

Ibbenbüren

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

*Número da propriedade: 26159006*



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

**PREÇO DE COMPRA: 465.000 EUR • ÁREA: ca. 125 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 605 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26159006 - 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: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

## Numa vista geral

Número da propriedade	26159006	Preço de compra	465.000 EUR
Área	ca. 125 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2014
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	2013		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	84.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	15.02.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2013

Número da propriedade: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

## O imóvel



Número da propriedade: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

## O imóvel



Número da propriedade: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

## O imóvel



**VP 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](http://www.home.von-poll.com)



Número da propriedade: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

## O imóvel



Número da propriedade: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a graphic showing a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen". Behind the phone, a desktop monitor and a tablet are shown, both displaying the Von Poll Immobilien website interface. The website shows a search results page with a map and property details. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the text "Finden Sie Ihre Immobilie." is written in white, with "Ihre" in italics. Underneath, it says "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right, the website URL "www.von-poll.com" is provided.

Número da propriedade: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

## O imóvel



Número da propriedade: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

## O imóvel



Número da propriedade: 26159006 - 49477 Ibbenbüren

## O imóvel



**Número da propriedade: 26159006 - 49477 Ibbenbüren**

## Uma primeira impressão

Sie suchen ein neues Zuhause mit mehr Privatsphäre im Garten? Dann schauen Sie sich dieses Immobilienangebot mit dem 605 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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.

**Número da propriedade: 26159006 - 49477 Ibbenbüren**

## **Detalhes do equipamento**

### **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

**Número da propriedade: 26159006 - 49477 Ibbenbüren**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26159006 - 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: 26159006 - 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](mailto:rheine@von-poll.com)**

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

---

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