

Ibbenbüren – Ibbenbüren

Alles was das Herz begehrt - gepflegtes ZFH in ruhiger Lage von Ibbenbüren

Objektnummer: 24159009



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 683 m²

Objektnummer: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

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

Objektnummer: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

Auf einen Blick

Objektnummer	24159009
Wohnfläche	ca. 179 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1996
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	435.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	150.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.10.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

Die Immobilie



Objektnummer: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

Die Immobilie



Objektnummer: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

Die Immobilie



Objektnummer: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

Die Immobilie



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

Objektnummer: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

Die Immobilie



Objektnummer: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

Die Immobilie



Objektnummer: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

Ein erster Eindruck

Hereinspaziert und herzlich willkommen! Dieses Zweifamilienhaus erfüllt so ziemlich alle Suchkriterien einer klassischen Familienimmobilie. Sie überzeugt mit der Großzügigkeit von insgesamt 179 m² Wohnfläche, einer idealen Aufteilung, dem überschaubaren 683 m² großen Garten und mit einer ruhigen Siedlungslage. Zudem wurde das Eigenheim 1996 erbaut und wirkt aufgrund des hellen sowie gepflegten Klinkers auf den ersten Blick modern und einladend. Im Eingangsbereich gelangt man gleich sowohl über die schöne Holzterrasse in die obere Etage als auch über eine zweite Wohnungstür in den Flurbereich des Erdgeschosses. Hier eröffnet sich zur rechten Hand direkt die separate Küche. Der Raum hält genügend Platz für eine Esstheke bereit, die Einbauküche ist in praktischer U-Form geplant und mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Angrenzend befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster ermöglichen den Zugang auf die Terrasse mit eingelassenem Pool und sorgen für viel Tageslicht. Endlich kann die ganze Familie beim Dinner an einem langen Esstisch Platz nehmen oder den Abend gemeinsam auf dem Sofa am Kamin gemütlich ausklingen lassen. Der Flur führt noch an dem Gäste-WC und Bad vorbei. Zwei Räume ergänzen die Fläche von etwa 100 m² dieser Etage. Im Dachgeschoss hat man aufgrund der komfortablen Aufteilung der 79 m² die Möglichkeit diese Einheit zu vermieten oder als 2 Generationenhaus zu nutzen. Es stehen ein großes Wohn- und Esszimmer, eine Küche sowie zwei Schlafräume zur Verfügung. Darüber hinaus haben die Eigentümer im Kellerbereich eine kleine Bar mit Theke eingerichtet, so dass man hier auch wunderbar seine Feierlichkeiten in großer Runde halten kann. Außerdem ist nebenan die Heizungsanlage untergebracht und der Wasch- und Werkraum sowie zwei Abstellräume sind vorhanden. Über eine Treppe gelangt man in die Garage und den Außenbereich. In der Garage sind die Pumpe für den Pool als auch Gartengeräte zu finden. Ein großes Auto kann ebenfalls untergestellt werden. Zwei Stellplätze vor der Garage runden das Angebot ab. Der Garten bietet rundum verschiedene Sitzgelegenheiten, sodass Sie dem Sonnenschein folgen können. Ihre Liebsten werden in den Sommermonaten sicherlich gerne für eine nette Abkühlung im Pool vorbei schauen wollen. Unter der überdachten Terrasse sitzen Sie wettergeschützt und haben einen wundervollen Ausblick auf die Obstbäume und Blumenbeete. Im offenen, überdachten Bereich vor dem Gartenhaus ist Platz für Kaminholz und die Müllgefäße. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den komfortablen Räumlichkeiten, dem äußerst gepflegten Zustand sowie dem beeindruckenden Außenbereich dieser familienfreundlichen Immobilie. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt!

Objektnummer: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:

- Satteldachkonstruktion mit Betondachziegeln
- massives, zweischaliges Mauerwerk
- Fassade mit weißem Verblender versehen
- massive Stahlbetondecke
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Rinnen und Fallrohre aus Kupfer
- Vollkeller

Innenausstattung:

- massive, verputzte Innenwände
- eindrucksvolle Kaminanlage
- Holztüren mit Holzzargen
- manuelle Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, Vinylkorkboden, Laminat
- gepflegte Holzterrasse
- zwei moderne Einbauküchen
- Gäste- WC im EG
- Badezimmer EG mit Dusche und Wanne ausgestattet
- Badezimmer DG mit Dusche ausgestattet

Technik:

- Zentralheizung
- Gasheizung aus dem Jahre 1996
- Fußbodenheizung im EG
- Glasfaseranschluss

Gartenbereich:

- Poolanlage
- gepflasterte Terrassen mit und ohne Überdachung
- großzügige Grünfläche
- schöner Baumbestand
- liebevoll angelegte Beete
- Außenbeleuchtung
- hochwertiges Gartenhaus

Stellplätze:

- Einzelgarage
- drei Freiplätze

Objektnummer: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

Alles zum Standort

Hier lässt es sich wunderbar leben! Dieses charmante Haus befindet sich in einem ruhigen, grün gestalteten Wohngebiet in Ibbenbüren-Püsselbüren. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch gepflegte Einfamilienhäuser mit liebevoll angelegten Vorgärten, großzügige Wegen und Zufahrten aus. Püsselbüren überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur: Ein eigener Bahnhof ist in etwa 15 Gehminuten erreichbar, während die nächste Bushaltestelle nur rund 10 Minuten zu Fuß entfernt liegt. Um auf die Autobahnen in Richtung Osnabrück und Amsterdam zu gelangen, benötigt man in etwa 10 Minuten Fahrt. Der drittgrößte Ortsteil bietet zudem alles, was das tägliche Leben annehmlich macht: einen Kindergarten, eine Grundschule, Arztpraxen, Banken und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten – von Discountern über Einzelhändler bis hin zum Bäcker. Sowohl die Innenstadt von Ibbenbüren als auch der beliebte Aasee sind in etwa 10 Minuten mit dem Auto bequem zu erreichen. Dieses Wohngebiet bietet die perfekte Mischung aus Ruhe, Natur und guter Anbindung. Für sportliche Freizeitaktivitäten wie Fußball, Tennis oder Tanzsport stehen Vereine wie der DJK Arminia Ibbenbüren, der TC Blau-Gold-Ibbenbüren oder TVI zur Verfügung.

Objektnummer: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 150.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

Marktstraße 20 Rheine
E-Mail: rheine@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com