Ibbenbüren

Naturidylle und Wohlfühlcharme – Teilmodernisierter Bungalow mit Gartenparadies!

CODE DU BIEN: 25159003

PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141 m^2 • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.276 m^2

CODE DU BIEN: 25159003 - 49477 Ibbenbüren

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25159003 - 49477 Ibbenbüren

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25159003
Surface habitable	ca. 141 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	449.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25159003 - 49477 Ibbenbüren

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	18.03.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	230.30 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25159003 - 49477 Ibbenbüren

La propriété

CODE DU BIEN: 25159003 - 49477 Ibbenbüren

La propriété

CODE DU BIEN: 25159003 - 49477 Ibbenbüren

La propriété

CODE DU BIEN: 25159003 - 49477 Ibbenbüren

La propriété

CODE DU BIEN: 25159003 - 49477 Ibbenbüren

La propriété

CODE DU BIEN: 25159003 - 49477 Ibbenbüren

La propriété

CODE DU BIEN: 25159003 - 49477 Ibbenbüren

La propriété

CODE DU BIEN: 25159003 - 49477 Ibbenbüren

La propriété

CODE DU BIEN: 25159003 - 49477 Ibbenbüren

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0800 – 333 33 09

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25159003 - 49477 Ibbenbüren

La propriété

CODE DU BIEN: 25159003 - 49477 Ibbenbüren

La propriété

CODE DU BIEN: 25159003 - 49477 Ibbenbüren

La propriété

CODE DU BIEN: 25159003 - 49477 Ibbenbüren

Une première impression

Versteckt in einer ruhigen Sackgasse von Bockraden wartet dieses tolle Zuhause, auf eine neue Familie – ein großzügiger Bungalow mit Charme, viel Platz und einem Garten, der nicht nur liebevoll, sondern auch durchdacht angelegt wurde.

Auf dem ca. 1.276 m² großen, vollständig eingefriedeten Grundstück bietet dieses Eigenheim viel Raum für Privatsphäre und Entfaltung.
Bereits beim Ankommen sorgt der einladende Vorgarten mit einem stilvollen Springbrunnen für eine besondere Atmosphäre und gibt einen ersten Vorgeschmack auf das ansprechende Wohnkonzept.

Der zwischen 1972 und 1978 errichtete Bungalow wurde bereits umfangreich modernisiert und bietet auf ca. 141 m² einen durchdachten Grundriss.

Ein großzügiger Eingangsbereich empfängt Sie mit einem edlen Marmorboden, der eine elegante Ambiente schafft.
Von hier aus gelangen Sie links in den privaten Schlafbereich.
Dieser Bereich wurde 2014 hochwertig modernisiert und bietet folgende Räume: Ein Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Büro eignet sowie das Hauptschlafzimmer mit einer praktischen Ankleide und direktem Zugang zum luxuriösen Tageslichtbad. Das Bad selbst ist eine Wohlfühloase und bietet vielerlei Besonderheiten - zwei schwebende, beleuchtete Waschtische, die für eine stilvolle Optik sorgen, eine ebenerdige Regendusche und eine Badewanne mit Leuchtelementen, die höchsten Komfort ermöglichen. Maßgefertigte Einbauschränke schaffen zusätzlichen Stauraum, während integrierte Lautsprecher und eine angenehme Fußbodenheizung die Exklusivität abrunden.

Vom Eingangsbereich geradeaus gelangen Sie in den gemütlichen Wohnbereich. Hier können Sie einen Kamin integrieren, der nicht nur für wohlige Wärme, sondern zusätzlich auch für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die großzügige Fensterfront und die Schiebeelemente lassen reichlich Tageslicht herein und ermöglichen zugleich den Zugang zur Terrasse und in den Garten – ein hervorragendes Rückzugsort zum Entspannen und Genießen.
Angrenzend erwartet Sie der Essbereich, der ausreichend Platz für Mahlzeiten mit der ganzen Familie bietet und Sie weiter in die geräumige Küche führt – ein Ort, der zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Beisammensein. Gleich daneben befindet sich das Gäste-WC mit Fenster, das 2011 geschmackvoll saniert wurde.

Der großzügige Keller bietet Ihnen verschiedene Möglichkeiten und zusätzlichen Annehmlichkeiten. Hier können Sie gesellige Abende im gemütlichen Partykeller mit Kamin und separatem Außenzugang verbringen. Eine Lüftungsanlage sorgt für ein angenehmes Raumklima, und das zusätzliche Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss bietet praktischen Komfort. Besonders für Hobby-Handwerker ist dies perfekt, denn nach getaner Arbeit in der Werkstatt, die ebenfalls über einen eigenen Außenzugang verfügt, können Sie sich direkt frisch machen, bevor Sie in den Wohnbereich gehen.
Zudem ist ein wohnlich gestalteter Raum vorhanden, der sich ideal als Büro oder Rückzugsort dient. Zusätzlich finden Sie hier reichlich Stauraum sowie den Heizungsraum für die Öl-Zentralheizung und den Raum für die Öltanks.

Ein weiteres Highlight ist der Außenbereich, der nicht nur mit zwei Terrassen, sondern auch einem idyllischen Bachlauf mit Wasserkreislauf überzeugt. Zudem wird Ihnen ein Holzschuppen sowie einem ehemaligen Hundezwinger geboten, die zusätzliche Abstellfläche bieten. Die großzügige Doppelgarage mit elektrischen Toren verfügt über eine praktische Durchfahrtsmöglichkeit, ergänzt durch einen angrenzenden Geräteschuppen für z.B. Gartengeräte. Außerdem genießen Sie eine komfortable Gartenbewässerung dank der beeindruckende ca. 60.000-Liter-Regenwasserzisterne. Ebenfalls eine Besonderheit ist, dass zahlreiche Steckdosen, im gesamten Garten versteckt integriert wurden, um beispielsweise flexible Beleuchtung und Gestaltung zu ermöglichen.

Und falls Sie noch mehr Raum für Ihre individuellen Wohnträume benötigen, besteht die Optionen, das Dachgeschoss weiter auszubauen.

Dieser repräsentative Bungalow bietet zahlreiche sowie vielseitige Möglichkeiten und ist ideal für Familien, die auf der Suche nach einem großzügigen und charakterstarken Zuhause mit idyllischem Garten sind. Lassen Sie sich von diesem tollen Wohnangebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 25159003 - 49477 Ibbenbüren

Détails des commodités

Gebäudeausstattung:
-Fundament: Stampfbeton
- Außenwände: Isospan/ Beton
- Außenwände: teilw. von innen nachträglich gedämmt
- Außenwandverkleidung: heller Verblender, Zementfugen
-Trennwände: Kalksandstein (tragend), Bims (nicht tragend)
- Innenwände: Kalkputz
- Decken: Stahlbeton (Keller- und Wohngeschoss), Holzbalken (Dachgeschoss)
- Dachkonstruktion mit Gaube: Kehlbalken, Holz
- Dachbedeckung: dunkele Frankfurter Pfannen
- Dachrinnen: Kupfer
- Abdichtung gegen Erdfeuchtigkeit: waager. Pappisolierung, senkr. Zementputz mit Isolieranstrich
- Außentreppen: Kunststein
- Kellertreppen: Stahlbeton
- Geschosstreppe: Stahlbeton mit Marmorbelag
Sanitär-/ Elektro- und Heizungstechnik:
-Gäste-WC: teilw. gefliest, verputzte Wände, Fenster (2011 saniert)
-Bad: bodengleiche Dusche, Badewanne mit Lichtelement, 2 schwebende Waschtische mit Beleuchtung, integrierte Lautsprecher, Einbauschränke, Fenster, Fußbodenheizung (2014 saniert)
-Elektrotechnik teil. 2014 erneuert
-Öl-Zentralheizung - Baujahr 2000, 4x 2.000 l Kunststofftanks
- Heizkörper: Konvektoren und Flächenheizkörper (teilw. 2014 erneuert)
Fenster, Türen und Innenausstattung:
-Fenster: Isoglas-Holzfenster mit Doppelverglasung (1973 / 1978 / 2014)
-teilw. elektrische Rollläden
-Außentür: Holz mit Glasfüllung
-Innentüren: glatt abgesp. Holztüren (teil. Stahlzagen)
- Fußböden Kellergeschoss: Verbund-Zement-Estrich mit Fliesen / Vinyl
- Fußböden Wohnraum: schwim. Zementestrich mit Marmor, Fliesen, Stäbchenparkett, Laminat
- Kaminanschluss im Wohnzimmer
Stellplätze und Gartenanlage:
-Doppelgarage mit 2 elektrischem Tor und einem weiteren elektrischen Tor zum durchfahren

- Geräteschuppen
- Carport
- Holzschuppen mit Abstellfläche
- ehemaliger Hundezwinger ebenfalls Abstellfläche
- eingezäuntes Grundstück
- Vorgarten mit Springbrunnen
- Terrasse
-Bachlauf (Kreislauf durch Oase-Pumpe)

Sonstiges:

-Partykeller mit sep. Außenzugang, Entlüftung (raus) und zusätzlicher Kaminanschluss
-Werkstatt mit sep. Außenzugang und Entlüftung (rein und raus)
-zahlreiche Steckdosen im Garten (für z.B. Beleuchtung)
-Regenwasserzisterne (ca. 60.000 l) für Gartenbewässerung

CODE DU BIEN: 25159003 - 49477 Ibbenbüren

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25159003 - 49477 Ibbenbüren

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 230.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 25159003 - 49477 Ibbenbüren

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Knieper

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com