

Ibbenbüren

# Der Sommer kann kommen- neuwertiges EFH mit naturverbundenem Außenbereich und Poolanlage

Objektnummer: 26159006



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

**KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 605 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26159006 - 49477 Ibbenbüren**

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

**Objektnummer: 26159006 - 49477 Ibbenbüren**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26159006</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>465.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 125 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2014</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>neuwertig</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2013</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 2 x Freiplatz</b>		

**Objektnummer: 26159006 - 49477 Ibbenbüren**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>84.60 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>15.02.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2013</b>

Objektnummer: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**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)



Objektnummer: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 26159006 - 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 smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen". Behind the smartphone are a desktop monitor and a tablet, both displaying the Von Poll Immobilien website interface. The website shows a search results page with a map and property details. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main text "Finden Sie Ihre Immobilie." is in a large, white, serif font. Below it, in a smaller white font, is the text "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right, the website URL "www.von-poll.com" is written in a small white font.

Objektnummer: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26159006 - 49477 Ibbenbüren**

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein neues Zuhause mit mehr Privatsphäre im Garten? Dann schauen Sie sich dieses Immobilienangebot mit dem 605 m<sup>2</sup> großen Grundstück einmal näher an. Obwohl man nur etwa 8-10 Minuten von der Innenstadt entfernt ist, wird man bei der Ankunft dennoch mit einer schönen Sackgassenlage am Waldrand überrascht - ideal um seine Freizeit ungestört im Garten zu verbringen.

Die Auffahrt ist vollständig gepflastert und je nach Bedarf kann man noch einen Carport hinzufügen. Der restliche Bereich im Hinterhof wird zusammen mit dem Gartenhäuschen aktuell als Lagerfläche für Gerätschaften und Ähnliches genutzt. Die Wärmepumpe für die Poolanlage ist hier ebenfalls untergebracht.

Der gelbe Hausanstrich passt sich der mediterranen Innengestaltung an. Die Diele ist einladend geplant und bietet genügend Platz für die Garderobe. Das Gäste-WC als auch den praktischen Hauswirtschaftsraum finden Sie zur rechten Hand. Ein besonderer Hingucker im Eingangsbereich ist die Natursteinwand am Treppenaufgang sowie die gemütliche Sitzgelegenheit an der Kücheninsel. Im Wohnzimmer wurde die Decke abgehängt, da die Eigentümer gern über einen Beamer und die vorhandene Leinwand Filme schauen. Der Zugang auf die Terrasse ist über bodentiefe Fenster möglich.

Die Aufteilung hinsichtlich der Schlafräume kann, falls gewünscht, angepasst werden. Aktuell sind ein großzügiges Elternschlafzimmer, ein Büro sowie ein Kinderzimmer vorhanden. Sollten zwei gleich große Räume benötigt werden, kann die Wand im Büro ohne wesentlichen Aufwand versetzt werden. Das Wohlfühlbad ist mit zwei Waschbecken, bodengleicher Dusche und einer tollen Jacuzzi Badewanne ausgestattet und vervollständigt insofern die Gesamtwohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>. Der Spitzboden bietet weitere Abstellfläche.

Der Gartenbereich, mit den weiteren Highlights wie der schicken Poolanlage, dem Pavillon mit Whirlpool und einem separaten Kräutergarten mit Gewächshaus, ergänzt diese seltene Kaufgelegenheit. Der Sommer kann also kommen- freuen Sie sich schon auf eine gesellige Zeit mit Familie und Freunden oder einfach auf die privaten Momente in einem modernen Eigenheim.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

**Objektnummer: 26159006 - 49477 Ibbenbüren**

## **Ausstattung und Details**

### **Gebäudeausstattung:**

- Satteldachkonstruktion mit Betondachziegeln
- massives, zweischaliges Mauerwerk
- Putzfassade mit WDVS
- massive Stahlbetondecke
- dreifach verglaste Kunststoffenster
- Rinnen und Fallrohre aus Zink

### **Innenausstattung:**

- massive, verputzte Innenwände
- Holztüren mit Holzzargen
- elektrische Rollläden über Gurtwickler
- Bodenbeläge: Fliesen, Holzparkett
- gepflegte Holztreppe mit Natursteinmauer
- moderne Einbauküche mit Kücheninsel und Sitztresen
- separater HWR/ HAR im EG
- Gäste- WC im EG
- Badezimmer DG mit Dusche und

Jacuzzi Badewanne sowie Doppelwaschtisch ausgestattet

### **Technik:**

- Gasheizung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- PV- Anlage (separater Kauf)
- Heimkino mit der integrierten Dolby-Surround-Anlage
- Glasfaseranschluss vor dem Haus verlegt

### **Gartenbereich:**

- Poolanlage mit versetzbarer Überdachung und Wärmepumpe
- separater Pavillon mit Whirlpool
- überdachter Terrassenbereich
- großzügige Grünflächen
- Klettergerüst für Kinder
- schöner Baumbestand am Waldrand
- liebevoll angelegte Beete
- separater Kräutergarten mit Gewächshaus
- Außenbeleuchtung im Hauseingangs- und Terrassenbereich sowie im Hinterhof über Bewegungsmelder, Beleuchtung der Poolanlage und Rasenflächen, rund um das Haus über LED Pflastersteine

- Gartenhaus im Hinterhof

Stellplätze:

- 2 Freiplätze

**Objektnummer: 26159006 - 49477 Ibbenbüren**

## **Alles zum Standort**

Dieses charmante Wohngebiet in Ibbenbüren- Bockraden bietet die perfekte Mischung aus Ruhe, Natur und guter Anbindung. Sowohl die Innenstadt von Ibbenbüren als auch der beliebte Aasee sind in etwa 10 Minuten mit dem Auto bequem zu erreichen. Für sportliche Freizeitaktivitäten wie Fußball, Tennis oder Tanzsport stehen Vereine wie der DJK Arminia Ibbenbüren, der TC Blau-Gold-Ibbenbüren oder TVI zur Verfügung. Die Umgebung punktet mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Auch kulturelle Einrichtungen sorgen für ein abwechslungsreiches Angebot für Familien.

Im Bereich Bildung ist Ibbenbüren ebenfalls gut aufgestellt. Kindergärten und Grundschulen befinden sich in komfortabler Nähe, weiterführende Schulen und ein Berufskolleg sind gut erreichbar. Ergänzt wird dies durch eine zuverlässige medizinische Versorgung mit Ärzten, Apotheken und dem Klinikum vor Ort. Die ideale Anbindung an größere Städte wie Osnabrück, Münster und Amsterdam stellt einen weiteren Vorteil dar.

Ibbenbüren überzeugt insgesamt als lebenswerter Wohnstandort als auch wirtschaftliches Zentrum im Tecklenburger Land. Die familienfreundliche Atmosphäre bietet eine hohe Lebensqualität sowie die Kombination aus lebendiger Innenstadt, guter Infrastruktur und der direkten Lage am Teutoburger Wald.

**Objektnummer: 26159006 - 49477 Ibbenbüren**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26159006 - 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)**