

Ibbenbüren

Zuhause für die ganze Familie – Doppelhaushälfte mit viel Platz und vielfältigen Möglichkeiten

Property ID: 26150025



PURCHASE PRICE: 359.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155,72 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 480 m²

Property ID: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

At a glance

Property ID	26150025
Living Space	ca. 155,72 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1980
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	359.000 EUR
House	Semi-detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 110 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	03.04.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	131.15 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

The property



Property ID: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

The property



Property ID: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

The property



Property ID: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

The property



Immobilie	Marktpreis	Verkaufspreis	Unterschied
1. Immobilie	4.150€	4.150€	0%
2. Immobilie	4.150€	4.150€	0%
3. Immobilie	4.150€	4.150€	0%

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

Property ID: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

The property



Property ID: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

The property



Property ID: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

The property



Property ID: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

The property



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a laptop, a smartphone, and a tablet displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is a dark blue gradient.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

A first impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1980 bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnumfeld legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 155,72 m², insgesamt sechs Zimmern und einem ca. 480 m² großen Grundstück verbindet die Immobilie ein komfortables Platzangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebensphasen.

Bereits beim Betreten vermittelt das Haus eine freundliche und einladende Atmosphäre. Die großzügige Grundrissgestaltung sorgt für kurze Wege und ein harmonisches Wohngefühl. Im Jahr 2015 wurde die Immobilie modernisiert und präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand mit einem zeitgemäßen Wohnstandard.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Hier entsteht ein zentraler Treffpunkt für das tägliche Familienleben, gemeinsame Mahlzeiten oder gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Die große Fensterfläche lässt viel Tageslicht in den Raum und schafft neben einer hellen sowie angenehmen Wohnatmosphäre, den Zugang zum gemütlichen Wintergarten.

Mit insgesamt 5 Schlafzimmern und einem Arbeitszimmer auf 3 Ebenen bietet die Doppelhaushälfte außergewöhnlich viel Platz für größere Familien, Homeoffice, Gäste oder individuelle Hobbyräume. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht es, das Haus flexibel an die eigenen Bedürfnisse anzupassen und schafft ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied.

Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag und erleichtern insbesondere Familien mit mehreren Personen die tägliche Organisation.

Auch der Außenbereich überzeugt mit viel Potenzial. Das ca. 480 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern und lädt dazu ein, den Garten nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob gemütliche Terrasse, Spielfläche für Kinder oder liebevoll angelegte Beete – hier lassen sich zahlreiche Wohnideen verwirklichen.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und bietet eine solide Grundlage für modernes Familienwohnen. Gleichzeitig eröffnet sie die Möglichkeit, einzelne Bereiche nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und dem Haus eine persönliche Handschrift zu verleihen.

Diese Doppelhaushälfte eignet sich ideal für Familien, die ein großzügiges Zuhause mit viel Platz, einer funktionalen Raumaufteilung und einem attraktiven Grundstück suchen. Die Kombination aus gepflegtem Zustand, bereits erfolgter Modernisierung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einer hervorragenden Gelegenheit für alle, die langfristig ein Zuhause mit hoher Wohnqualität schaffen möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses familienfreundliche Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.

Property ID: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Details of amenities

Gebäudeausstattung:

- Doppelhaushälfte
- Baujahr: 1980
- Massive Bauweise
- Wohnfläche: ca. 155,72 m²
- Grundstücksgröße: ca. 480 m²
- 2 Etagen
- Außenwände: Verblendmauerwerk / Klinkerfassade
- Innenwände: überwiegend massive Innenwände
- Deckenkonstruktion: massive Decken
- Dach: Satteldach, teilweise erneuert bzw. modernisiert (Bewertung gemäß Restnutzungsdauer)
- Ausstattungsqualität: Normal
- Gepflegter Gesamtzustand

Sanitär-, Elektro- und Heizungstechnik:

- 2 Badezimmer
- Gäste-WC vorhanden: 2002 modernisiert
- Badezimmer im Obergeschoss: 2002 modernisiert
- Zeitgemäße Sanitärausstattung
- Gas-Zentralheizung: 2011 erneuert
- Kamin vorhanden
- Kabelanschluss vorhanden
- Leitungen (Strom / Gas / Wasser / Abwasser) teilweise modernisiert
- Leitungen im Obergeschoss: ca. 2002 modernisiert

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Wintergarten 2015
- Fenster im Erdgeschoss 2020 erneuert
- Balkonfenster im Obergeschoss 2018 erneuert
- Zimmertüren im Erdgeschoss 2020 erneuert
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Vinyl und Kork
- Einbauküche vorhanden
- Einbauschränke vorhanden
- Möblierung nicht vorhanden

Stellplätze und Gartenanlage:

- Carport 2015 erneuert + Ausbau
- Terrasse

- Balkon / Loggia
- Wintergarten
- Garten
- Fassade gestrichen

Property ID: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

All about the location

Die Immobilie befindet sich im beliebten Ibbenbürener Ortsteil Dörenthe und vereint die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, gewachsenen Nachbarschaften und einem hohen Freizeit- und Erholungswert – ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und alle, die ein angenehmes Wohnumfeld zu schätzen wissen.

Besonders attraktiv ist die gelungene Verbindung von naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit. Die reizvolle Landschaft des Teutoburger Waldes sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege befinden sich in der näheren Umgebung und bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Auch der Mittellandkanal prägt das Umfeld und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder entspannten Stunden am Wasser ein.

Familien profitieren von einer gut ausgebauten Infrastruktur. Kindergärten, Schulen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Die Grundschule Dörenthe befindet sich in der näheren Umgebung und unterstreicht die Familienfreundlichkeit des Standortes. Ergänzt wird das Angebot durch Ärzte, Apotheken, Sportvereine sowie vielfältige Freizeit- und Kulturangebote.

Auch verkehrstechnisch überzeugt die Lage. Über die nahegelegene Autobahn A30 sind die Städte Osnabrück und Rheine sowie weitere Wirtschaftsstandorte der Region schnell erreichbar. Dadurch eignet sich der Standort gleichermaßen für Berufspendler, die die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfeldes mit kurzen Wegen verbinden möchten.

Ibbenbüren selbst zählt zu den gefragten Wohnstandorten im nördlichen Münsterland. Die Stadt verbindet eine hohe Lebensqualität mit einer gewachsenen Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeitangebot. Die Kombination aus Natur, Familienfreundlichkeit und guter Anbindung macht diesen Standort sowohl heute als auch langfristig besonders attraktiv.

Fazit: Eine Wohnlage, die Ruhe, Natur und Alltagstauglichkeit auf gelungene Weise vereint und damit beste Voraussetzungen für ein langfristig angenehmes Zuhause bietet.

Property ID: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: rheine@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com