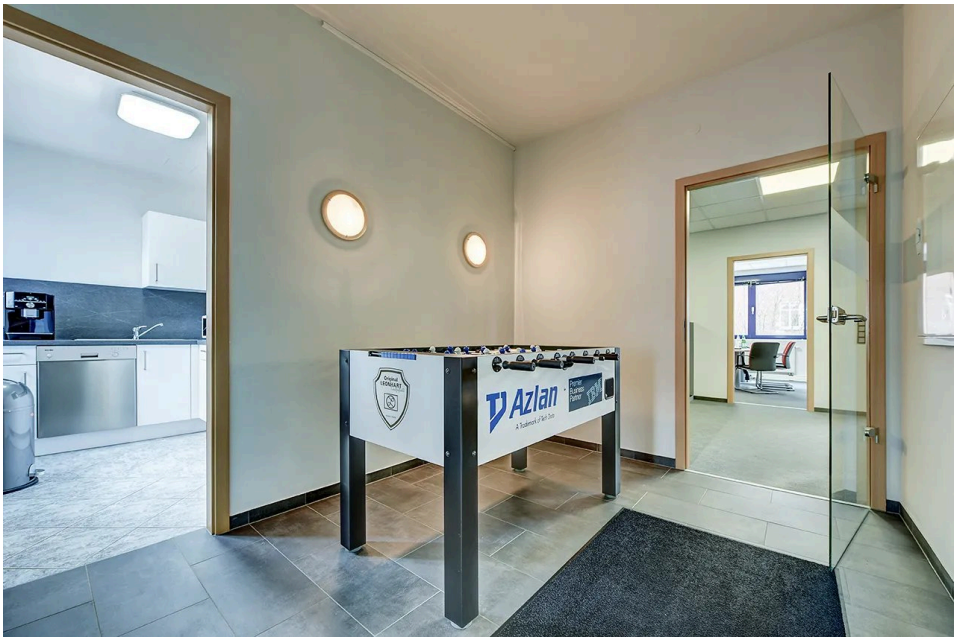




Codice oggetto: 25227484 - 46047 Oberhausen – Neue Mitte

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 m² di superficie commerciale. Offre un ambiente di lavoro prestigioso su un ampio terreno di circa 2.306 m². 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
- Beschrankter 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/(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.

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com