

Ibbenbüren

Charmantes Einfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – Ideal für Mehrgenerationenwohnen

Objektnummer: 25159007



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 298.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 656 m²

Objektnummer: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

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

Objektnummer: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Auf einen Blick

| | | | |
|---------------------|------------------------------|---------------------------------------|--|
| Objektnummer | 25159007 | Kaufpreis | 298.500 EUR |
| Wohnfläche | ca. 190 m² | Haus | Einfamilienhaus |
| Dachform | Satteldach | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer | 8 | Modernisierung / Sanierung | 1994 |
| Schlafzimmer | 5 | Bauweise | Massiv |
| Badezimmer | 2 | Nutzfläche | ca. 60 m² |
| Baujahr | 1934 | Ausstattung | Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |
| Stellplatz | 2 x Garage | | |

Objektnummer: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieinformationen | BEDARF |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergiebedarf | 260.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 06.06.2035 | Energie-Effizienzklasse | H |
| Befuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1934 |

Objektnummer: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Die Immobilie



Objektnummer: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Die Immobilie



Objektnummer: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Die Immobilie



Objektnummer: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Die 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



Objektnummer: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Die Immobilie



Objektnummer: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Die Immobilie



Objektnummer: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Die Immobilie



Objektnummer: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Die Immobilie



Objektnummer: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Die Immobilie



Objektnummer: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Die Immobilie



Objektnummer: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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

Objektnummer: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Ursprungsbaujahr 1934 wurde 1973 komplett saniert und mit einem Anbau erweitert. Es bietet mit einer Wohnfläche von ca. 190 m² und einer Grundstücksgröße von 656 m² viel Platz für individuelle Lebenskonzepte – ob als klassisches Familienhaus oder für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach. Die dazugehörige Doppelgarage wurde im Jahr 1979 erbaut. Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegtem aber nach dem heutigen Energiestandards in einem sanierungs- und renovierungsbedürftigem Zustand, bietet aber viel Potenzial für individuelle Gestaltung.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen, hellen Wohnbereich, der viel Raum für eine gemütliche Wohnlandschaft bietet. Der direkt anschließende Essbereich ist ideal für gemeinsame Mahlzeiten und Familienleben. Die Küche befindet sich in einem separaten Raum – praktisch und klar vom Wohnbereich getrennt. Zwei Schlafzimmer stehen zur Verfügung, ergänzt durch ein weiteres Zimmer, das flexibel als Büro, Gästezimmer oder weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann. Ein Badezimmer mit Tageslicht befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die geflieste Terrasse, die nahtlos in den liebevoll angelegten Garten übergeht – ein idyllischer Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Das Dachgeschoss bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern und einem offenen Wohnbereich, der zum Verweilen einlädt. Ein angrenzendes Durchgangszimmer eignet sich ideal als Essbereich und schafft eine schöne Verbindung zwischen Küche und Wohnzimmer. Die Loggia mit Blick in den Garten erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen ruhigen Platz im Grünen. Auch auf dieser Etage sind eine Küche und ein Badezimmer vorhanden, was zusätzliche Flexibilität in der Nutzung ermöglicht.

Die Immobilie ist teilweise unterkellert und verfügt im Untergeschoss über einen Vorratsraum, einen Werkzeugkeller, einen Waschkeller sowie den Heizungsraum. Diese Räume bieten praktische Nutzflächen für Lagerung, Hauswirtschaft und Haustechnik.

Der Garten rund um das Haus bietet eine harmonische Mischung aus gepflegten Rasenflächen und liebevoll angelegten Pflanzbeeten, die das Grundstück in ein grünes Paradies verwandeln. Die geflieste Terrasse, die vom Wohnbereich aus zugänglich ist, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – sei es für gemütliche Grillabende, sonnige Frühstücke oder einfach zum Entspannen. Der Gartenbereich bietet zudem viel Platz für kreative Gestaltungsmöglichkeiten, ob für einen Kräutergarten, einen Teich oder eine

großzügige Spielfläche für Kinder. Die zwei Garagen bieten nicht nur praktischen Stauraum, sondern auch die Möglichkeit, Fahrzeuge sicher unterzustellen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gern!

Objektnummer: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:

- Satteldachkonstruktion mit Betondachsteinen
- massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit rotem Verblender versehen
- massive Stahlbetondecken im Keller und im Anbau (EG+DG), Bj. 1973
- Holzbalkendecke im Ursprungsgebäude, Bj. 1934 im EG und DG
- Rinnen und Fallrohre aus Zink
- Treppenhaus aus Hartholz

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:

- Zentralheizungssystem, Gasheizung, Bj. 1994
- Austausch Gasbrenner, Gasmagnetventil im Jahr 2019/2021
- Kaminanschluss vorhanden
- Elektrotechnik, Bj. 1973
- Glasfaseranschluss möglich
- Kabelanschluss vorhanden
- Bad mit Dusche und Badewanne im EG und DG

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- manuelle Rollläden, teilweise elektrisch umgebaut 2022
- Holztüren
- Bodenbeläge: Stäbchenparkett, Fliesen, Laminat, Teppich

Stellplätze und Gartenanlage:

- Doppelgarage in massiver Bauweise, Bj. 1979
- zwei weitere Freiplätze/ Stellplätze
- eingfriedeter und topgepflegter Garten mit gefliester Terrasse, Grünflächen und Beete

Objektnummer: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Alles zum Standort

Herzlich willkommen in Ibbenbüren!

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und attraktiven Wohnviertel von Ibbenbüren, das für seine Familienfreundlichkeit und die grüne Umgebung bekannt ist. Die Gegend zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Lage aus und bietet eine angenehme Mischung aus traditionellen und modernen Häusern. Hier genießen Sie eine hohe Lebensqualität mit viel Platz und Privatsphäre, während die gute Anbindung an alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen den Alltag bequem gestaltet.

Die Verkehrsanbindungen sind hervorragend, was diese Lage sowohl für Pendler als auch für Familien besonders attraktiv macht. Die Autobahn A30 ist nur wenige Minuten entfernt und sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Osnabrück, Münster und Rheine. Das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht regelmäßige Busverbindungen ins Stadtzentrum von Ibbenbüren sowie zu den umliegenden Gemeinden. Für Radfahrer und Fußgänger bieten sich zahlreiche gut ausgebaute Wege entlang der Ibbenbürener Aa, die sich hervorragend für Spaziergänge, Joggen oder Radtouren eignen.

Die Innenstadt von Ibbenbüren ist schnell fußläufig oder mit dem Rad erreicht und bietet eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Cafés und Boutiquen. Die Ibbenbürener Menschen unternehmen gerne etwas, was durch größere und kleinere Veranstaltungen bedient wird – von „Heiß und Heftig“, „Ibbenbüren brummt“, der drittgrößten Innenstadtkirmes in NRW bis hin zur Eisbahn mit Weihnachtsbuden – und sich von der Immobilie aus wunderbar zu Fuß erreichen lässt. Auch kulturell hat Ibbenbüren einiges zu bieten, etwa mit der Schauburg und dem Bürgerhaus. Darüber hinaus bietet die nahe gelegene Freilichtbühne in Tecklenburg die Gelegenheit, ein Musical unter freiem Himmel zu erleben.

Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung verschiedene Freizeitmöglichkeiten. Der Kinderspielplatz an der Breslauer Straße ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schöne Möglichkeit für Ausflüge mit den Kleinen. Weitere Freizeitangebote wie Sportvereine, das Aaseebad, der Kletterwald und die Sommerrodelbahn bieten zahlreiche Möglichkeiten für aktive Freizeitgestaltung. Der Aasee mit seinem Beachbereich und Segelmöglichkeiten ist ein beliebtes Ziel für Wochenendausflüge.

Objektnummer: 25159007 - 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: 25159007 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com