Ibbenbüren

Design, comfort and sustainability – your individual Viebrockhaus with foresight and security!

Property ID: 25159015



PURCHASE PRICE: 569.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 177 m^2 • ROOMS: 6 • LAND AREA: 371 m^2

Property ID: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

At a glance

Property ID	25159015
Living Space	ca. 177 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2020
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	569.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	26.04.2031
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	16 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

The property





Property ID: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

The property





Property ID: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

The property





Property ID: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

The property





Property ID: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

The property





Property ID: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

The property



Property ID: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

A first impression

In gewachsener Nachbarschaft, dort, wo städtische Nähe auf naturnahes Wohnen trifft, erwartet Sie ein Zuhause, das mehr ist als vier Wände – es bietet Lebensqualität und Raum zum Wohlfühlen.
Dieses Einfamilienhaus in Bockraden kombiniert klare Architektur mit moderner Energieeffizienz und schafft einen Ort, an dem Stil, Komfort und ein Gefühl von Geborgenheit zusammenfinden.

Auf dem rund 371 m² großen Grundstück präsentiert sich dieses hochwertige, massiv errichtete Eigenheim, das im Dezember 2020 von der Firma Viebrockhaus fertiggestellt wurde. Es überzeugt durch seine zahlreichen Besonderheiten, darunter der durchdachte Grundriss sowie eine Vielzahl an hochwertigen Extras.
Das nach KfW-40+ Standard gebaute Effizienzhaus verfügt über eine Wohnfläche von etwa 177 m² und bietet damit viel Freiraum für Ihre ganze Familie – ideal zum Leben, Wohlfühlen und Entfalten.
Durch die Hanglage verteilt sich die Wohnfläche auf drei Ebenen, was das Haus individuell und besonders attraktiv macht.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem Ausblick in die Ferne und vermittelt sofort eine einladende Wohlfühlatmosphäre.
Links befindet sich das Gäste-WC, während Sie auf der rechten Seite ein Zimmer finden, das sich vielseitig nutzen lässt – zum Beispiel als Homeoffice.
Geradeaus öffnet sich die geschmackvolle Wohnküche, die mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive Kochinsel ausgestattet ist und über einen großzügigen sowie einladenden Essbereich verfügt. Bodentiefe Fenster ermöglichen den Blick in die grüne Umgebung – ein Platz, an dem Kochen und Genießen Freude bereiten.

Eine Ebene tiefer gelangen Sie in das gemütliche Wohnzimmer, dessen große Fensterfronten einen fließenden Übergang zur weitläufigen, einladenden Terrasse bieten. Entspannte Sommerabende oder gesellige Runden mit Freunden sind hier garantiert.
Zudem befinden sich auf dieser Etage der Anschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum sowie ein geräumiger Abstellraum, die sowohl Funktionalität als auch ausreichend Stauraum zur Verfügung stellen.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein privater Rückzugsbereich mit drei behaglichen Schlafzimmern, darunter ein Elternschlafzimmer mit eigener, praktischen Ankleide.
Das moderne Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und einer Wanne wird zur persönlichen Ruheoase, in der Entspannung zum täglichen Ritual wird.

Technisch erfüllt das Haus höchste Ansprüche an Nachhaltigkeit und Wohnklima.

Eine moderne Luftwärmepumpe und eine Fußbodenheizung, die in den Schlafräumen sogar über eine Kühlfunktion verfügt, sorgen für Wohlfühltemperaturen. Eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung schafft ein frisches, angenehmes Raumklima, während die Photovoltaikanlage mit 3,25 kWp und 7 kWh Speicher zukunftsweisende, nachhaltige Energie liefert und gleichzeitig niedrige Stromkosten ermöglicht.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Stellplatz, der sich direkt neben dem Haus befindet.

Dies ist kein gewöhnliches Einfamilienheim – es ist ein Ort, an dem ästhetischer Anspruch auf innovative Technik trifft und durch die besondere Hanglage zu einem Wohnkonzept wird, das gleichermaßen großzügig wie einzigartig ist.
Ein Rückzugsort für Menschen, die Wert auf Stil, Nachhaltigkeit und Lebensqualität legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensgefühl.

Möchten Sie dieses Lebensgefühl selbst erleben? Dann kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Sie.

Property ID: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

Details of amenities

Viebrockhaus Qualität – 5 Jahre Restgarantie
Gebäudeausstattung:
•Dachziegel: schwarz
•Dachrinnen: Zink
•Außenwände: Verblender grau
•Innenwände: verputzt, gestrichen - teilweise farbig gestrichen
Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
•Gäste-WC (EG): teilweise gefliest, Fenster
•Bad (DG): teilweise gefliest, ebenerdige Dusche, Badewanne, elektrisch steuerbarer Handtuchheizkörper, Fenster
•Photovoltaikanlage (3,25 kWp) mit 7 kWh Speicher
•Luftwärmepumpe
•Fußbodenheizung, in den Schlafräumen zusätzlich mit Kühlfunktion
•Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
•Türklingel mit Kamera - Blink Video Doorbell
Fenster, Türen und Innenausstattung:
•Fenster: Kunststoff, Dreifachverglasung
•Elektrische Rollläden, per Somfy (Tahoma) Smart-Home-Funktion steuerbar
•Außentür: Kunststoff
•Innentüren: weiß lackiert, querfurnierte oder glatte Türblätter, chromfarbene Drückergarnitur, Falztüren
•Böden: Fliesen, Teppich
•Treppe: weiß lackierte Stahlwangentreppe in offener Bauweise mit geraden Stufen und Stabgeländer
Stellplätze und Gartenanlage:
•PKW-Stellplatz: wasserdurchlässige Pflasterung / Verbundsteinpflaster
•Terrasse: Nordausrichtung, vor- und nachmittags Sonne, mit Ausblick

Property ID: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

All about the location

Dieses Einfamilienhauses befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung in Ibbenbüren.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch größere Einzelhandelsgeschäfte und Fachmärkte sind umliegend.

Durch die zahlreichen Allgemeinmediziner, Fachärzte sowie Apotheken ist eine hervorragende ärztliche Versorgung geboten. Zudem sorgt das nahegelegene Klinikum für eine umfassende medizinische Betreuung.

Familien profitieren von verschiedenen Bildungsmöglichkeiten, darunter verschiedene Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen. Ergänzt wird das Angebot durch Musikschulen, Volkshochschulen und weitere Bildungseinrichtungen.

Für Freizeit und Erholung stehen in der Umgebung zahlreiche Parks, Grünflächen und Spielplätze zur Verfügung, die besonders für Familien ideal sind. Sportbegeisterte finden in der Nähe unterschiedliche Vereine, Fitnessstudios sowie das Aasee-Wellenschwimmbad. Der nahegelegene Aasee lädt mit seinen weitläufigen Uferwegen zu Spaziergängen und Joggingrunden ein. Zudem besteht die Möglichkeiten zum Tretbootfahren. Auch das Teutoburger Waldgebiet mit seinen Wander- und Radwegen bietet hervorragende Outdoor-Aktivitäten. Darüber hinaus hat Ibbenbüren ein vielfältiges kulturelles Angebot mit Kino, Theater und weiteren Freizeitmöglichkeiten.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung sowie einem Bahnhof mit Anbindung an das regionale und überregionale Bahnnetz. Zudem ist eine Auf- bzw. Ausfahrt der Autobahn A30 nahegelegen.

Property ID: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.4.2031.
Endenergiebedarf beträgt 16.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Property ID: 25159015 - 49477 Ibbenbüren

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine
Tel.: +49 5971 - 79 371 0
E-Mail: rheine@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com