Ibbenbüren

Hochwertiges Einfamilienhaus in Ibbenbüren Bockraden – moderner Neubau von Viebrockhaus (KfW 40+)

Número da propriedade: 25159015

PREÇO DE COMPRA: 569.000 EUR • ÁREA: ca. 177 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 371 m²

Número da propriedade: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

Numa vista geral

Número da propriedade	25159015
Área	ca. 177 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	2020
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	569.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	**Aquecimento por chão radiante**
Fonte de Energia	**Eletricidade**
Certificado Energético válido até	**26.04.2031**
Aquecimento	**Bomba de calor ar-água**

Certificado Energético	**Consumo energético final**
Procura final de energia	**16.00 kWh/m²a**
Classificação energética	**A+**
Ano de construção de acordo com o certificado energético	**2020**

Número da propriedade: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Michael Knieper

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com