Ibbenbüren

Ein Ort zum Ankommen- vielseitig nutzbarer Resthof mit parkähnlichen Grundstück

??????? ????????: 25159016

???? ??????: 885.000 EUR • ?????????: ca. 222 m² • ???????: 10 • ?????? ???: 39.829 m²

??????? ????????: 25159016 - 49479 Ibbenbüren

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

??????? ????????: 25159016 - 49479 Ibbenbüren

?? ??? ?????

??????? ????????	25159016
?????????	ca. 222 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	10
????????? ??? ????????	8
????????	2
???? ??????????	1906
????? ??????????	2 x ???????? ??? ??????????, 4 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	885.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 122 m²
??????	WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25159016 - 49479 Ibbenbüren

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	30.09.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	222.20 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1995

??????? ????????: 25159016 - 49479 Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 25159016 - 49479 Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 25159016 - 49479 Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 25159016 - 49479 Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 25159016 - 49479 Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 25159016 - 49479 Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 25159016 - 49479 Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 25159016 - 49479 Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 25159016 - 49479 Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 25159016 - 49479 Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 25159016 - 49479 Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 25159016 - 49479 Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 25159016 - 49479 Ibbenbüren

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

Diese außergewöhnliche Immobilie verbindet ländliche Idylle auf einem rund 40.000 m² großen Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der historische Resthof wurde Mitte der 1990er Jahre umfassend kernsaniert und mit einer Fassade aus Ibbenbürener Stein und Edelputz versehen und hinterlässt beim Betreten der weitläufigen Flächen einen phantastischen Eindruck, insbesondere weil die Eigentümer die Außenanlagen äußert gut pflegen. Es gibt viel zu sehen: zum Beispiel einen Offenstall mit Reitplatz, einen Naturteich sowie eine überarbeitete Werkstatt, die für so ziemlich jedes besondere Hobby geeignet ist. Auf etwa 222 m² Wohnfläche verteilen sich zwei separate Wohneinheiten. Entscheiden Sie selbst über die Nutzungskonzepte – vom Mehrgenerationenwohnen, über die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder Teilvermietung.

Die Wohneinheit I überzeugt durch einen offenen und gemütlichen Wohnbereich mit Kamin. Ein Schlafzimmer, ein Gäste- WC, ein weiteres Bad mit Dusche und Wanne sowie ein Büro als Durchgangszimmer zur Terrasse ergänzen das Raumangebot. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und ermöglichen den Ausblick ins Grüne. Die Wohneinheit II begeistert mit einer großzügigen Diele mit offenem Treppenaufgang sowie einem Gäste- oder Saunazimmer im Erdgeschoss. In der oberen Etage befinden sich sowohl ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, eine Küche, ein Bad plus separatem Gäste-WC als auch drei weitere Räume, die flexibel eingeteilt werden können.

Über die Jahre sind rund um das Haupthaus zahlreiche Nebengebäude entstanden, die den besonderen Charakter des Anwesens prägen. Dazu gehören eine große Scheune, unterteilt in Carport für zwei PKWs und Heuscheune, eine Werkstatt mit Kamin, eine Remise für landwirtschaftliche Geräte sowie ein praktischer Offenstall mit Reitplatz. Ein Naturteich mit angrenzender Hütte bietet außerdem einen weiteren beschaulichen Rückzugsort inmitten des weitläufigen Gartens. Die Außenanlagen sind insgesamt liebevoll gestaltet: Ein gepflegter Rasenbereich, alte Baumbestände, gemütliche Sitzplätze und kleine Details wie ein Brunnen schaffen eine harmonische, parkähnliche Atmosphäre. Hier findet jeder seinen Lieblingsplatz – ob zum Entspannen, für gesellige Stunden mit Freunden oder zur kreativen Entfaltung.

Überzeugen Sie sich bei der nächsten Besichtigung selbst von dem einzigartigem Charme sowie der interessanten Vielseitigkeit. Wir sind gespannt darauf welchen Lieblingsplatz Sie sich aussuchen! Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf

Ihren Kontakt.

??????? ????????: 25159016 - 49479 Ibbenbüren

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

Gebäudeausstattung:
- massive Bauweise, Bj. 1906/ Kernsanierung 1995
- Fassade mit zweischaligem Mauerwerk
- teilweise Verblender Mauerwerk & Sandsteinfassade
- Satteldachkonstruktion mit Tondachziegeln
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Teilkeller vorhanden

Innenausstattung:
- massiv tragende Innenwände
- Holzbalkendecke, teilweise mit Estrich ausgeführt
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- manuelle Rollläden im gesamten Wohnhaus
- schwere Holztüren & Holzzargen
- zwei Einbauküchen, eine im EG und eine im DG vorhanden

Technik:
- Gas Zentralheizung Bj. 1995
- Glasfaseranschluss & Satellit Anlage
- Filtersystem/ Vorklärbecken und Überlaufsicherung
für den Naturteich
- Drei-Kammer-System Abwasserentsorgung
- Sauna im EG

Garage und Gartenanlage:
- Scheune, aufgeteilt in zwei Carports und Heuscheune
- Werkstatt mit zwei Räumen und Kamin
- Remise zur Unterstellung von Traktoren oder Geräten
- Offenstall mit Reitplatz für Pferdefreunde
- Naturteich mit angrenzender Hütte

??????? ????????: 25159016 - 49479 Ibbenbüren

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

Das Anwesen befindet sich im nördlichen Außenbereich von Ibbenbüren, im Ortsteil Bockraden. Die Umgebung ist ländlich geprägt, mit Feldern, Wiesen und einzelnen Höfen und bietet ein ruhiges, naturnahes Wohn- und Arbeitsumfeld. Gleichzeitig ist das Ibbenbürener Stadtzentrum nur wenige Minuten entfernt und bequem mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar.

Die Anbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Land- und Kreis Straßen erreicht man die Innenstadt in etwa 10 Minuten. Der Anschluss an die Autobahn A 30 ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Osnabrück, Rheine, Münsterland und Ruhrgebiet. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut – Bushaltestellen im Ortsteil verbinden mit dem Ibbenbürener Busbahnhof, von dem aus regelmäßige Bahnverbindungen unter anderem nach Osnabrück, Rheine und Münster bestehen. Der internationale Flughafen Münster/Osnabrück (FMO) ist in rund 30–40 Fahrminuten erreichbar.

Neben der praktischen Lage überzeugt die Umgebung auch durch vielfältige Freizeit- und Kulturangebote. Zahlreiche Rad- und Wanderwege beginnen praktisch vor der Haustür und laden zu sportlichen Aktivitäten in der Natur ein. Reitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung, und der nahegelegene Aasee bietet zusätzliche Freizeitoptionen wie Wassersport und Erholung. Kulturell hat Ibbenbüren ebenfalls einiges zu bieten: Die Stadthalle lockt mit Konzerten und Theateraufführungen, das Kloster Gravenhorst im benachbarten Hörstel bietet Ausstellungen und Kunstprojekte, und lebendige Veranstaltungen wie Stadtfeste und Märkte schaffen ein abwechslungsreiches Umfeld.

??????? ????????: 25159016 - 49479 Ibbenbüren

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 222.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
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.

??????? ????????: 25159016 - 49479 Ibbenbüren

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

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

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine
Tel.: +49 5971 - 79 371 0
E-Mail: rheine@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com