

Ibbenbüren

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

Codice oggetto: 26150025



PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155,72 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 480 m²

Codice oggetto: 26150025 - 49479 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: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26150025
Superficie netta	ca. 155,72 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	359.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 110 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	03.04.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	131.15 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

La proprietà



Codice oggetto: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

La proprietà



Codice oggetto: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

La proprietà



Codice oggetto: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

La proprietà



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

Codice oggetto: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

La proprietà



Codice oggetto: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

La proprietà



Codice oggetto: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

La proprietà



Codice oggetto: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

La proprietà





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26150025 - 49479 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 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.

Codice oggetto: 26150025 - 49479 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