

Ibbenbüren

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

Codice oggetto: 26159006



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 465.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 605 m²

Codice oggetto: 26159006 - 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: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26159006
Superficie netta	ca. 125 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	465.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	84.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.02.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

Codice oggetto: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

La proprietà



Codice oggetto: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

La proprietà



Codice oggetto: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

La proprietà



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



Codice oggetto: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

La proprietà



Codice oggetto: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

La proprietà



Codice oggetto: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

La proprietà



Codice oggetto: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

La proprietà



Codice oggetto: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

Una prima impressione

Sie suchen ein neues Zuhause mit mehr Privatsphäre im Garten? Dann schauen Sie sich dieses Immobilienangebot mit dem 605 m² 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 m². 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.

Codice oggetto: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

Dettagli dei servizi

Gebäudeausstattung:

- Satteldachkonstruktion mit Betondachziegeln
- massives, zweischaliges Mauerwerk
- Putzfassade mit WDVS
- massive Stahlbetondecke
- dreifach verglaste Kunststofffenster
- 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**

Codice oggetto: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

Ulteriori informazioni

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: 26159006 - 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