

Oberhausen – Lirich

# RESERVIERT! Doppelhaushälfte mit großem Garten und Garage

????????? ??????????: 24227456



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

???? ??????: 329.000 EUR • ??????????: ca. 78 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 421 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

?? ??? ??????

???????? ??????????	24227456	????? ???????	329.000 EUR
????????????	ca. 78 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
????????????? ???	2		
????????????		?????????	????????
????????????	1	??????????????	
????? ??????????????	1958	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????
?????? ??????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
?????????????	08.07.2034	???????? ????????	381.50 kWh/m²a
??????????????????		???????????	
???????? ???		?????????????	H
????? ????????????	??????	??????????????	
		??????????????	
		???????????	

??????? ???????: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

?? ????????



???????? ??????????: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

?? ?????????



??????? ????????: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

?? ????????



???????? ??????????: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

?? ?????????





???????? ??????????: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

?? ?????????



???????? ??????????: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

?? ??????????



??????? ???????: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

?? ????????



???????? ??????????: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

?? ??????????



??????? ???????: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

?? ????????



???????? ??????????: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

?? ?????????



???????? ??????????: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

?? ?????????



??????? ????????: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

??? ?????? ???????????

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.



??????? ?????????: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

??? ??? ??? ????????????

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 Naherholungsmöglichkeiten, Sportanlagen und diverse Möglichkeiten für Ihre Freizeitgestaltung.

??????? ???????: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24227456 - 46049 Oberhausen – Lirich

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen  
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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