

Ibbenbüren – Ibbenbüren

# Besondere Hanglage- zentral gelegenes ZFH in Ibbenbüren

????????? ??????????: 24159006



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

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 170 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 780 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

?? ??? ??????

???????? ??????????	24159006	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 170 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
?????????????? ??? ????????????	4		
????????????	2	????? ???????????????	2022
????? ???????????????	1968	?????????	????????
?????? ???????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	210.00 kWh/m²a
??????????????	15.12.2031	??????????????	
??????????????????		?????????????	G
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

?? ?????????



???????? ?????????: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

?? ?????????



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

?? ?????????



???????? ?????????: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

?? ?????????





??????? ???????: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

?? ????????



**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)

??????? ???????: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

?? ????????



??????? ???????: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

?? ????????



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)

??????? ???????: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

??? ?????? ???????????

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.

??????? ???????: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

????????????????? ??? ??????????

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

??????? ???????: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

??? ??? ??? ????????????

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 Sommerroderlbahn werden von Familien mit Kindern ebenfalls sehr häufig besucht. Der Aasee mit dem Beachbereich mit Möglichkeit zum segeln ist außerdem ein beliebtes Wochenendziel.

??????? ?????????: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

????? ????????????????

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.



???????? ??????????: 24159006 - 49477 Ibbenbüren – Ibbenbüren

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ?? ?????????? ????????????????? ???:

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)