Ibbenbüren

Design, comfort e sostenibilità: la tua Viebrockhaus personalizzata, all'insegna della lungimiranza e della sicurezza!

Codice oggetto: 25159015

PREZZO D'ACQUISTO: 569.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 371 m^2

Codice oggetto: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25159015
Superficie netta	ca. 177 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	569.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	26.04.2031
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	16.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

La proprietà

Codice oggetto: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

La proprietà

Codice oggetto: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

La proprietà

Codice oggetto: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

La proprietà

Codice oggetto: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

La proprietà

Codice oggetto: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

La proprietà

Codice oggetto: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

Una prima impressione

In gewachsener Nachbarschaft, dort, wo städtische Nähe auf naturnahes Wohnen trifft, erwartet Sie ein Zuhause, das mehr ist als vier Wände – es bietet Lebensqualität und Raum zum Wohlfühlen.
Dieses Einfamilienhaus in Bockraden kombiniert klare Architektur mit moderner Energieeffizienz und schafft einen Ort, an dem Stil, Komfort und ein Gefühl von Geborgenheit zusammenfinden.

Auf dem rund 371 m² großen Grundstück präsentiert sich dieses hochwertige, massiv errichtete Eigenheim, das im Dezember 2020 von der Firma Viebrockhaus fertiggestellt wurde. Es überzeugt durch seine zahlreichen Besonderheiten, darunter der durchdachte Grundriss sowie eine Vielzahl an hochwertigen Extras.
Das nach KfW-40+ Standard gebaute Effizienzhaus verfügt über eine Wohnfläche von etwa 177 m² und bietet damit viel Freiraum für Ihre ganze Familie – ideal zum Leben, Wohlfühlen und Entfalten.
Durch die Hanglage verteilt sich die Wohnfläche auf drei Ebenen, was das Haus individuell und besonders attraktiv macht.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem Ausblick in die Ferne und vermittelt sofort eine einladende Wohlfühlatmosphäre.
Links befindet sich das Gäste-WC, während Sie auf der rechten Seite ein Zimmer finden, das sich vielseitig nutzen lässt – zum Beispiel als Homeoffice.
Geradeaus öffnet sich die geschmackvolle Wohnküche, die mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive Kochinsel ausgestattet ist und über einen großzügigen sowie einladenden Essbereich verfügt. Bodentiefe Fenster ermöglichen den Blick in die grüne Umgebung – ein Platz, an dem Kochen und Genießen Freude bereiten.

Eine Ebene tiefer gelangen Sie in das gemütliche Wohnzimmer, dessen große Fensterfronten einen fließenden Übergang zur weitläufigen, einladenden Terrasse bieten. Entspannte Sommerabende oder gesellige Runden mit Freunden sind hier garantiert.
Zudem befinden sich auf dieser Etage der Anschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum sowie ein geräumiger Abstellraum, die sowohl Funktionalität als auch ausreichend Stauraum zur Verfügung stellen.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein privater Rückzugsbereich mit drei behaglichen Schlafzimmern, darunter ein Elternschlafzimmer mit eigener, praktischen Ankleide.
Das moderne Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und einer Wanne wird zur persönlichen Ruheoase, in der Entspannung zum täglichen Ritual wird.

**Technisch erfüllt das Haus höchste Ansprüche an Nachhaltigkeit und Wohnklima.
Eine moderne Luftwärmepumpe und eine Fußbodenheizung, die in den Schlafräumen sogar über eine Kühlfunktion verfügt, sorgen für Wohlfühltemperaturen. Eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung schafft ein frisches, angenehmes Raumklima, während die Photovoltaikanlage mit 3,25 kWp und 7 kWh Speicher zukunftsweisende, nachhaltige Energie liefert und gleichzeitig niedrige Stromkosten ermöglicht.**

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Stellplatz, der sich direkt neben dem Haus befindet.

**Dies ist kein gewöhnliches Einfamilienheim – es ist ein Ort, an dem ästhetischer Anspruch auf innovative Technik trifft und durch die besondere Hanglage zu einem Wohnkonzept wird, das gleichermaßen großzügig wie einzigartig ist.
Ein Rückzugsort für Menschen, die Wert auf Stil, Nachhaltigkeit und Lebensqualität legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensgefühl.**

Möchten Sie dieses Lebensgefühl selbst erleben? Dann kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Sie.

Codice oggetto: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

Dettagli dei servizi

Viebrockhaus Qualität – 5 Jahre Restgarantie
Gebäudeausstattung:
•Dachziegel: schwarz
•Dachrinnen: Zink
•Außenwände: Verblender grau
•Innenwände: verputzt, gestrichen - teilweise farbig gestrichen
Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
•Gäste-WC (EG): teilweise gefliest, Fenster
•Bad (DG): teilweise gefliest, ebenerdige Dusche, Badewanne, elektrisch steuerbarer Handtuchheizkörper, Fenster
•Photovoltaikanlage (3,25 kWp) mit 7 kWh Speicher
•Luftwärmepumpe
•Fußbodenheizung, in den Schlafräumen zusätzlich mit Kühlfunktion
•Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
•Türklingel mit Kamera - Blink Video Doorbell
Fenster, Türen und Innenausstattung:
•Fenster: Kunststoff, Dreifachverglasung
•Elektrische Rollläden, per Somfy (Tahoma) Smart-Home-Funktion steuerbar
•Außentür: Kunststoff
•Innentüren: weiß lackiert, querfurnierte oder glatte Türblätter, chromfarbene Drückergarnitur, Falztüren
•Böden: Fliesen, Teppich
•Treppe: weiß lackierte Stahlwangentreppe in offener Bauweise mit geraden Stufen und Stabgeländer
Stellplätze und Gartenanlage:
•PKW-Stellplatz: wasserdurchlässige Pflasterung / Verbundsteinpflaster
•Terrasse: Nordausrichtung, vor- und nachmittags Sonne, mit Ausblick

Codice oggetto: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

Tutto sulla posizione

Dieses Einfamilienhauses befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung in Ibbenbüren.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch größere Einzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte sind umliegend.

Durch die zahlreichen Allgemeinmediziner, Fachärzte sowie Apotheken ist eine hervorragende ärztliche Versorgung geboten. Zudem sorgt das nahegelegene Klinikum für eine umfassende medizinische Betreuung.

Familien profitieren von verschiedenen Bildungsmöglichkeiten, darunter verschiedene Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen. Ergänzt wird das Angebot durch Musikschulen, Volkshochschulen und weitere Bildungseinrichtungen.

Für Freizeit und Erholung stehen in der Umgebung zahlreiche Parks, Grünflächen und Spielplätze zur Verfügung, die besonders für Familien ideal sind. Sportbegeisterte finden in der Nähe unterschiedliche Vereine, Fitnessstudios sowie das Aasee-Wellenschwimmbad. Der nahegelegene Aasee lädt mit seinen weitläufigen Uferwegen zu Spaziergängen und Joggingrunden ein. Zudem besteht die Möglichkeiten zum Tretbootfahren. Auch das Teutoburger Waldgebiet mit seinen Wander- und Radwegen bietet hervorragende Outdoor-Aktivitäten. Darüber hinaus hat Ibbenbüren ein vielfältiges kulturelles Angebot mit Kino, Theater und weiteren Freizeitmöglichkeiten.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung sowie einem Bahnhof mit Anbindung an das regionale und überregionale Bahnnetz. Zudem ist eine Auf- bzw. Ausfahrt der Autobahn A30 nahegelegen.

Codice oggetto: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.4.2031.
Endenergiebedarf beträgt 16.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Codice oggetto: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Knieper

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com