Ibbenbüren

Top gepflegte DHH in Ibbenbüren - aktuell noch vermietet

??????? ????????: 24159002

???? ??????: 398.000 EUR • ?????????: ca. 110 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 376 m²

??????? ????????: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

?? ??? ?????

??????? ????????	24159002
?????????	ca. 110 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	2007
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	398.000 EUR
?????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???? ???????????	2007
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 86 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	13.05.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	98.50 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2007

??????? ????????: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

?? ???????

??????? ????????: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

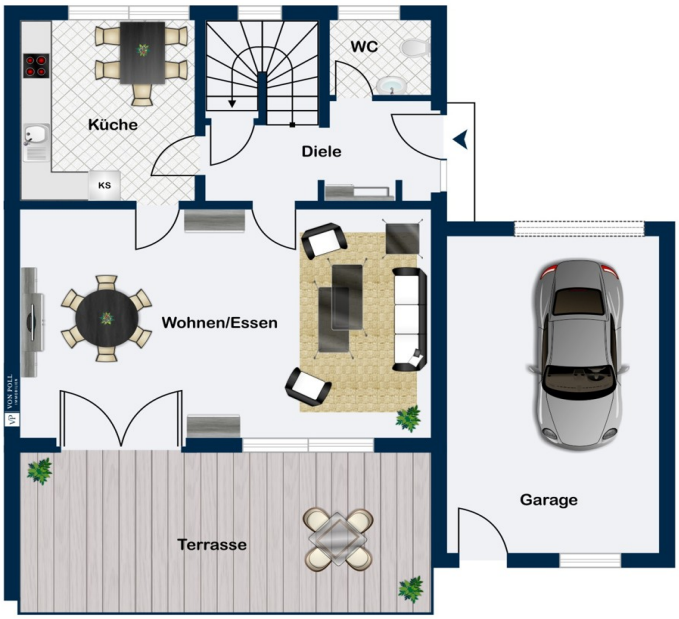
VON POLL IMMOBILIEN®

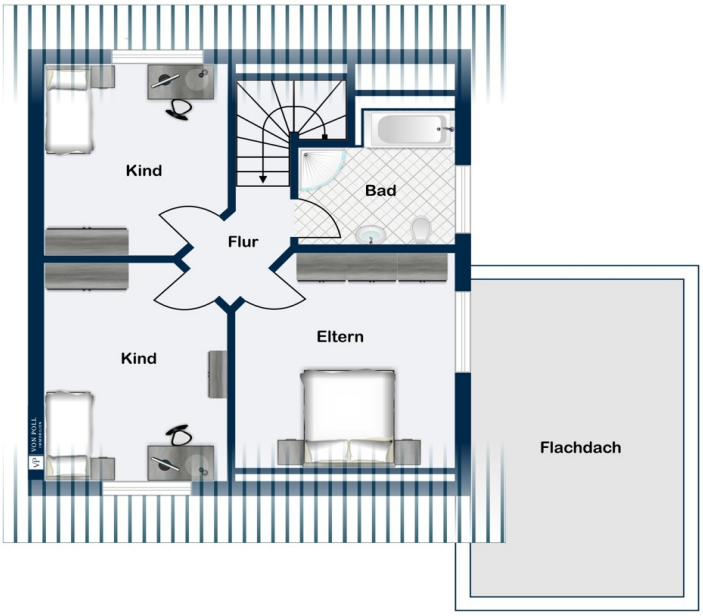
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

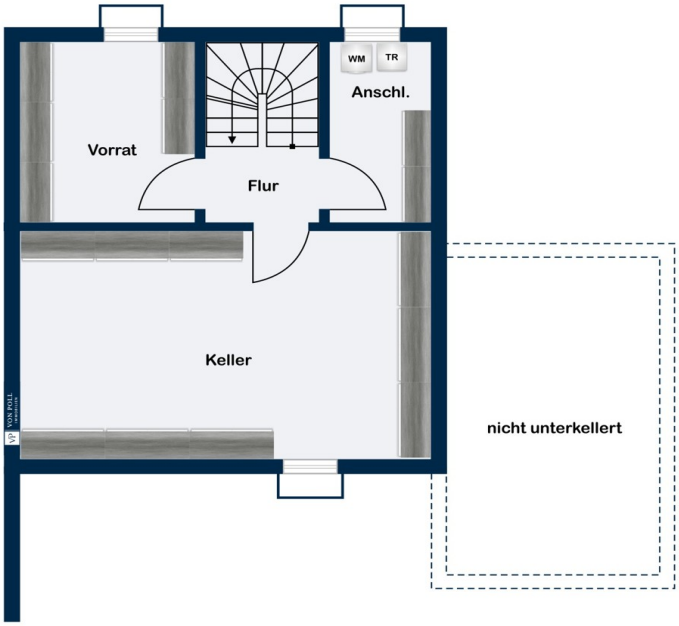
www.von-poll.com

??????? ????????: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

??????




Kind
Bad
Flur
Eltern
Kind
Flachdach


WM
TR
Anschl.
Vorrat
Flur
Keller
nicht unterkellert

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

??? ????? ????????

Die Mieter bewohnen diese junge DHH tatsächlich seit Fertigstellung im Jahre 2007, fühlen sich sichtlich wohl und haben die Immobilie wie Eigentum gepflegt. Daher wäre das Paar sehr dankbar, wenn wieder ein Kapitalanleger übernehmen würde. Eigenbedarf anmelden ist aber selbstverständlich auch eine Option, die komfortablen 110 m² Wohnfläche laden Ihre kleine Familie herzlich ein. Der helle Klinker wirkt mit den glasierten Tondachziegeln beim Betreten des 376 m² großen Grundstücks neuwertig und modern. Die Zuwege sind gepflastert und die Grünflächen mit Hecken eingefriedet. Vor der Einzelgarage können zwei Autos parken. Der Eingang befindet sich links vom Haus. Im Erdgeschoss verteilen sich über die Diele hinweg ein Gäste-WC, die Küche und der großzügige Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster ermöglichen den direkten Zugang auf die Terrasse und den pflegeleichten Garten. Eine Steintreppe mit hochwertigem Geländer führt in die obere Etage, wo zwei Kinderzimmer und/oder Büros sowie ein Elternschlafraum und das Bad zur Verfügung stehen. Im Kellergeschoss sind ein Waschraum und zwei weitere Zimmer für Vorräte oder Hobbys vorhanden. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir auf Wunsch der Mieter keine Innenfotos zeigen. Überzeugen Sie sich am besten selbst von dem top gepflegten Zustand bei der Begehung vor Ort. Haben wir Interesse geweckt? Gerne bieten wir nach Absprache mit den Bewohnern zeitnah einen Termin an. Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

??????? ????????: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

????????????? ??? ???????

Gebäudeausstattung:
- Satteldachkonstruktion mit glasierten Tondachziegeln
- massives Mauerwerk mit Klinkerfassade
- Wärmedämmung nach 2007
- Doppelverglasung der Kunststofffenster
- Fall- und Regenrinnen aus Kupfer
- hochwertige Türanlage

Innenausstattung:
- Innenwände in massiver Ausführung
- massive Holztüren
- Bodenbeläge: hochwertige Fliesen, Laminat
- Bad mit Dusche und Wanne ausgestattet
- Gäste-WC im EG

Technik:
- Gas-Brennwerttherme
- Satellit Anlage

Gartenbereich:
- Vordergarten mit Grünfläche
- Terrassenbereich
- pflegeleichter und eingefriedeter Gartenbereich

Stellplätze:
- Einzelgarage
- 2 Stellplätze

??????? ????????: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

??? ??? ??? ??????????

Herzlich wilkommen in Ibbenbüren! Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und attraktiven Wohnviertel in Stadt-West. 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.

??????? ????????: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 98.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.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.

??????? ????????: 24159002 - 49477 Ibbenbüren

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Michael Knieper

Marktstraße 20 Rheine
E-Mail: rheine@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com