

Ibbenbüren

## Top gepflegte DHH in beliebter Lage von Ibbenbüren - aktuell noch vermietet

Número de propiedad: 24159002



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

PRECIO DE COMPRA: 388.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 376 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

## De un vistazo

Número de propiedad	24159002
Superficie habitable	ca. 110 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2007
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	388.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernización / Rehabilitación	2007
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 86 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	98.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.05.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2007

Número de propiedad: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

## La propiedad



Número de propiedad: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

## La propiedad



Número de propiedad: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

## La propiedad



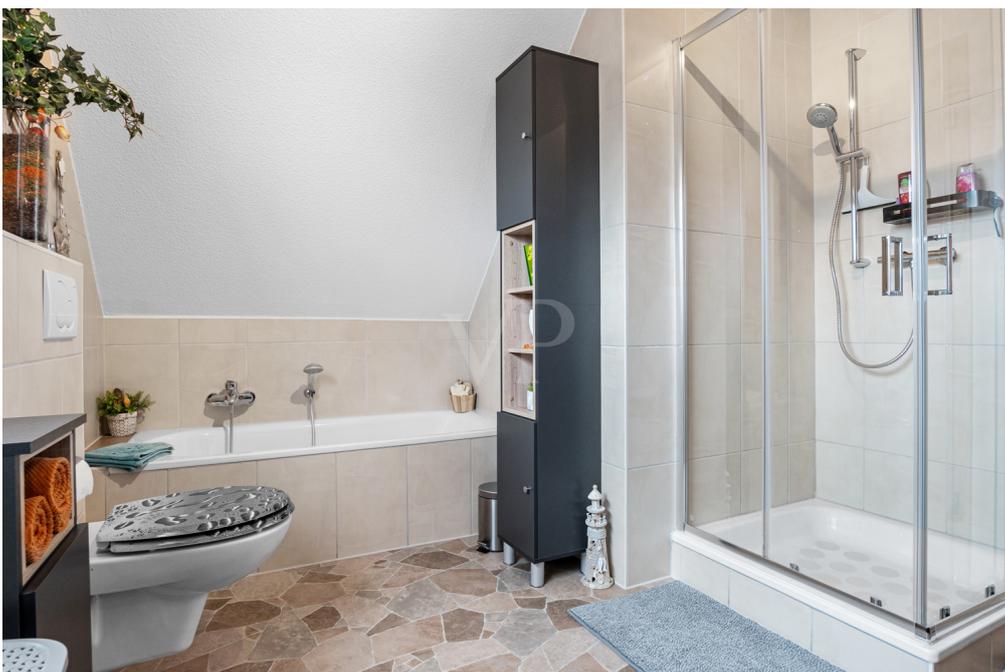
Número de propiedad: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

## La propiedad



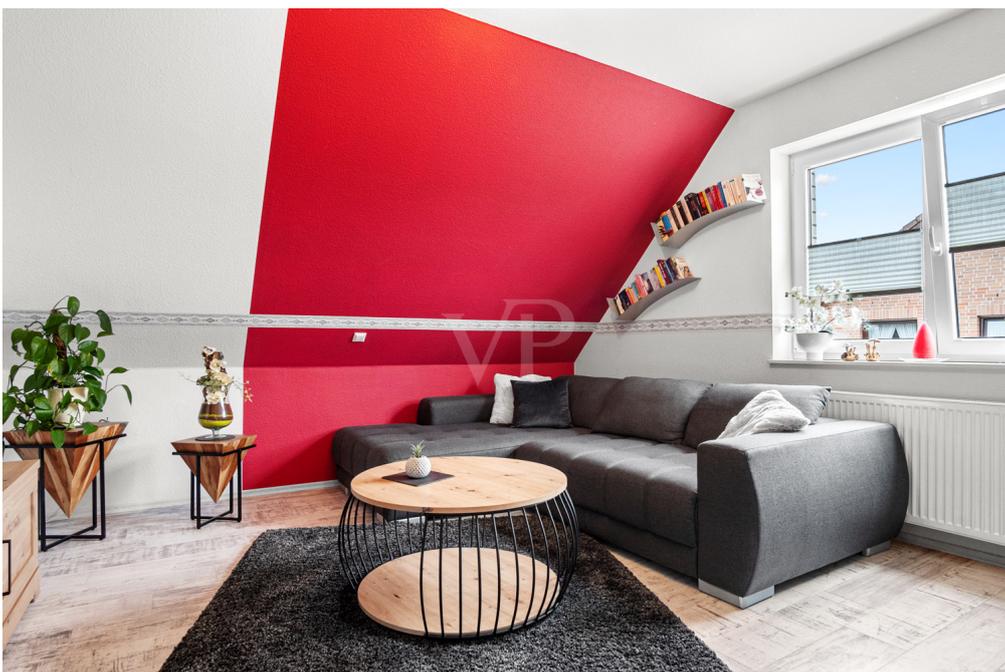
Número de propiedad: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

## La propiedad



Número de propiedad: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

## La propiedad



Número de propiedad: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

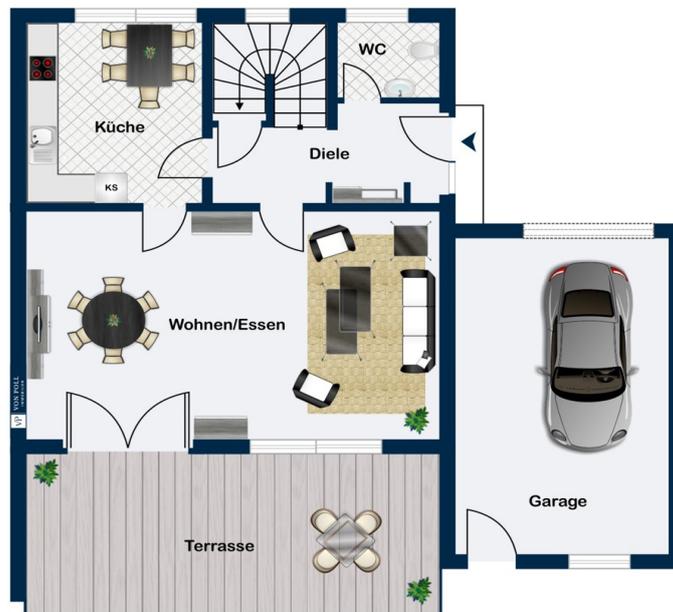


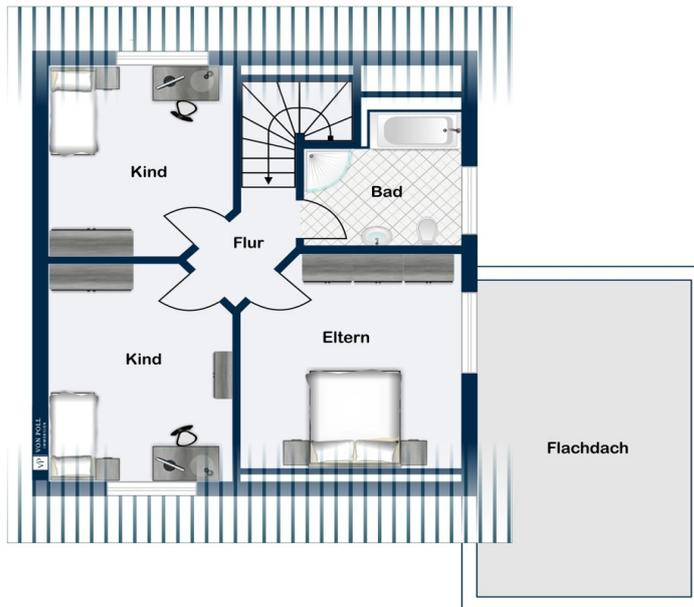
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

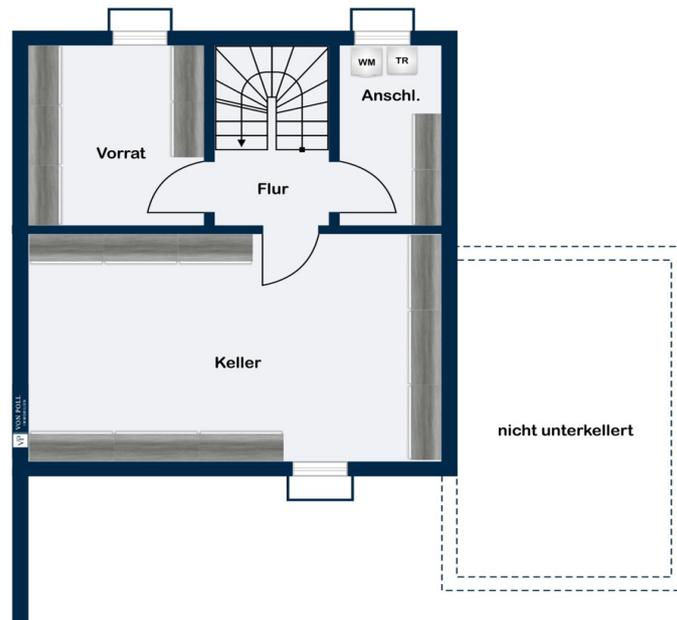
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

## Una primera impresión

Die Mieter bewohnen diese junge DHH tatsächlich seit Fertigstellung im Jahre 2007 und haben die Immobilie wie ihr Eigentum gepflegt. Sie legen Wert auf Einhaltung der Privatsphäre, daher weisen wir daraufhin, dass hier im Exposé die Innenaufnahmen der Haushälfte von nebenan gezeigt werden.

Der helle Klinker wirkt mit den glasierten Tondachziegeln beim Betreten des 376 m<sup>2</sup> großen Grundstücks neuwertig und modern. Die Zuwege sind gepflastert und die Grünflächen mit Hecken eingefriedet. Vor der überdurchschnittlich großen Einzelgarage können zwei Autos parken. Der Eingang befindet sich links vom Haus.

Die komfortablen 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche kommen einem aufgrund der idealen Aufteilung tatsächlich größer vor. Im Erdgeschoss verteilen sich über die Diele hinweg ein Gäste-WC, die Küche und der großzügige Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster ermöglichen den direkten Zugang auf die Terrasse und den pflegeleichten Garten. Eine Steintreppe mit hochwertigem Geländer führt in die obere Etage, wo zwei Kinderzimmer und/oder Büros sowie ein Elternschlafraum und das Bad zur Verfügung stehen. Im Kellergeschoss sind ein Waschraum und zwei weitere Zimmer für Vorräte oder Hobbys vorhanden, so dass hier und auf dem Spitzboden noch ausreichend Abstellmöglichkeiten bestehen.

Überzeugen Sie sich am besten selbst von dem top gepflegten Zustand und der idealen Lage bei der Begehung vor Ort. Haben wir Interesse geweckt? Gerne bieten wir nach Absprache mit den Bewohnern zeitnah einen Termin an. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Número de propiedad: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

## Detalles de los servicios

### Gebäudeausstattung:

- Satteldachkonstruktion mit glasierten Tondachziegeln
- massives Mauerwerk mit Klinkerfassade
- Wärmedämmung nach 2007
- Doppelverglasung der Kunststofffenster
- Fall- und Regenrinnen aus Kupfer
- hochwertige Türanlage

### Innenausstattung:

- Innenwände in massiver Ausführung
- massive Holztüren
- Bodenbeläge: hochwertige Fliesen, Laminat
- Bad mit Dusche und Wanne ausgestattet
- Gäste-WC im EG

### Technik:

- Gas-Brennwerttherme
- Satellit Anlage

### Gartenbereich:

- Vorgarten mit Grünfläche
- Terrassenbereich
- pflegeleichter und eingefriedeter Gartenbereich

### Stellplätze:

- Einzelgarage
- 2 Stellplätze

Número de propiedad: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

## Todo sobre la ubicación

Herzlich willkommen in Ibbenbüren!

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und attraktiven Wohnviertel in Stadt-West. Der Stadtteil ist bekannt für seine Familienfreundlichkeit und die grüne Umgebung. Er bietet eine harmonische Mischung aus modernen Anwesen und traditionellen Häusern. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer freundlichen Gemeinschaft, die eine entspannte Atmosphäre schafft.

Die Verkehrsanbindungen sind hervorragend, was es zu einem idealen Wohnort für Pendler und Familien macht. Die Autobahnauffahrt A30 ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an umliegende Städte wie Osnabrück, Münster und Rheine. Darüber hinaus gibt es eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit regelmäßigen Busverbindungen in das Stadtzentrum sowie umliegenden Gemeinden. Für Radfahrer und Fußgänger sind gut ausgebaute Wege entlang der Aa vorhanden.

Darüber hinaus verfügt Ibbenbüren über eine lebendige Innenstadt mit einer Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Cafés und Boutiquen, die zum Bummeln und Verweilen einladen. Die Stadt ist stolz auf ihr kulturelles Erbe, das sich in historischen Gebäuden, Museen und Veranstaltungen widerspiegelt. Zu den beliebten Sehenswürdigkeiten zählen das Ibbenbürener Bergbaumuseum und das Schloss Obersteinbeck, die Einblicke in die Geschichte der Region bieten. Das Kloster Gravenhorst in Hörstel ist inzwischen auch ein Anziehungsort. Für sportliche Freizeitaktivitäten wie Fußball, Tennis oder Tanzsport stehen Vereine wie der DJK Arminia Ibbenbüren, der TC Blau-Gold-Ibbenbüren oder TVI zur Verfügung. Das Aaseebad, der Kletterwald und die Sommerroderlbahn werden von Familien mit Kindern ebenfalls sehr häufig besucht. Der Aasee mit dem Beachbereich mit Möglichkeit zum segeln ist außerdem ein beliebtes Wochenendziel.

Número de propiedad: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.5.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 98.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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. **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 de propiedad: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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