

**Bad Iburg - Iburg**

# Großzügiges Einfamilienhaus mit stilvollem Interieur - Eigentumsgrundstück

*Codice oggetto: 26183004*



**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 202 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO:  
1.225 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26183004 - 49186 Bad Iburg - Iburg**

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

Codice oggetto: 26183004 - 49186 Bad Iburg - Iburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26183004	Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Superficie netta	ca. 202 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	4	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1977		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Parcheggio interrato		

Codice oggetto: 26183004 - 49186 Bad Iburg - Iburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	87.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	04.02.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

Codice oggetto: 26183004 - 49186 Bad Iburg - Iburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26183004 - 49186 Bad Iburg - Iburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26183004 - 49186 Bad Iburg - Iburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26183004 - 49186 Bad Iburg - Iburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26183004 - 49186 Bad Iburg - Iburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26183004 - 49186 Bad Iburg - Iburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26183004 - 49186 Bad Iburg - Iburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26183004 - 49186 Bad Iburg - Iburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26183004 - 49186 Bad Iburg - Iburg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26183004 - 49186 Bad Iburg - Iburg**

## Una prima impressione

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in bester Lage von Bad Iburg!  
Hier vereinen sich stilvolles und komfortables Wohnen mit ruhiger Lage.

Ein Blick in die Immobilie:

<https://youtu.be/0LrbsKoB5R0>

Beim Betreten des 1977 errichteten Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung empfängt Sie in der unteren Etage das elegant gestaltete Kaminzimmer, das sich perfekt für einen edlen Empfang Ihrer Gäste anbietet. Die Vertäfelung aus Mahagoniholz sorgt für ein gemütliches Ambiente, welches durch den mit Marmor verkleideten Kamin unterstrichen wird.

Von hier aus erhalten Sie direkten Zugang zum offenen Wohn-Essbereich, der nicht nur durch seine hochwertige Möblierung besticht, sondern auch durch die detailgetreue Gestaltung mit Gipsstuck.

Neben der großen Fensterfront mit Südausrichtung, finden Sie hier ebenfalls einen Ausgang zur Terrasse, die mit Springbrunnen und Außenkamin zum Verweilen und Erholen einlädt. Der großzügige Garten als Eigentumsgrundstück bietet zudem viel Privatsphäre sowie vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss findet sich das Elternschlafzimmer in Verbindung mit einem weiteren Zimmer, welches sich als Büro oder Kinderzimmer eignet. Das Hauptbadezimmer mit bodentiefer Dusche und Wanne ergänzt die beiden Räume. Abgerundet wird die Etage mit einem Gäste-WC und einer Küche, die genug Platz für eine gemütliche Frühstücksecke bietet.

Im Obergeschoss stehen zwei Kinderschlafzimmer wie auch ein weiteres Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung. Diese Räume können bei Bedarf für die untere Etage mitbenutzt oder auch problemlos der zweiten Wohneinheit zugeteilt

werden.

Die Einliegerwohnung ist eine 3-Zimmer-Wohnung mit geräumigem Elternschlafzimmer und einem Kinderzimmer. Die Küche hat genug Platz für einen Essbereich und das Badezimmer verfügt über eine Dusche.

Das Wohnzimmer bietet ein zusätzliches Highlight, und zwar den nach Süden ausgerichteten Balkon, der in Verbindung mit der Hanglage tolle Ausblicke mit vielen Sonnenstunden ermöglicht.

Der Keller unterstreicht den Wohnkomfort für den die Immobilie steht mit einem Saunabereich inklusive Dusche, WC und Platz für Liegen zum Entspannen.

Die Tiefgarage kann bis zu zwei Autos fassen, wie auch viele weitere Gegenstände des Alltags. Die entsprechende Zufahrt hat zusätzlich Platz für weitere Autos.

Highlight ist das Grundstück, welches nach Süden ausgerichtet ist und viel Privatsphäre verspricht. Es handelt sich hierbei um ein Eigentumsgrundstück.

Die Aufteilung im Überblick:

Erdgeschoss:

- + Gemütliches Kaminzimmer als Entrée
- + Offener Wohn-/Essbereich mit Gipsstuck-Veredelung
- + Küche mit Frühstücksecke
- + Gäste WC
- + Geräumiges Elternschlafzimmer
- + Weiteres Zimmer für Arbeits- oder Kinderzimmer
- + Hauptbad mit bodentiefer Dusche und Wanne
- + Überdachte Terrasse mit Außenkamin

Obergeschoss:

- + Zwei geräumige Schlafzimmer
- + Ein Badezimmer mit Wanne

Einliegerwohnung als 3-Zimmer-Wohnung mit

- + Erneuertem Duschbad
- + Küche mit Möglichkeit für Sitzecke
- + Geräumigem Elternschlafzimmer

- + Kinderzimmer bzw. Büro
- + Wohnzimmer mit Ausgang zum Südbalkon

Kellergeschoss:

- + Saunabereich mit Dusche und WC
- + Tiefgarage mit Platz für bis zu zwei Autos
- + Waschkeller
- + Heizungskeller
- + Separater Kellerraum für die zweite Wohneinheit

**Codice oggetto: 26183004 - 49186 Bad Iburg - Iburg**

## Tutto sulla posizione

Die landschaftliche Lage Bad Iburg's am sonnigen Südrand des Teutoburger Waldes hielten schon die Osnabrücker Fürstbischöfe für so lebenswert, dass sie diesen Ort 600 Jahre lang als Residenz wählten. Schon von weitem ist das Wahrzeichen der Stadt zu sehen, das im 11. Jahrhundert gegründete Schloss. Die 12.000 Einwohner zählende Stadt bietet eine attraktive Vielfalt an Gastronomie und Einzelhandel und ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Wanderern und Naturliebhabern stehen in der waldreichen Umgebung gut 200 km markierte Wander- und Radwegen zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen auch Sportmöglichkeiten sowie der Ortskern sind fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

**Codice oggetto: 26183004 - 49186 Bad Iburg - Iburg**

## Ulteriori informazioni

Finden Sie jetzt die richtige Immobilienfinanzierung: 0541 - 18 17 65 60

Sie benötigen eine gute Finanzierung, die Ihre individuelle Situation bestens berücksichtigt? Noch dazu mit garantierter Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten? Dann nutzen Sie die jahrelange Erfahrung unserer VON POLL FINANCE Kollegen und vereinbaren Sie noch heute einen kostenfreien und unverbindlichen Erstberatungstermin.

Wie viel Eigenkapital sollte eingesetzt werden? Was passiert, wenn das Eigenkapital nicht ausreicht, um die Kaufnebenkosten zu decken? Welche öffentlichen Fördermittel können wie eingesetzt werden? Inwiefern sind Zinskonditionen vergleichbar und wie sichere ich als Käufer in Verbindung mit dem Hauskauf meine Familie optimal gegen Lebensrisiken ab? Die fundierte Klärung dieser und weiterer Fragen nimmt Zeit in Anspruch, die sich die VON POLL FINANCE Experten gerne für Sie nehmen. Nicht zuletzt lassen sich durch den damit verbundenen Banken- und Konditionsvergleich schnell tausende Euros sparen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Termin - telefonisch, digital oder persönlich.

VON POLL FINANCE | Standort OSNABRÜCK: 0541-18 17 65 60

<https://www.von-poll-finance.com>

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: 26183004 - 49186 Bad Iburg - Iburg**

## Partner di contatto

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

Nina Munsberg

---

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück

Tel.: +49 541 - 18 17 656 0

E-Mail: [osnabrueck@von-poll.com](mailto:osnabrueck@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)