

Ibbenbüren – Ibbenbüren

# Flexible Nutzungsmöglichkeiten- drei Wohneinheiten mit traumhaften Garten in Ibbenbüren

Objektnummer: 24159007



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

KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 254 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 936 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

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

Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Auf einen Blick

Objektnummer	24159007
Wohnfläche	ca. 254 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1952-2000
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	640.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	123.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.10.2034	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a desktop monitor displaying a real estate website interface, a smartphone showing a search profile form, and a larger smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is written in white, with 'Ihre' in italics. Underneath, it says 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website 'www.von-poll.com' is listed.

Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Ein erster Eindruck

Diese seltene Kaufgelegenheit öffnet Ihnen im wahrsten Sinne des Wortes mehrere Türen. Denn hier wurde der Altbau aus dem Jahre 1952 vor rund 24 Jahren mit einem Anbau verbunden, so dass aktuell drei Wohneinheiten genutzt werden können. Der Eigentümer hat beide Immobilien stets in Stand gehalten und den Altbau zuletzt 2022 kernsaniert sowie energetisch modernisiert, insofern sind alle Bereiche mit wenig Aufwand bezugsfertig. Es sind sowohl zwei Einfahrten mit jeweils 2 Stellplätzen als auch drei separate Eingänge vorhanden. Die Einheiten 2 und 3 sind im Altbau zu finden. Zusammen ergeben diese Ebenen etwa 105 m<sup>2</sup> und können, wenn gewünscht, separat vermietet werden. Im Erdgeschoss verteilen sich der Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein Schlafraum, ein Büro sowie das moderne Bad mit bodengleicher Dusche. Über den hellen Flurbereich gelangt man zu einem clever geplanten Studioapartment. Eine Holzterrasse bricht den großen Raum, schafft dadurch eine besondere Wohnatmosphäre und führt außerdem zu einer Empore mit möglicher Abstellfläche. Auch hier ist die Küche offen integriert. Ein Balkon rundet das Angebot dieser Einheit ab. Der Altbau ist durch einen langen Flur mit dem Neubau verbunden. Somit haben Sie die Wahl: Mehrgenerationswohnen, Vermietung oder die großzügige Gesamtfläche von 254 m<sup>2</sup> für den eigenen Bedarf genießen. Der Eingangsbereich mit Windfang verspricht bereits Wohlfühlgarantie, denn durch die Glastür hat man einen direkten Blick auf die schönen Holzbalken sowie auf den außergewöhnlichen Garten. Dieser Wohn- und Essbereich ist aufgrund der komfortablen Größe von 51 m<sup>2</sup> und der langen Fensterfront das absolute Highlight des Hauses. Die Einbauküche passt sich dem Landhausstil an und ermöglicht Ihnen, beim Kochen mit den Gästen interaktiv zu bleiben. Ein Kamin sorgt an kalten Tagen für Gemütlichkeit. Der angrenzende Wintergarten bietet ebenfalls einen wunderschönen Ausblick in den parkähnlichen Garten. Bei wärmeren Temperaturen lassen sich die bodentiefen Fenster durch die hochwertige Faltschiebetür beliebig nach den eigenen Bedürfnissen öffnen oder schließen. Über die Holzterrasse gelangt man in das Dachgeschoss, wo Sie ein weiteres großzügiges Schlafzimmer mit Fensterfront erwartet. Das Bad hier oben verfügt über eine eingebaute Sauna. Ein Ankleide- und Abstellraum ergänzen die Wohnfläche. Im Kellergeschoss ist größtenteils die Technik untergebracht, vier weitere Räume bieten Abstell- und Waschmöglichkeiten. Die Solaranlage, Fußbodenheizung, hochmoderne Heizungsanlage sowie die vorhandene Be- und Entlüftungsanlage gehören zu den weiteren Annehmlichkeiten. Eine genaue Auflistung der Sanierungen als auch zu den technischen Details finden Sie unter dem Punkt Ausstattung. Der Außenbereich wird insbesondere Gartenliebhaber begeistern. Da das Areal über die Jahre mit kreativen Pflasterwegen, zahlreichen Blumen und Eiben liebevoll angelegt wurde, findet man verschiedene Lieblingsplätzchen, um der Sonne

folgen zu können. Unterschiedlicher Baumbestand wie Zypressen und Koniferen sowie auffällige Pflanzen verteilen sich auf dem 936 m<sup>2</sup> großen Grundstück und hinterlassen einen parkähnlichen Eindruck. Ein wundervoller Ort, um dem Alltag zu entfliehen oder mit Familie und Freunden unvergessliche Momente zu verbringen. Überzeugen Sie sich bei der Besichtigung selbst von der Einzigartigkeit, dem Charme und der Vielfältigkeit dieser Immobilien. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Ausstattung und Details

### Gebäudeausstattung:

- massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade vom Altbau mit rotem Verblender versehen
- Putzfassade beim Anbau
- massive Stahlbetondecken im Keller und Erdgeschoss
- Satteldachkonstruktion
- das Dach wurde 2013 mit einer 10 cm starken Aufsparrendämmung aus Holzplatten versehen und komplett mit neuen Ziegeln eingedeckt
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Vollkeller

### Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- PV-Anlage Bj. 2009
- Gasbrennwertanlage, Bj. 2011 als Zentralheizungssystem
- Solarthermie mit Heizungsunterstützung und 500 Liter Speicher Bj. 2011
- Fußbodenheizung im gesamten EG und OG (Altbau)
- Radiatoren-Heizkörper OG (Altbau)
- Klimagerät im OG (Anbau)
- Elektrotechnik und Schaltschrank OG (Altbau) Bj. 2013
- Leitungssysteme Bj. 2013/ 2022 (Altbau)
- Bad im OG (Altbau) mit Dusche ausgestattet kernsaniert Bj. 2013
- Bad im EG (Altbau) mit bodengleicher Dusche ausgestattet kernsaniert Bj. 2022
- Elektroinstallation im EG (Altbau) erneuert Bj. 2022
- Optimierung der Heizungssteuerung 2024
- 50 GB Internetanschluss
- Kabelanschluss möglich

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Kunststofffenster im OG mit Dreifachverglasung, Bj. 2013
- kontrollierte Wohnungsbe- und entlüftung im OG eingebaut Bj. 2013
- Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl- Korkparkett
- Einbauküche im Landhausstil Bj. 2000
- Einbauküche im gehobenen Standard mit E-Geräten Bj. 2022 (Altbau)
- Fenster im EG erneuert Bj. 2022
- alle nicht zur Straße ausgerichteten Fenster im EG (Alt- und Neubau) sind mit einbruchhemmenden VSG Sicherheitsglas ausgestattet
- eigene Hauseingangstür EG Bj. 2022

- elektrische Rollläden im gesamten Wohnhaus

- Holztüren in allen Einheiten

Wintergarten (Bj. 2021):

- Dreifachverglasung

- Fußbodenheizung

- Klarglas-Dachfenster, VSG Sicherheitsglas,  
elektrische Öffnung mit Regensensor

- Wohnungsbe- und entlüftung

- Luft-Wärmepumpe (heizen/kühlen)

- eigene Elektrounterverteilung

Gartenbereich:

- überdachte Terrasse

- Markise und Segel als Sonnenschutz für weiteren Terrassen vorhanden

- gepflasterte Wege und verschiedene Sitzgelegenheiten

- zahlreiche Blumenbeete, ausgefallene Pflanzen und Eiben

- ehrwürdiger Baumbestand

- Gartenhaus sowie Holzlager

- Regenwasserrigole

Stellplätze

- etwa vier Stellplätze

- Garage

- Carport

Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Alles zum Standort

Herzlich willkommen in Ibbenbüren! Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und attraktiven Wohnviertel in Ibbenbüren Langewiese. Der Stadtteil ist bekannt für seine Familienfreundlichkeit und die grüne Umgebung. Es bietet eine harmonische Mischung aus modernen Anwesen und traditionellen Häusern. Die Verkehrsanbindungen sind hervorragend, was es zu einem idealen Wohnort für Pendler und Familien macht. Die Autobahn A30 ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an umliegende Städte wie Osnabrück, Münster und Rheine. Das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht regelmäßige Busverbindungen in das Stadtzentrum sowie in die umliegenden Gemeinden. Für Radfahrer und Fußgänger sind gut ausgebaute Wege entlang der Aa vorhanden. Außerdem gelangt man fußläufig zu dem bekannten Teutoburger Wald. Darüber hinaus kann man von Ibbenbüren Langewiese in wenigen Minuten bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln die lebendige Innenstadt von Ibbenbüren mit einer Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Cafés und Boutiquen, die zum Bummeln und Verweilen einladen, erreichen. Die Stadt ist stolz auf ihr kulturelles Erbe, das sich in historischen Gebäuden, Museen und Veranstaltungen widerspiegelt. Zu den beliebten Sehenswürdigkeiten zählen das Ibbenbürener Bergbaumuseum und das Schloss Obersteinbeck, die Einblicke in die Geschichte der Region bieten. Das Kloster Gravenhorst in Hörstel ist inzwischen auch ein Anziehungsort. Für Mittagsaktivitäten, vor allem für Familien mit Kindern, ist der Kinderspielplatz an der Breslauer Straße ein toller naheliegender Ort den man besuchen kann. Für sportliche Freizeitaktivitäten wie Fußball, Tennis oder Tanzsport stehen Vereine wie der DJK Armenia Ibbenbüren, der TC Blau-Gold-Ibbenbüren oder TVI zur Verfügung. Das Aaseebad, der Kletterwald und die Sommerrodelbahn werden von Familien mit Kindern ebenfalls sehr häufig besucht. Der Aasee mit dem Beachbereich mit Möglichkeit zum Segeln ist außerdem ein beliebtes Wochenendziel.

Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 123.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 24159007 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Rheine  
E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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