

Ibbenbüren – Ibbenbüren

# Besondere Hanglage- zentral gelegenes ZFH in Ibbenbüren

Property ID: 24159006



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

**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 780 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## At a glance

Property ID	24159006	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 170 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1968		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	210.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.12.2031	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## The property



Property ID: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## The property



Property ID: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## The property





Property ID: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## The property



Erfahren Sie hier den Wert Ihrer 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](http://www.home.von-poll.com)

Property ID: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## The property



Property ID: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

+49 (0) 5971 - 79 3710

Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## A first impression

Das Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1968 begeistert mit einem praktischen Grundriss sowie der außergewöhnlichen Lage. Wenige Autominuten von der Innenstadt entfernt, liegt es an einer Hanglage und ist umrahmt von ehrwürdigem Baumbestand. Das 780 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet Privatsphäre, verfügt über eine Sonnenterrasse und viel Rasenfläche. Der Hauseingangsbereich ist hell und einladend geplant. Die klassischen Sohlhoferplatten wirken hier zeitlos und lassen noch Freiraum für dekorative Ideen. Betritt man die erste Wohnungstür führt ein langer Flur zunächst zur rechten Hand in die separate Küche. Angrenzend befindet sich das großzügige Wohn- und Esszimmer. Liebhaber des interaktivem Wohnen können die Küche sicherlich mit Hilfe eines Durchbruchs integrieren. Zwei bodentiefe Fenster ermöglichen den Zugang auf die Terrasse. Ein Elternschlafraum, ein Kinderzimmer oder Büro sowie das Bad ergänzen die Wohnfläche von 85 qm auf dieser Ebene. Im Dachgeschoss findet man eine identische Grundrissgestaltung vor. Vom Wohn- und Essbereich gelangt man auf den Balkon, wo man einen schönen Weitblick auf den Garten genießen kann. Das Elternschlafzimmer hat hier auch eine tolle Aussicht aus dem Fenster. Die Heizungsanlage ist im Keller untergebracht. Vom Waschraum aus hat man einen Zugang in den Außenbereich. Ein großer Hobbyraum als auch zwei weitere Vorratsräume stehen hier noch zur Verfügung. Der gedämmte Spitzboden, die modernisierten Fenster und die vorhandene Einzelgarage runden unter anderem das Angebot dieser vielfältig nutzbaren Immobilie ab. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen – ob zur Eigennutzung, Vermietung oder sogar beides! Die großzügige Gesamtwohnfläche von 170 m<sup>2</sup> eröffnet Ihnen dabei vielfältige Möglichkeiten. Verleihen Sie dem Haus mit Ihrer Kreativität und Liebe zum Detail neuen Glanz und schaffen Sie sich eine einzigartige Wohnatmosphäre. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Property ID: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Details of amenities

### Gebäudeausstattung:

- Satteldach mit Betondachsteine
- massives Verblendmauerwerk mit Kalksandsteinfassade
- Zwischendecke aus Stahlbeton
- Doppelverglasung der Kunststofffenster
- Regenrinnen aus Zink

### Innenausstattung:

- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Treppen aus Stahlbeton und Schmiedeeisengeländer
- massive tragende Innenwände
- zwei Bäder mit Dusche und Wanne ausgestattet
- Holztüren
- neuwertige Einbauküche

### Technik:

- Gas-Zentralheizung Bj. 2019

### Gartenbereich:

- pflegeleichter Garten mit weitläufiger Grünfläche
- großzügige Terrasse

### Stellplätze:

- Einzelgarage
- 2 Stellplätze

Property ID: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## All about the location

Herzlich willkommen in Ibbenbüren! Die Immobilie befindet sich in dem attraktiven Wohnviertel in Ibbenbüren-Stadt. Der Stadtteil ist bekannt für seine Familienfreundlichkeit und die grüne Umgebung. Es bietet eine harmonische Mischung aus modernen Anwesen und traditionellen Häusern. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer freundlichen Gemeinschaft, die eine entspannte Atmosphäre schafft. 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. Darüber hinaus gibt es eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit regelmäßigen Busverbindungen in das Stadtzentrum sowie umliegenden Gemeinden. Für Radfahrer und Fußgänger sind gut ausgebaute Wege entlang der Aa vorhanden. Darüber hinaus verfügt Ibbenbüren über eine lebendige Innenstadt mit einer Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Cafés und Boutiquen, die zum Bummeln und Verweilen einladen. 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 sportliche Freizeitaktivitäten wie Fußball, Tennis oder Tanzsport stehen Vereine wie der DJK Armenia Ibbenbüren, der TC Blau-Gold-Ibbenbüren oder TFI zur Verfügung. Das Aaseebad, der Kletterwald und die Sommerroderbahn werden von Familien mit Kindern ebenfalls sehr häufig besucht. Der Aasee mit dem Beachbereich mit Möglichkeit zum segeln ist außerdem ein beliebtes Wochenendziel.

Property ID: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 210.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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. 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.



Property ID: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)