Ibbenbüren

Charmantes Einfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – Ideal für Mehrgenerationenwohnen

Número da propriedade: 25159007

PREÇO DE COMPRA: 330.000 EUR • **ÁREA:** ca. 190 m² • **QUARTOS:** 8 • **ÁREA DO TERRENO:** 656 m²

Número da propriedade: 25159007 - 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: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Numa vista geral

Número da propriedade	25159007
Área	ca. 190 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1934
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	330.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1994
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 60 m²
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	06.06.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	260.00 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1934

Número da propriedade: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Uma primeira impressão

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem UrsprungsbauJahr 1934 wurde 1973 komplett saniert und und mit einem Anbau erweitert. Es bietet mit einer Wohnfläche von ca. 190 m² und einer Grundstücksgröße von 656 m² viel Platz für individuelle Lebenskonzepte – ob als klassisches Familienhaus oder für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach. Die dazugehörige Doppelgarage wurde im Jahr 1979 erbaut. Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegtem aber nach dem heutigen Energiestandards in einem sanierungs- und renovierungsbedürftigem Zustand, bietet aber viel Potenzial für individuelle Gestaltung.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen, hellen Wohnbereich, der viel Raum für eine gemütliche Wohnlandschaft bietet. Der direkt anschließende Essbereich ist ideal für gemeinsame Mahlzeiten und Familienleben. Die Küche befindet sich in einem separaten Raum – praktisch und klar vom Wohnbereich getrennt. Zwei Schlafzimmer stehen zur Verfügung, ergänzt durch ein weiteres Zimmer, das flexibel als Büro, Gästezimmer oder weiteres Schlafzimmer genutzt werden kann. Ein Badezimmer mit Tageslicht befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die geflieste Terrasse, die nahtlos in den liebevoll angelegten Garten übergeht – ein idyllischer Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Das Dachgeschoss bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern und einem offenen Wohnbereich, der zum Verweilen einlädt. Ein angrenzendes Durchgangszimmer eignet sich ideal als Essbereich und schafft eine schöne Verbindung zwischen Küche und Wohnzimmer. Die Loggia mit Blick in den Garten erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen ruhigen Platz im Grünen. Auch auf dieser Etage sind eine Küche und ein Badezimmer vorhanden, was zusätzliche Flexibilität in der Nutzung ermöglicht.

Die Immobilie ist teilweise unterkellert und verfügt im Untergeschoss über einen Vorratsraum, einen Werkzeugkeller, einen Waschkeller sowie den Heizungsraum. Diese Räume bieten praktische Nutzflächen für Lagerung, Hauswirtschaft und Haustechnik.

Der Garten rund um das Haus bietet eine harmonische Mischung aus gepflegten Rasenflächen und liebevoll angelegten Pflanzbeeten, die das Grundstück in ein grünes Paradies verwandeln. Die geflieste Terrasse, die vom Wohnbereich aus zugänglich ist, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – sei es für gemütliche Grillabende, sonnige Frühstücke oder einfach zum Entspannen. Der Gartenbereich bietet zudem viel Platz für

kreative Gestaltungsmöglichkeiten, ob für einen Kräutergarten, einen Teich oder eine großzügige Spielfläche für Kinder. Die zwei Garagen bieten nicht nur praktischen Stauraum, sondern auch die Möglichkeit, Fahrzeuge sicher unterzustellen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gern!

Número da propriedade: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Detalhes do equipamento

Gebäudeausstattung:
- Satteldachkonstruktion mit Betondachsteinen
- massives, zweischaliges Kalksandsteinmauerwerk
- Fassade mit rotem Verblender versehen
- massive Stahlbetondecken im Keller und im Anbau (EG+DG), Bj. 1973
- Holzbalkendecke im Ursprungsgebäude, Bj. 1934 im EG und DG
- Rinnen und Fallrohre aus Zink
- Treppenhaus aus Hartholz

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
- Zentralheizungssystem, Gasheizung, Bj. 1994
- Austausch Gasbrenner, Gasmagnetventil im Jahr 2019/2021
- Kaminanschluss vorhanden
- Elektrotechnik, Bj. 1973
- Glasfaseranschluss möglich
- Kabelanschluss vorhanden
- Bad mit Dusche und Badewanne im EG und DG

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- manuelle Rollläden, teilweise elektrisch umgebaut 2022
- Holztüren
- Bodenbeläge: Stäbchenparkett, Fliesen, Laminat, Teppich

Stellplätze und Gartenanlage:
- Doppelgarage in massiver Bauweise, Bj. 1979
- zwei weitere Freiplätze/ Stellplätze
- eingefriedeter und topgepflegter Garten mit gefliester Terrasse, Grünflächen und Beete

Número da propriedade: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Tudo sobre a localização

Herzlich willkommen in Ibbenbüren!

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und attraktiven Wohnviertel von Ibbenbüren, das für seine Familienfreundlichkeit und die grüne Umgebung bekannt ist. Die Gegend zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Lage aus und bietet eine angenehme Mischung aus traditionellen und modernen Häusern. Hier genießen Sie eine hohe Lebensqualität mit viel Platz und Privatsphäre, während die gute Anbindung an alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen den Alltag bequem gestaltet.

Die Verkehrsanbindungen sind hervorragend, was diese Lage sowohl für Pendler als auch für Familien besonders attraktiv macht. Die Autobahn A30 ist nur wenige Minuten entfernt und sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Osnabrück, Münster und Rheine. Das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht regelmäßige Busverbindungen ins Stadtzentrum von Ibbenbüren sowie zu den umliegenden Gemeinden. Für Radfahrer und Fußgänger bieten sich zahlreiche gut ausgebaute Wege entlang der Ibbenbürener Aa, die sich hervorragend für Spaziergänge, Joggen oder Radtouren eignen.

Die Innenstadt von Ibbenbüren ist schnell fußläufig oder mit dem Rad erreicht und bietet eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Cafés und Boutiquen. Die Ibbenbürener Menschen unternehmen gerne etwas, was durch größere und kleinere Veranstaltungen bedient wird – von „Heiß und Heftig“, „Ibbenbüren brummt“, der drittgrößten Innenstadtkirmes in NRW bis hin zur Eisbahn mit Weihnachtsbuden – und sich von der Immobilie aus wunderbar zu Fuß erreichen lässt. Auch kulturell hat Ibbenbüren einiges zu bieten, etwa mit der Schauburg und dem Bürgerhaus. Darüber hinaus bietet die nahe gelegene Freilichtbühne in Tecklenburg die Gelegenheit, ein Musical unter freiem Himmel zu erleben.

Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung verschiedene Freizeitmöglichkeiten. Der Kinderspielplatz an der Breslauer Straße ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schöne Möglichkeit für Ausflüge mit den Kleinen. Weitere Freizeitangebote wie Sportvereine, das Aaseebad, der Kletterwald und die Sommerrodelbahn bieten zahlreiche Möglichkeiten für aktive Freizeitgestaltung. Der Aasee mit seinem Beachbereich und Segelmöglichkeiten ist ein beliebtes Ziel für Wochenendausflüge.

Número da propriedade: 25159007 - 49477 Ibbenbüren

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 260.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25159007 - 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