Ibbenbüren

Eine Wohnresidenz mit Stil, Komfort und Raum zur Entfaltung – ein Zuhause mit Seltenheitswert

Número da propriedade: 25159006

PREÇO DE COMPRA: 739.000 EUR • **ÁREA:** ca. 349,04 m^2 • **QUARTOS:** 11 • **ÁREA DO TERRENO:** 948 m^2

Número da propriedade: 25159006 - 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: 25159006 - 49477 Ibbenbüren

Numa vista geral

Número da propriedade	25159006
Área	ca. 349,04 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	11
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1977
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	739.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2017
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25159006 - 49477 Ibbenbüren

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	15.11.2032
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	103.00 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

Número da propriedade: 25159006 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159006 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159006 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159006 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159006 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159006 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159006 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159006 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159006 - 49477 Ibbenbüren

O imóvel

Número da propriedade: 25159006 - 49477 Ibbenbüren

Uma primeira impressão

Diese stilvolle und hochwertig ausgestattete Immobilie aus dem Jahr 1977 befindet sich auf einem großzügigen 948 m² großen Grundstück und bietet auf ca. 349 m² Wohnfläche ein Wohnambiente, das Raum, Komfort und Lebensqualität auf höchstem Niveau vereint. Das in solider Massivbauweise errichtete Haus besticht durch seine durchdachte Aufteilung auf drei Ebenen, gepaart mit einer gehobenen Ausstattung und vielen liebevollen Details - ideal für Familien, anspruchsvolle Paare oder Menschen, die Platz zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen benötigen. Repräsentativer Wohnkomfort in Erdgeschoss: Im Erdgeschoss empfängt Sie eine offene und repräsentative Raumgestaltung. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit traumhaften Blick in den Garten geht fließend in ein gemütliches Kaminzimmer über, das durch einen hochwertigen Sandsteinkamin Wärme und Atmosphäre ausstrahlt. Die angrenzende Designküche mit Küchenblock ist mit erstklassigen Geräten von Miele ausgestattet und lässt keine Wünsche offen - perfekt für Genießer und Hobbyköche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großzügiges Schlafzimmer und einem Hauswirtschaftsraum mit maßgeschneiderten Einbauschränken, ein separates Gäste-WC sowie einen einladenden Flurbereich im Eingangsbereich, der mit Liebe gestalteten Immobilie. Multifunktionaler Luxus im Souterrain: Das Souterrain präsentiert sich als nahezu eigenständige Wohneinheit mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Hier befinden sich unter anderem ein Schlafzimmer mit Ankleidezimmer als begehbarer Kleiderschrank, ein sehr modernes Badezimmer, ein Gäste-WC sowie ein großzügiger Wellnessbereich mit Sauna und Schwimmbad allen sanitären Einrichtungen sowie Duschmöglichkeiten. Erwähnenswert ist, dass das Schwimmbad derzeit als integrierter Yogaraum genutzt wird. Für die neue Nutzung wäre aber auch ein Fitnessraum oder ein Hobbyraum jeglicher Art denkbar. Große Fensterflächen und eine hochwertige Ausstattung machen auch diese Ebene zu einem vollwertigen Teil des Wohnraumes - ideal für Gäste, ältere Familienmitglieder oder private Rückzugsbereiche. Rückzugsorte mit Weitblick im Dachgeschoss und Gartenidylle trifft auf Funktionalität: Im Dachgeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein ruhiger und sehr großzügiger Bürobereich, das moderne Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie ein zentraler Flurbereich. Diese Etage eignet sich hervorragend als Kinder- und/oder Arbeitsbereich und bietet viel Raum für individuelle Gestaltung und Nutzbarkeit. Der Außenbereich rundet das Angebot ab: eine gepflasterte Auffahrt, eine Garage mit Sektionalgaragentor und drei Stellplätzen bieten herausragende Parkmöglichkeiten. Der liebevoll angelegte Garten mit aufwendiger Sandsteinmauer, Natursteintreppen, Wassertanks für die Gartenbewässerung, ein Gartenhaus und eine hochwertige, separate Holzvorratshütte aus Aluminium bieten beste Voraussetzungen für Gartenfreunde. Zwei überdachte Terrassen, davon ein Freisitz mit

festinstallierten Wärmelampen und einem traumhaften Blick in die Ferne, sowie ein alter Apfelbaum sind eine Oase der Ruhe und laden zum Genießen und Entspannen ein. Technik und Ausstattung auf hohem Niveau: Technisch ist das Haus auf einem sehr guten Stand: Eine moderne Öl-Zentralheizung (Bj. 2011), Fußbodenheizung im Souterrain und im EG, Klimaanlage im Dachgeschoss, teilweise erneuerte Elektrik (2014), Videoüberwachung, doppelt verglaste Isolierfenster (2014), Gegensprechanlagen in allen Geschossen (2 Souterrain, 1 EG, 2 DG), sowie eine Dachrinnenheizung sprechen für ein durchdachtes, komfortables Wohnkonzept. Edle Materialien wie Parkett, Feinsteinzeug, Marmor im Treppenhaus und hochwertige Holzelemente unterstreichen das anspruchsvolle Wohngefühl. Alles in allem ein Zuhause, das nicht nur durch seine Größe, sondern durch seine Ausstrahlung, seine Ausstattung und seine Vielfalt beeindruckt. Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, Qualität und Charme auf höchstem Niveau – und bietet eine seltene Gelegenheit, stilvoll und großzügig zu wohnen.

Número da propriedade: 25159006 - 49477 Ibbenbüren

Detalhes do equipamento

Gebäudeausstattung:
- Fundament: Stampfbeton
- Geschoßaußenwände: 17,5 cm Hintermauerung, 7 cm Luftschicht
- Außenwandverkleidung: brauner Verblender
- Trennwände: Kalksandstein (tragend), Schwemmsteine (nicht tragend)
- Innenwände: Filzputz
- Decken: Stahlbeton Bn 250 (Keller- und EG), leichte Dämmplatten (DG)
- Dachkonstruktion: Walmdach
- Dachbedeckung: Zementziegel
- Dachrinnen und Fallrohre: Kupfer
- Treppenkonstruktion: Stahlbeton

Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
- WC EG: 2006, komplett renoviert
- Badezimmer OG: 2006, Italienische Feinsteinfliesen, begehbare Dusche 1,00 x 1,00 m, Fensteraustausch 2014
- Badezimmer Souterrain: 2006, Italienische Feinsteinfliesen, begehbare Dusche 1,10 x 1,40m, Badewanne, Doppelwaschtisch,
- WC Souterrain: 2006, Feinsteinfliesen, deckenhoch gefliest, Sanitäreinrichtungen Bj. 1977, Fensteraustausch 2014
- Elektrotechnik teil. 2014 erneuert
- Haussprechanlage in allen Geschossen
- Öl-Zentralheizung 28,9 kW- Baujahr 2011, 11.000 Liter Fassungsvermögen
- Fußbodenheizung im Souterrain und Erdgeschoss
- Solartherme zur Wasserunterstützung
- Wasserentkalkungsanlage, Granda-Wasser-Anlage
- Heizkörper: Konvektoren und Flächenheizkörper
- geschlossener Kamin mit Belüftungssystem (Sandsteinbau)
- Klimaanlage im OG: 3,5 kW zum Heizen, Kühlen, Entfeuchten

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Fenster: Isoglas-Kunststofffenster mit Doppelverglasung Bj. 2014
- Rollläden: elektrisch im EG sowie Souterrain, außer der Ankleideraum im EG und im DG manuell
- Außentür: dunkles Holz mit Glasfüllung
- Innentüren: Holztüren mit Füllungsoptik (Holzzargen)
- Fußböden: Fliesen, Parkett, Tajima Bodenbelag
- Treppenhaus: Argentinischer Mamor

- Hochwertige Einbauküche mit Küchenblock mit Geräten von Miele

Stellplätze und Gartenanlage:

- eingezäuntes Grundstück
- Sandsteinmauer im Vorgarten
- Auffahrt gepflastert
- 3 Terrassen, davon 2 überdacht
- Freisitz mit festinstallierten Heizstrahlern
- elektrische Markise Südterrasse
- Südterrasse gepflastert
- Treppe in den Garten/ Nordterrasse: Rosa Beta Granit-Naturstein
- Hörmann Sektionalgaragentor
- Garagenfenster Bj. 2006
- 3 weitere Stellplätze vorhanden
- Gartenhaus

weitere Besonderheiten:

- Sauna
- Schwimmbad, elektisch hoch- & herunterfahrbaren begehbare Abdeckplatte
- Videoüberwachung
- Holzvorratshaus aus Aluminium
- Wassertanks 3.000 Liter Fassungsvermögen mit Pumpe zur Gartenbewässerung
- Dachrinnenheizung

Número da propriedade: 25159006 - 49477 Ibbenbüren

Tudo sobre a localização

Herzlich wilkommen in Ibbenbüren! Die Immobilie befindet sich in dem attraktiven Wohnviertel in Ibbbenbüren-Stadt. Der Stadtteil ist bekannt für seine Familienfreundlichkeit und die grüne Umgebung. Es 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 Autobahn 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 Anziehungort. Für sportliche Freizeitaktivitäten wie Fußball, Tennis oder Tanzsport stehen Vereine wie der DJK Armenia Ibbenbüren, der TC Blau-Gold-Ibbenbüren oder TFI 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 da propriedade: 25159006 - 49477 Ibbenbüren

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2032. Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25159006 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com