

Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Gut geschnittene Dachgeschosswohnung in unmittelbarer Innenstadt-Lage!

Property ID: 24159011



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

**PURCHASE PRICE: 185.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 61,45 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 24159011 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

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

Property ID: 24159011 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## At a glance

Property ID	24159011
Living Space	ca. 61,45 m <sup>2</sup>
Available from	28.11.2024
Floor	3
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2014
Type of parking	1 x Underground car park, 10000 EUR (Sale)

Purchase Price	185.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 61 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24159011 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	80.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.06.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 24159011 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## The property





Property ID: 24159011 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## The property



Property ID: 24159011 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## The property



**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)





Property ID: 24159011 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## The property





Property ID: 24159011 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

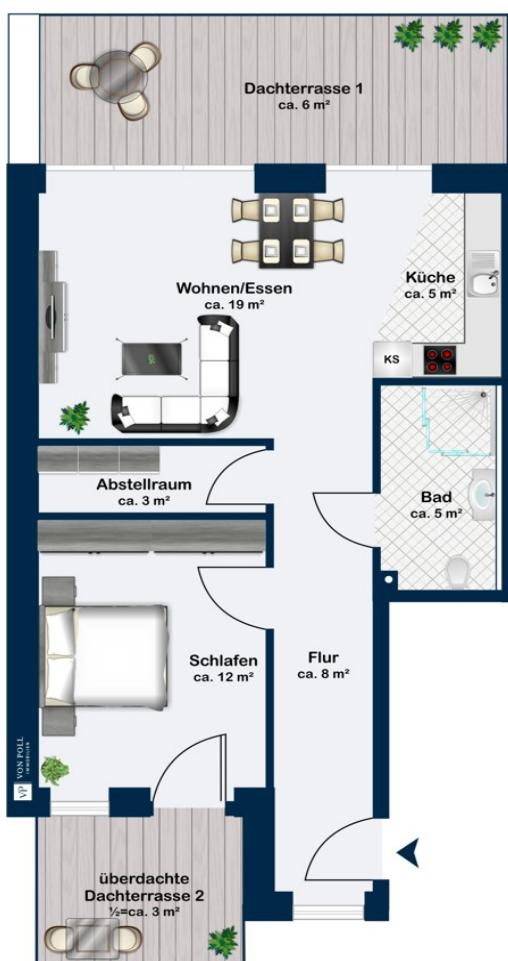


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
+49 (0) 5971 - 79 3710  
Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 24159011 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24159011 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## A first impression

Wir freuen uns Ihnen diese gut geschnittene Eigentumswohnung in einer zentralen Lage von Ibbenbüren vorstellen zu dürfen. Die Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 8-Parteienhauses, welches im Jahr 2013 errichtet wurde und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 61,45 m<sup>2</sup>. Absolute Highlights dieser Dachgeschosswohnung sind die zwei Dachterrassen. Hallo und herzlich Willkommen in dieser traumhaften Dachgeschosswohnung in Ibbenbüren. Sie betreten die Eigentumswohnung über den Flur und bekommen bereits hier einen ersten Eindruck über den guten Schnitt dieser Immobilie. Sie gelangen vom Flur aus in alle Räumlichkeiten. Das Schlafzimmer mit kleiner Dachterrasse befindet sich auf der linken Seite der Wohnung und verfügt über ausreichend Platz, um es sich hier gemütlich zu machen. Direkt gegenüber finden Sie das Badezimmer, welches über eine bodentiefe Dusche verfügt. Den Flur entlang, gelangen Sie in das Herz der Immobilie, dem Wohn- & Essbereich mit offener Küche und direkten Zugang auf die große Dachterrasse. Die Küche ist ausgestattet mit einer wertigen Einbauküche inklusiver Kochinsel und sorgt dafür, dass sich jeder Gourmet ausleben kann. Der angrenzende Wohn- & Essbereich bietet genügend Platz und wird durch die bodentiefen Fenster lichtdurchflutet. Die Dachterrasse, welches Sie vom Wohn- & Essbereich betreten können, verschafft Ihnen einen weitläufigen Blick über die Dächer Ibbenbürens und lässt Ihnen durch den gradlinigen Schnitt alle Gestaltungsmöglichkeiten offen. Die Eigentumswohnung verfügt außerdem über einen Abstellraum, welcher direkt in der Wohnung selbst eine gewisse Staufläche bietet, sowie über einen Abstellraum im Untergeschoss. Ein Freiplatz rundet das attraktive Immobilienangebot ab. Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 24159011 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Details of amenities

### Gebäudeausstattung:

- die Immobilie wurde in einer massiven Bauweise errichtet
- Mauerwerk aus zweilagigem Kalkzementputz
- Stahlbetonfertigdecken
- Stahlbetonflachdach mit Gefälle
- die Kunststoffenster sind dreifachverglast
- Personenaufzug

### Innenausstattung:

- als Fußbodenbeläge wurden hier Fliesen und Laminat gewählt
- Hochwertige Einbauküche
- Hauseingangstür mit verstärkten Haustürbändern und PZ-Schloss
- Gegensprechanlage
- Fenster mit elektr. Rollläden
- Badezimmer bis 1,50 m hoch gefliest
- die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung

### Technik:

- Zentrale Gas- Brennwerttherme mit separaten zentralen Wärmepumpen
- kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Wärmedämmung der Leitung

### Tiefgarage:

- Ein Parkplatz in der Tiefgarage
- Feuerhemmende Stahltüren von der Tiefgarage zum Treppenhaus
- vorhanden sind Bewegungsmelder, Beleuchtungskörper, Schalter und Steckdosen

### Terrasse:

- die Terrasse verfügt über eine Steckdose und einen frostsicheren Wasserauslass



Property ID: 24159011 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## All about the location

Diese Immobilie befindet sich in einer traumhaften Lage von Ibbenbüren. Sie finden in unmittelbarer Nähe Kindergärten, Schulen, den Bahnhof, Ärzte, Apotheken und auch Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs. Diverse Sportaktivitäten sind ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Besonders hervorzuheben ist allerdings die direkte Nähe zur Innenstadt von Ibbenbüren, die Ihnen für kurze Shoppingtrips zur Verfügung steht oder an geselligen Abenden einlädt in diversen Restaurants einlädt. Die Stadt Ibbenbüren ist eine Bergbaustadt, die als Kraftwerkstandort an überregionaler Bekanntheit erlangte. Durch die drei Autobahnanschlussstellen erreichen sie auf schnellstem Wege die Autobahn A30 aus einem der drei Stadtteile Schierloh, Ibbenbüren-West und Ibbenbüren. Von hier können Sie Stadt Osnabrück und die niederländische Grenze in ca. 25 min erreichen. Der Flughafen Münster-Osnabrück ist in ca. 30 min erreichbar.

Property ID: 24159011 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 80.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24159011 - 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)