

Oberhausen – Lirich

# RESERVIERT! Doppelhaushälfte mit großem Garten und Garage

Objektnummer: 24227456



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

**KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 421 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

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

Objektnummer: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

## Auf einen Blick

Objektnummer	24227456
Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1958
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	329.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	08.07.2034	Endenergiebedarf	381.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie- Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1958 mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 103m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 421 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie bietet eine harmonische Kombination aus Wohnkomfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Doppelhaushälfte verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Kinderzimmer. Das offene Wohn- und Esszimmer schafft mit seiner Raumaufteilung eine einladende Atmosphäre. Die Einbauküche ist gut erhalten und bietet ausreichend Platz für Ihre Kochutensilien. Ein weiteres Highlight ist das modernisierte Gäste-WC sowie das ebenfalls modernisierte Badezimmer, die beide zeitgemäßen Komfort bieten. Für zusätzlichen Platz und Möglichkeiten sorgt der vollständig unterkellerte Bereich der Immobilie. Der ausgebaute Hobbyraum im Dachgeschoss kann vielfältig genutzt werden. Der Außenbereich dieser Immobilie besticht durch seine Großzügigkeit und seine Ausstattung. Der Garten ist familienfreundlich gestaltet und lädt zu vielfältigen Aktivitäten im Freien ein. Eine überdachte Terrasse mit Pergola und Glasdach bietet einen geschützten Bereich, um die warme Jahreszeit draußen zu genießen. Zusätzlich sind eine überdachte Gartenlaube und ein separates Gartenhaus vorhanden, die weitere Nutzungsmöglichkeiten bieten. Eine Garage, die vom Garten her zugänglich ist, sorgt für Sicherheit für Ihr Fahrzeug. Zudem steht ein Stellplatz vor der Garage zur Verfügung. Die Immobilie wurde im Jahr 2003 umfassend modernisiert. Die Heizungsanlage und die Elektrik wurden in diesem Jahr erneuert und das Dach wurde gedämmt. Zusammengefasst bietet diese Doppelhaushälfte eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich hervorragend für kleine Familien oder Paare. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Weitere Details zur Immobilie erhalten Sie auf Anfrage.



Objektnummer: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

## Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte befindet sich in guter Wohnlage im Stadtteil Lirich. Einkaufsgeschäfte, Ärzte und Apotheken sind mobil zügig erreichbar. Ein Kindergarten sowie Grundschulen befinden sich wenige Minuten fußläufig von der Immobilie entfernt. Ihr neues zu Hause ist verkehrsgünstig gelegen, so dass eine praktische und zügige Anbindung an das Autobahnnetz der A3 und A42 gegeben ist. So sind alle Städte des Ruhrgebiets und Rheinlands schnell zu erreichen. Auch die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist gegeben. Der Kaisergarten sowie das beliebte CentrO bieten Nahholungsmöglichkeiten, Sportanlagen und diverse Möglichkeiten für Ihre Freizeitgestaltung.

Objektnummer: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 381.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen

E-Mail: [oberhausen@von-poll.com](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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