Ibbenbüren

Zuhause für die ganze Familie – Doppelhaushälfte mit viel Platz und vielfältigen Möglichkeiten

Objektnummer: 26150025



KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 480 m²

Objektnummer: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Auf einen Blick

Objektnummer	26150025
Wohnfläche	ca. 157 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	359.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.04.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	131.15 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1980 bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnumfeld legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 157 m², insgesamt sechs Zimmern und einem ca. 480 m² großen Grundstück verbindet die Immobilie ein komfortables Platzangebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebensphasen.

Bereits beim Betreten vermittelt das Haus eine freundliche und einladende Atmosphäre. Die großzügige Grundrissgestaltung sorgt für kurze Wege und ein harmonisches Wohngefühl. Im Jahr 2015 wurde die Immobilie modernisiert und präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand mit einem zeitgemäßen Wohnstandard.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Hier entsteht ein zentraler Treffpunkt für das tägliche Familienleben, gemeinsame Mahlzeiten oder gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Die große Fensterfläche lässt viel Tageslicht in den Raum und schafft neben einer hellen sowie angenehmen Wohnatmosphäre, den Zugang zum gemütlichen Wintergarten.

Mit insgesamt 5 Schlafzimmern und einem Arbeitszimmer auf 3 Ebenen bietet die Doppelhaushälfte außergewöhnlich viel Platz für größere Familien, Homeoffice, Gäste oder individuelle Hobbyräume. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht es, das Haus flexibel an die eigenen Bedürfnisse anzupassen und schafft ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied.

Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag und erleichtern insbesondere Familien mit mehreren Personen die tägliche Organisation.

Auch der Außenbereich überzeugt mit viel Potenzial. Das ca. 480 m² große Grundstück bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern und lädt dazu ein, den Garten nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob gemütliche Terrasse, Spielfläche für Kinder oder liebevoll angelegte Beete – hier lassen sich zahlreiche Wohnideen verwirklichen.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und bietet eine solide Grundlage für modernes Familienwohnen. Gleichzeitig eröffnet sie die Möglichkeit, einzelne Bereiche nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und dem Haus eine persönliche Handschrift zu verleihen.

Diese Doppelhaushälfte eignet sich ideal für Familien, die ein großzügiges Zuhause mit

viel Platz, einer funktionalen Raumaufteilung und einem attraktiven Grundstück suchen. Die Kombination aus gepflegtem Zustand, bereits erfolgter Modernisierung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einer hervorragenden Gelegenheit für alle, die langfristig ein Zuhause mit hoher Wohnqualität schaffen möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses familienfreundliche Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Doppelhaushälfte
- Baujahr: 1980
- Massive Bauweise
- Wohnfläche: ca. 156,66 m²
- 3 Etagen
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Bodenart: Mutter-/ Sandboden
- Fundament: Beton
- Fassade: Verblendmauerwerk/ Klinker
- Außenwände KG: KSV
- Außenwände Wohngeschoss: Poroton
- Innenwände: KSV (tragend), Gasbeton (nicht tragend)
- Decken: Stahlbeton
- Dach: Satteldach, teilweise erneuert bzw. modernisiert
- Dachkonstruktion: Kehlbalkendach
- Dachdeckung: Betondachsteine
- Dachrinne: Zink
- Treppen: Stahlbeton
- Treppengeländer: Stahlkonstruktion
- Ausstattungsqualität: Normal
- Gepflegter Gesamtzustand

Sanitär-, Elektro- und Heizungstechnik:
- Gäste-WC (EG): 2002 saniert
- Bad (OG): Dusche, Eckbadewanne, Handtuchheizkörper, Fenster, raumhoch gefliest, 2002 saniert
- Bad (DG): Duschwanne, Fenster, raumhoch gefliest, Schräge vertäfelt
- Zeitgemäße Sanitärausstattung
- Plattenheizkörper
- Gas-Zentralheizung: 2011 erneuert
- Kamin
- Kabelanschluss
- Leitungen (Strom/ Gas/ Wasser/ Abwasser) teilweise modernisiert
- Leitungen im Obergeschoss: ca. 2002 modernisiert

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Wintergarten 2015
- Fenster im Erdgeschoss 2020 erneuert
- Fenster im Obergeschoss 2020 erneuert
- Balkonfenster im Obergeschoss 2016 erneuert

- Außentüren: FH/ Sperrholz (KG), Kunststoff (EG, OG)
- Zimmertüren: Sperrholz
- Zimmertüren im Erdgeschoss 2020 erneuert
- Boden: Estrich (KG), schwimm. Estrich
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Vinyl und Kork
- Einbauküche vorhanden
- Einbauschränke vorhanden
- Möblierung nicht vorhanden

Stellplätze und Gartenanlage:

- Grundstücksgröße: ca. 480 m²
- Carport 2015 erneuert + Ausbau
- Terrasse
- Balkon / Loggia
- Wintergarten
- Garten
- Fassade gestrichen

Objektnummer: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Ibbenbürener Ortsteil Dörenthe und vereint die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, gewachsenen Nachbarschaften und einem hohen Freizeit- und Erholungswert – ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und alle, die ein angenehmes Wohnumfeld zu schätzen wissen.

Besonders attraktiv ist die gelungene Verbindung von naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit. Die reizvolle Landschaft des Teutoburger Waldes sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege befinden sich in der näheren Umgebung und bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Auch der Mittellandkanal prägt das Umfeld und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder entspannten Stunden am Wasser ein.

Familien profitieren von einer gut ausgebauten Infrastruktur. Kindergärten, Schulen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.
Ergänzt wird das Angebot durch Ärzte, Apotheken, Sportvereine sowie vielfältige Freizeit- und Kulturangebote.

Auch verkehrstechnisch überzeugt die Lage. Über die nahegelegene Autobahn A30 sind die Städte Osnabrück und Rheine sowie weitere Wirtschaftsstandorte der Region schnell erreichbar. Dadurch eignet sich der Standort gleichermaßen für Berufspendler, die die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfeldes mit kurzen Wegen verbinden möchten.

Ibbenbüren selbst zählt zu den gefragten Wohnstandorten im nördlichen Münsterland. Die Stadt verbindet eine hohe Lebensqualität mit einer gewachsenen Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeitangebot. Die Kombination aus Natur, Familienfreundlichkeit und guter Anbindung macht diesen Standort sowohl heute als auch langfristig besonders attraktiv.

Fazit: Eine Wohnlage, die Ruhe, Natur und Alltagstauglichkeit auf gelungene Weise vereint und damit beste Voraussetzungen für ein langfristig angenehmes Zuhause bietet.

Objektnummer: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26150025 - 49479 Ibbenbüren

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com