Ibbenbüren

Familienleben mit Weitblick – Großzügiges Zweifamilienhaus mit viel Platz und großem Garten

Objektnummer: 26159009



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 777 m²

Objektnummer: 26159009 - 49479 Ibbenbüren

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

Objektnummer: 26159009 - 49479 Ibbenbüren

Auf einen Blick

Objektnummer	26159009
Wohnfläche	ca. 149 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1961
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	329.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26159009 - 49479 Ibbenbüren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	494.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 26159009 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26159009 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26159009 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26159009 - 49479 Ibbenbüren

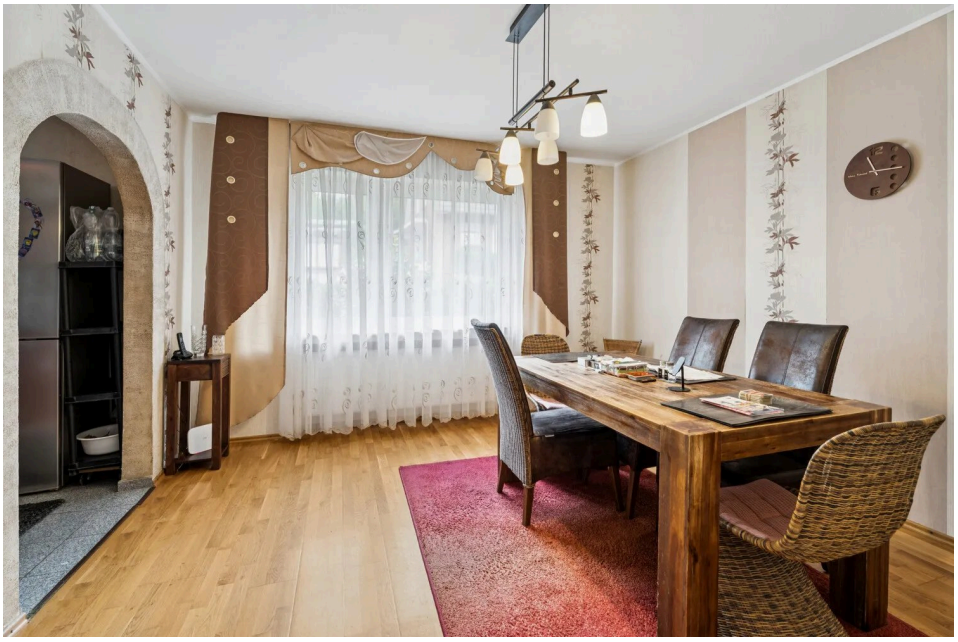
Die Immobilie





Objektnummer: 26159009 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26159009 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26159009 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26159009 - 49479 Ibbenbüren

Die Immobilie





Objektnummer: 26159009 - 49479 Ibbenbüren

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1961 bietet ca. 149 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 777 m². Mit fünf Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnbereich und einem separaten Esszimmer bietet das Haus viel Platz für eine größere Familie und vielfältige Möglichkeiten für individuelle Rückzugsbereiche, Homeoffice oder Gäste.

Das ursprünglich als Zweifamilienhaus konzipierte Gebäude wurde im Laufe der Zeit so umgestaltet, dass es heute als großzügiges Einfamilienhaus genutzt wird. Die frühere Aufteilung prägt dabei weiterhin die großzügige Raumstruktur. Heute präsentiert sich das Haus als zusammenhängendes Familienzuhause mit einem großzügigen Wohnbereich, einem separaten Esszimmer direkt angrenzend an die Küche, einem Badezimmer und einem Gäste-WC.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohnbereich den Mittelpunkt des Hauses. Das angrenzende Esszimmer schafft einen eigenen Bereich für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden und verbindet den Wohnbereich zugleich mit der Küche. Ein Schlafzimmer auf dieser Ebene bietet zusätzliche Flexibilität. Im Dachgeschoss stehen vier weitere Schlaf- bzw. Kinderzimmer zur Verfügung. Ein kleiner Balkon ergänzt das Raumangebot und bietet einen angenehmen Platz im Freien.

Die Immobilie wurde über die Jahre gepflegt und in verschiedenen Bereichen modernisiert. Erneuerte Bodenbeläge, modernisierte Bereiche von Bad und Küche sowie Anpassungen an Fenstern, Heizungsanlage und Leitungssystemen bilden eine solide Grundlage für die weitere Nutzung. Gleichzeitig bietet das Haus Raum für individuelle Weiterentwicklungen.

Energetisch besteht entsprechend des Baujahres noch deutliches Modernisierungspotenzial. Der vorliegende Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse H aus. Eine umfassende energetische Sanierung, insbesondere im Bereich der Gebäudehülle und Dämmung, wurde bislang nicht vorgenommen. Im Energieausweis werden entsprechende Modernisierungsansätze aufgeführt.

Ein besonderes Plus ist das großzügige Grundstück mit seinem gewachsenen Garten. Hier finden Kinder viel Platz zum Spielen und die Familie ausreichend Raum für Freizeit, Garten und gemeinsame Stunden im Freien.

Auch das zusätzliche Platzangebot für Fahrzeuge und Stauraum überzeugt: Eine großzügige Garage auf zwei Ebenen bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und wird durch zwei weitere Stellplätze ergänzt.

Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutz- und Funktionsflächen. Der hintere Bereich ist als Souterrain nutzbar und eröffnet damit weitere Möglichkeiten, beispielsweise als Hobby-, Arbeits-, Gäste- oder Freizeitbereich. Ein separater Außenzugang zur Waschküche ergänzt den praktischen Nutzen.

Das Haus steht derzeit leer und kann somit unmittelbar nach den eigenen Vorstellungen genutzt und gestaltet werden. Die Kombination aus fünf Schlafzimmern, großzügigem Wohnbereich, separatem Esszimmer, großem Grundstück, Balkon und zusätzlichen Flächen im Souterrain macht die Immobilie besonders interessant für Familien, die viel Platz und langfristige Flexibilität suchen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieses großzügigen Familienhauses und vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26159009 - 49479 Ibbenbüren

Ausstattung und Details

Gebäudeausstattung:
- Massiv errichtete Bauweise, Bj. 1961
- Außenmauerwerk aus Kalksandstein und Gitterziegeln
- Verblendfassade
- Satteldachkonstruktion
- Dacheindeckung mit Hohlpfalzziegeln
- Stahlbetondecken und Stahlbetontreppe
- Souterrainbereich
- Gepflegter Gesamtzustand

Sanitär-, Elektro- und Heizungstechnik:
- Gas-Zentralheizung, Bj. 1998
- Hauselektrik und Leitungssysteme, Bj. ca. 1980
- Badezimmer, Bj. 2013
- Gäste-WC vorhanden
- Kabelanschluss vorhanden
- Glasfaseranschluss an der Straße vorhanden

Fenster, Türen und Innenausstattung:
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Fenster, Bj. ca. 1989–1992
- Manuell betriebene Rollläden
- Innentüren, Bj. 2013
- Bodenbeläge: Parkett/Dielen und Fliesen
- Innenputzarbeiten, Bj. 1999
- Innenausbau teilweise modernisiert
- Grundrissgestaltung angepasst
- Einbauküche vorhanden

Garage, Stellplätze und Garten:
- Großzügie Einzel-/Doppelgarage auf zwei Ebenene
- Zwei Außenstellplätze
- Terrasse und Balkon vorhanden
- Gartenbereich

Objektnummer: 26159009 - 49479 Ibbenbüren

Alles zum Standort

Ibbenbüren zählt zu den beliebten Wohnstandorten im Kreis Steinfurt und verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Mittelstadt mit der Nähe zur Natur. Die Stadt bietet eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Bildungsangeboten, medizinischer Versorgung sowie vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Wohnlage an der Jägerstraße zeichnet sich durch eine angenehme Umgebung und eine gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Lebens aus. Kindertagesstätten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und bieten eine komfortable Versorgung.

Familien profitieren von dem vielseitigen Bildungs- und Freizeitangebot der Stadt. Zahlreiche Sportvereine, Grünflächen, Spielplätze und die reizvolle Landschaft des Tecklenburger Landes bieten vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Bewegung und gemeinsame Aktivitäten.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine komfortable Verbindung innerhalb Ibbenbürens sowie in die umliegenden Orte. Durch die gute regionale Anbindung sind zudem größere Städte und wichtige Arbeitsstandorte bequem erreichbar.

Ibbenbüren bietet damit eine attraktive Kombination aus städtischer Infrastruktur, naturnahem Wohnen und hoher Lebensqualität. Die Lage eignet sich besonders für Familien, Paare und alle, die ein gut angebundenes Zuhause in einem gewachsenen Wohnumfeld suchen.

Objektnummer: 26159009 - 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: 26159009 - 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