

Ibbenbüren

# Neuwertige und idividuelle Gastro Immobilie mit Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 24159013



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

**KAUFPREIS: 890.000 EUR • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 852 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 24159013 - 49477 Ibbenbüren**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 24159013 - 49477 Ibbenbüren**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>24159013</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>890.000 EUR</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2022</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 301 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>7 x Freiplatz</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 62 m<sup>2</sup></b>
		<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 301 m<sup>2</sup></b>
		<b>Bürofläche</b>	<b>ca. 20 m<sup>2</sup></b>

**Objektnummer: 24159013 - 49477 Ibbenbüren**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>23.03.2036</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>119.50 kWh/m²a</b>
		<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2022</b>

Objektnummer: 24159013 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24159013 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24159013 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24159013 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a graphic showing a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the Von Poll Immobilien website interface. A large smartphone in the foreground shows a QR code and a speech bubble that says 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The text on the right side of the advertisement is white and blue, providing information about finding real estate and a link to the website.

Objektnummer: 24159013 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24159013 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24159013 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24159013 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24159013 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie



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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0800 – 333 33 09**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Objektnummer: 24159013 - 49477 Ibbenbüren**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht eine neuwertige und hochwertig ausgestattete Gastronomieimmobilie samt Inventar auf einem ca. 852 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das derzeit als Schnellrestaurant genutzte, in massiver Bauweise aus Ibbenbürener Sandstein errichtete Objekt besticht durch seine gehobene Ausstattung und den hervorragenden Zustand der Räumlichkeiten. Die Lage an einer Hauptverkehrsstraße sorgt für eine hohe Sichtbarkeit und bietet hervorragende Chancen für eine erfolgreiche gastronomische Bewirtschaftung bzw. eine rentable Vermietung.

Für potentielle Erweiterungen und zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit bietet das Objekt die Möglichkeit einer baulichen Aufstockung. Die Statik des Gebäudes ist bereits für eine Mischnutzung mit Wohnen ausgelegt, so dass sich im oberen Bereich zusätzliches Potenzial für Wohnraum ergibt. Dies könnte sowohl für den Eigenbedarf des Betreibers als auch für die Vermietung - z.B. durch die Schaffung von Mitarbeiterwohnungen oder zusätzlichen Mietflächen - attraktiv sein.

Aktuell wird die Immobilie selbst genutzt und ist nicht vermietet. Das Restaurant wird über einen einladenden Eingangsbereich betreten, der direkt in den Hauptraum führt. Die hochwertigen Bodenbeläge im Designboden-Stil verleihen dem Innenraum einen modernen und eleganten Charakter. Die WC-Anlagen für Damen und Herren sind mit stilvollen Fliesen ausgestattet. Die neuwertige Großküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet optimale Voraussetzungen für den professionellen Koch- und Cateringbetrieb.

Ein weiteres Highlight des Objektes ist die Möglichkeit der flexiblen Raumaufteilung. Durch die durchdachte Bauweise können die Räumlichkeiten für geschlossene Veranstaltungen geschickt unterteilt werden, was eine individuelle und vielseitige Nutzung ermöglicht. Ergänzt wird diese Flexibilität durch die großzügige Terrassenanlage im Außenbereich, die in den Sommermonaten zusätzlichen Platz für die Gäste bietet und den Gastronomen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Auch für Investoren bietet die Immobilie langfristig attraktive Vermietungsperspektiven. Durch die hochwertige Ausstattung und die hervorragende Lage eignet sich das Objekt ideal für einen Gastronomiebetrieb oder alternative gewerbliche Nutzungen. Die Option, den bestehenden Schnellimbiss sowie die komplette Inneneinrichtung zu übernehmen, erleichtert die Neuvermietung und erhöht die Attraktivität für potenzielle Mieter.

Ausreichende Stellplätze auf dem Grundstück gewährleisten komfortable

**Parkmöglichkeiten für Gäste und Mitarbeiter. Dies unterstreicht die gute Erreichbarkeit der Immobilie für die Kunden und erhöht die Attraktivität insbesondere zu Stoßzeiten.**

**Diese Immobilie verbindet in idealer Weise betriebliche und vermietungstechnische Potenziale. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und eine Besichtigung!**

**Objektnummer: 24159013 - 49477 Ibbenbüren**

## **Ausstattung und Details**

### **Gebäudeausstattung:**

- Massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade in Ibbenbürener Sandstein sowie mit rotbraunen Verblender
- Flachdachkonstruktion, Dacheindeckung mit Trapezblech, Farbe: dunkel
- Rinnen und Fallrohre aus Zink, innenliegend

### **Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:**

- Gasbrennwertanlage, Bj. 2018 als Zentralheizungssystem
- Elektrotechnik und Schaltschrank Bj. 2018
- zwei Damen WC's mit Doppelwaschtisch
- zwei Herren WC's mit Doppelwaschtisch

### **Fenster, Türen und Innenausstattung:**

- Fenster und Türen mit Dreifachverglasung
- zwei Kühlräume für professionelle Lebensmittelaufbewahrung
- seperater Spülraum
- Bodenbeläge: Fliesen, Natursteinböden

### **Parkmöglichkeiten:**

- 5 Stellplätze vorhanden

### **Inventar als Verhandlungsbasis, nicht im Kaufpreis enthalten:**

- Industrieküche nebst allen Koch- und Reinigungsgeräten
- Inneneinrichtung mit Tischen, Bestuhlung und Büromöbel
- Küchen-, Bar- und Servierutensilien nebst Dekoration
- Kühl- und Lagergeräte
- Kassensystem mit modernem Bestellsystem

**Objektnummer: 24159013 - 49477 Ibbenbüren**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in bester Lage an der Münsterstraße, einer der Hauptverkehrsadern Ibbenbürens. Diese zentrale Lage bietet optimale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Gastronomiebetrieb. Die stark frequentierte Straße verbindet die Innenstadt mit den umliegenden Gemeinden und garantiert eine hohe Sichtbarkeit sowie ein großes Kundenpotenzial. Zudem bietet die Immobilie selbst ausreichend Parkmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück, ein entscheidender Pluspunkt für Gäste, die mit dem Auto anreisen. Gerade zu verkehrsreichen Zeiten oder für Familien ist dieser Komfort ein wichtiger Faktor bei der Wahl des gastronomischen Angebotes.

Die Münsterstraße ist nicht nur eine wichtige Verkehrsachse, sondern auch ein Standort mit einer Vielzahl von Geschäften, Dienstleistungsbetrieben und Wohnhäusern. Diese Mischung sorgt für eine konstante Frequenz von Einheimischen, Berufspendlern und Touristen, die das gastronomische Angebot in der Umgebung nutzen. Die Nähe zur Innenstadt sowie zu weiteren Attraktionen wie dem Aasee und den Dörenther Klippen lockt zusätzliches Publikum an, das eine kulinarische Pause sucht.

Ein weiterer Standortvorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Die Münsterstraße ist sowohl über die Autobahn A30 als auch über die Bundesstraßen B219 und B65 gut zu erreichen, so dass sowohl regionale als auch überregionale Kunden schnell vor Ort sind. Der nahe gelegene Bahnhof Ibbenbüren sorgt zudem für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Das lebendige und gut frequentierte Umfeld der Münsterstraße sowie die hervorragende Erreichbarkeit machen diese Adresse zu einem idealen Standort für ein Restaurant, Café oder einen Imbiss. Ob für ein schnelles Mittagessen, ein gemütliches Abendessen oder als Zwischenstopp für Touristen - die Lage bietet eine perfekte Ausgangsbasis, um ein breites Publikum anzusprechen und langfristig erfolgreich zu sein.

**Objektnummer: 24159013 - 49477 Ibbenbüren**

## Weitere Informationen

**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: 24159013 - 49477 Ibbenbüren**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Michael Knieper**

---

**Marktstraße 20, 48431 Rheine**

**Tel.: +49 5971 - 79 371 0**

**E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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