

Ibbenbüren

## Viel Platz, viel Privatsphäre und viele Möglichkeiten – Charmanter Bungalow in Sackgassenlage

*Número da propriedade: 26159011*



**PREÇO DE COMPRA: 377.300 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.303 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26159011 - 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: 26159011 - 49477 Ibbenbüren

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26159011                                             |
| Área                   | ca. 160 m <sup>2</sup>                               |
| Quartos                | 6                                                    |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1963                                                 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 377.300 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida                        |

Número da propriedade: 26159011 - 49477 Ibbenbüren

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Óleo                |
| Certificado Energético válido até | 22.07.2035          |
| Aquecimento                       | Petróleo            |

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Procura final de energia                                 | 358.00 kWh/m²a           |
| Classificação energética                                 | H                        |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1963                     |

Número da propriedade: 26159011 - 49477 Ibbenbüren

## O imóvel



Número da propriedade: 26159011 - 49477 Ibbenbüren

## O imóvel



Número da propriedade: 26159011 - 49477 Ibbenbüren

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 26159011 - 49477 Ibbenbüren

## O imóvel



Número da propriedade: 26159011 - 49477 Ibbenbüren

## O imóvel



Número da propriedade: 26159011 - 49477 Ibbenbüren

## O imóvel



Número da propriedade: 26159011 - 49477 Ibbenbüren

## O imóvel

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

| Währung    | 1998   | 2000   | 2002   | 2004   | 2006   | 2008   | 2010   | 2012   | 2014   | 2016   | 2018   | 2020   |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Marktpreis | 4.150€ | 4.150€ | 4.150€ | 4.150€ | 4.150€ | 4.150€ | 4.150€ | 4.150€ | 4.150€ | 4.150€ | 4.150€ | 4.150€ |

**Número da propriedade: 26159011 - 49477 Ibbenbüren**

## Uma primeira impressão

Ein weitläufiges Grundstück, ein durchdachter Grundriss auf einer Ebene und viel Raum für die eigenen Vorstellungen – das zeichnet diesen im Jahr 1963 erbauten Bungalow aus.

In einer verkehrsberuhigten Sackgasse in Ibbenbüren liegt das ca. 1.303 m<sup>2</sup> große Grundstück und schafft einen großzügigen Rahmen für diesen charaktervollen Bungalow. Auch im Inneren setzt sich die Großzügigkeit fort: Rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf sechs Zimmer, eine Küche und zwei Bäder – viel Raum für unterschiedliche Wohnideen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Der überwiegend ursprüngliche und nun sanierungsbedürftige Zustand eröffnet dabei die Möglichkeit, den Charakter des Hauses aufzugreifen und zeitgemäß weiterzuentwickeln.

Bereits beim Betreten empfängt der längliche, helle Flur mit einer einladenden Atmosphäre und gibt einen ersten Eindruck von der Besonderheit des Hauses.

Den Mittelpunkt des täglichen Wohnens bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Parkett, Holzdetails und weitere Materialien unterstreichen den besonderen Charakter und die Hochwertigkeit des Hauses. Große Fenster- und Türelemente sorgen für viel Tageslicht und lassen sich weit öffnen. So geht der Wohnbereich nahezu fließend in die Terrasse und den Garten über – und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Direkt an den Essbereich schließt sich die Küche mit vorhandener Einbauküche an. Besonders praktisch ist die Verbindung zum großzügigen Hauswirtschaftsraum, von dem aus die Garage mit elektrischem Tor direkt erreichbar ist. Einkäufe gelangen so auf kurzem und wettergeschütztem Weg ins Haus – ein Komfort, den man im Alltag nicht missen möchte.

Vom Wohnbereich führt der Weg weiter in den privaten Teil des Hauses. Drei unterschiedlich große Zimmer lassen sich je nach Bedarf nutzen. Hinzu kommt ein innenliegendes Bad mit Dusche. Ein Oberlicht sorgt auch hier für natürlichen Lichteinfall und schafft trotz der innenliegenden Anordnung eine angenehme Atmosphäre.

Ein weiterer Bereich befindet sich nahe dem Eingangsbereich. Zwei zusätzliche Zimmer bieten auch hier zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise zum Wohnen, Schlafen oder Arbeiten. Ergänzt wird dieser Teil durch ein weiteres Tageslichtbad mit Badewanne. Durch die Aufteilung entstehen innerhalb des Hauses Bereiche, die sich vielseitig und je nach Lebenssituation unterschiedlich nutzen lassen. Der Grundriss bietet damit interessante Möglichkeiten für verschiedene Wohnkonzepte.

Das weitläufige Grundstück setzt die Großzügigkeit des Hauses im Freien fort. Ein geschützter, überdachter Sitzplatz unter der Pergola schafft einen gemütlichen Platz an

frischer Luft. Alter Baumbestand und viel Grün verleihen dem Grundstück seinen gewachsenen Charakter und sorgen zugleich für Privatsphäre. Die großzügige Fläche lässt darüber hinaus viel Freiheit für die zukünftige Gestaltung des Gartens.

An die Pergola schließt sich ein praktischer Abstellraum an. Gartenmöbel, Gartengeräte und andere Utensilien lassen sich dort geschützt und griffbereit unterbringen.

Großzügige Flächen, ebenerdiges Wohnen und ein durchdachter Grundriss mit vielen Nutzungsmöglichkeiten geben Raum, Bestehendes neu zu denken und nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Wer den vorhandenen Charakter schätzt und zugleich seine eigenen Wohnideen verwirklichen möchte, findet hier eine besondere Grundlage für ein Zuhause mit persönlicher Handschrift.

Wenn Sie mehr über die Immobilie und ihre Möglichkeiten erfahren möchten, melden Sie sich gerne bei uns. Wir freuen uns darauf, Ihnen diesen Bungalow bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

**Número da propriedade: 26159011 - 49477 Ibbenbüren**

## Detalhes do equipamento

### Gebäudeausstattung:

- Massiver Bungalow, Baujahr 1963
- Wohnfläche ca. 160 m<sup>2</sup>
- Fundament: Stampfbeton
- Außenwände: Verblendmauerwerk
- Trennwände: Kalksandstein
- Decke: Stahlbeton
- Dach: Flachdach
- Sanierungsbedürftiger Zustand
- Ausstattung überwiegend aus dem Baujahr
- Anbau überdachte Terrasse & Abstellraum, Baujahr 1990

### Sanitär-, Elektro- und Heizungstechnik:

- Badezimmer I: Dusche, Oberlicht, raumhoch gefliest
- Badezimmer II: Badewanne, Fenster, halbhoch gefliest
- Elektroleitungen teilweise saniert (2020)
- Stromkasten teilweise saniert (2020)
- Öl-Zentralheizung (2001)
- Heizkörper: Konvektor, Gliederheizkörper
- Glasfaseranschluss

### Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Holzfenster mit Isolier-/ Doppelverglasung, (ca. 1980)
- Manuelle Rollläden
- Terrassentüren: Holzrahmentür mit Hebetürbeschlag
- Zimmertüren: einfache Sperrholztüren
- Bodenbeläge: Parkett, Teppich, Fliesen, PVC auf Dämmmatten und Gussasphalt
- Einbauküche
- Einbauschränke

### Garage, Stellplätze und Außenbereich:

- Garage mit elektrischem Sektionaltor (Tor ca. 2015)
- Stellplatz
- ca. 1.303 m<sup>2</sup> Grundstück
- Weitläufiger Garten mit altem Baumbestand
- Großzügige Terrasse mit Pergola
- Lagerraum
- Zisterne (ehemalige Klärgrube)

**Número da propriedade: 26159011 - 49477 Ibbenbüren**

## Tudo sobre a localização

Ibbenbüren überzeugt mit einer guten Infrastruktur und einer familienfreundlichen Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet eine gute Anbindung. Die Innenstadt mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ist schnell erreichbar.

Der Bungalow befindet sich in einem verkehrsberuhigten Bereich und liegt in einem überwiegend wohngeprägten Umfeld. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der guten Verkehrsanbindung Ibbenbürens mit dem Bahnhof und der nahegelegenen A30, wodurch auch Osnabrück, Rheine und Münster gut erreichbar sind.

Verschiedene Freizeitangebote sorgen auch abseits des Alltags für Abwechslung. Der nahegelegene Helder mann-Park lädt zu Spaziergängen und erholsamen Stunden im Grünen ein, während kulturelle Angebote wie das Quasi So Theater und das Bürgerhaus Ibbenbüren das Freizeitangebot ergänzen. So verbinden sich naturnahe Erholung, Kultur und die Vorzüge des städtischen Lebens auf angenehme Weise.

Die Kombination aus großzügigem Grundstück, ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld macht den Standort besonders attraktiv für Familien und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

**Número da propriedade: 26159011 - 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26159011 - 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)**