

Ibbenbüren – Ibbenbüren

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

CODE DU BIEN: 24159009



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

PRIX D'ACHAT: 435.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 179 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 683 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24159009
Surface habitable	ca. 179 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1996
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	435.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2006
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	150.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.10.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## La propriété



CODE DU BIEN: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## La propriété



CODE DU BIEN: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## La propriété





CODE DU BIEN: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## La propriété



CODE DU BIEN: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## La propriété



CODE DU BIEN: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Une première impression

Hereinspaziert und herzlich willkommen! Dieses Zweifamilienhaus erfüllt so ziemlich alle Suchkriterien einer klassischen Familienimmobilie. Sie überzeugt mit der Großzügigkeit von insgesamt 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer idealen Aufteilung, dem überschaubaren 683 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dieser Etage. Im Dachgeschoss hat man aufgrund der komfortablen Aufteilung der 79 m<sup>2</sup> 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!

CODE DU BIEN: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 150.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24159009 - 49479 Ibbenbüren – Ibbenbüren

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)