

Ibbenbüren

# Raumwunder - REH mit besonderem Garten in Ibbenbüren-Laggenbeck

Número da propriedade: 25159004



PREÇO DE COMPRA: 365.000 EUR • ÁREA: ca. 140 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 790 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25159004 - 49479 Ibbenbüren

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25159004 - 49479 Ibbenbüren

## Numa vista geral

Número da propriedade	25159004	Preço de compra	365.000 EUR
Área	ca. 140 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2019
Disponibilidade	01.07.2025	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Quartos	4		
Casas de banho	1		
Ano de construção	2001		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25159004 - 49479 Ibbenbüren

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	67.98 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.09.2031	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2001

Número da propriedade: 25159004 - 49479 Ibbenbüren

## O imóvel



Número da propriedade: 25159004 - 49479 Ibbenbüren

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



Número da propriedade: 25159004 - 49479 Ibbenbüren

## O imóvel



Número da propriedade: 25159004 - 49479 Ibbenbüren

## O imóvel



Número da propriedade: 25159004 - 49479 Ibbenbüren

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Jetzt Suchprofil anlegen

Número da propriedade: 25159004 - 49479 Ibbenbüren

## Uma primeira impressão

Freuen Sie sich auf ein besonderes Reihenendhaus aus dem Baujahr 2001 mit einem weitläufigen sowie nicht einsehbar Grundstück von ca. 790 m<sup>2</sup>. Der gepflegte Vorgarten verspricht bereits die vorhandene Großzügigkeit.

Auf einer angenehmen Gesamtwohnfläche von etwa 140 m<sup>2</sup> verteilen sich im Erdgeschoss zunächst ein Gäste-WC, das Wohn- und Esszimmer, die Küche sowie ein praktischer Abstellraum. Der Eingangsbereich ist einladend mit beige-braunen Fliesen gestaltet und bietet eine geeignete Ecke für eine Garderobe. Die Einbauküche wurde 2005 mit einer hochwertigen hellen Version ausgetauscht. Hier hat man ein gemütliches Plätzchen, um beispielsweise morgens gemeinsam zu frühstücken. Im Wohn- und Esszimmer ist ein feiner Laminat verlegt, der gepaart mit dem Kamin und der geschmackvollen Dekoration ein harmonisches Ambiente hinterlässt. Die besondere Konstruktion des Raumes und die Größe von etwa 38 m<sup>2</sup> offerieren genügend Optionen, den Ess- vom Wohnbereich zu trennen. Die bodentiefen Fenster spenden die nötige Helligkeit und laden zur Aussicht auf den unvergleichlichen Garten ein. Die Terrassenüberdachung ist ebenfalls mit viel Grün versehen, sodass Sie hier bequem im Schatten ein Buch lesen und verweilen können. Der schöne und ehrwürdige Baumbestand umrahmt das Haus sowohl im Vorgarten als auch im Hinterhof.

Die gewendelte Treppe führt in das Obergeschoss, welches im Zuge der Renovierungsarbeiten in 2015 überarbeitet worden ist. Die Eigentümer haben ein modernes und zeitloses Bad gewählt. Es ist mit einer Badewanne, Dusche sowie zwei Waschbecken und qualitativen Holzoptikfliesen ausgestattet. Die Schlafräume wurden tapeziert und mit neuen Laminatböden aufgewertet. Allen Zimmern ist beim Bau ein eigener Balkonzugang ermöglicht worden. Darüber hinaus steht ein ausgebauter Spitzboden mit etwa 15 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Diesen kann man wunderbar als Galerie oder Hobbyraum nutzen.

Ihre Autos können entweder auf dem Freiplatz vor dem Haus oder in der nahegelegenen Garage geparkt werden. Demnach ist die Immobilie nicht nur komfortabel, sondern auch funktional und sicher ausgelegt. Die Kombination aus praktischen Details und durchdachter Raumaufteilung macht sie zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Privatsphäre und Lebensqualität legen.

Überzeugen Sie sich selbst und lassen Sie sich von der Einzigartigkeit und dem Charme dieser Immobilie verzaubern. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren

Kontakt!

Número da propriedade: 25159004 - 49479 Ibbenbüren

## Detalhes do equipamento

### Gebäudeausstattung:

- Massives Mauerwerk mit Verblender und Kalksandstein
- Satteldachkonstruktion mit Tondachziegeln
- Spitzboden komplett ausgebaut, gedämmt und beheizt
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung, außen foliert
- bodentiefe Fenster im Wohnbereich und Schlafzimmer im DG

### Technik:

- Gas-/Brennwerttherme Buderus, Bj. 2001
- Heizkörper im gesamten Wohnhaus
- Fußbodenheizung im Bad
- Elektronische Steuerung der Heizungsanlage
- manuelle Rollläden im gesamten Wohnhaus
- Elektroinstallation aus dem Baujahr 2001

### Innenausstattung:

- Einbauküche von 2005, Elektrogeräte teilweise erneuert
- Kaminofen von 2012, mit Backfunktion
- Heller Laminatboden in Schlafzimmern/ Spitzboden
- Dunkler Laminatboden im Wohnbereich
- Fliesen im Flur und Bädern
- Holztüren von 2022
- Stahlbetontreppe, aus hellem Marmor
- Bad mit Dusche und Badewanne, Bj. 2015

### Gartenbereich:

- Grundstück eingefriedet und kaum einsehbar
- Terrassenbereich sowie weitläufige Grünfläche
- schöner Baumbestand
- große Gartenhütte von 2014

### Parkmöglichkeiten:

- separate Garage
- freier Stellplatz

Número da propriedade: 25159004 - 49479 Ibbenbüren

## Tudo sobre a localização

Im dem wohl bekanntesten und größten Stadtteil Ibbenbürens befindet sich dieses schöne Reihenendhaus, dessen Größe viel Platz für Verwirklichung eigener Wohnträume zur Verfügung stellt. Ruhig gelegen aber dennoch nicht weit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs entfernt. Laggenbeck ist nur ein Ort mit hoher Wohnqualität, sondern bietet vielerlei Möglichkeiten zur Gestaltung der Freizeit. Falls Sie abends noch schnell ein paar Einkäufe erledigen müssen, ist die Filiale einer bekannten Discounterkette bequem in nur wenigen Autominuten zu erreichen. Sie lieben gute Küche? Dank der Lage sind Sie ruck zuck an entsprechenden Lokalen, wo einem tollen Dinner nichts Wegen stehen wird.

Ibbenbüren selbst beheimatet etwa 54.000 Einwohner, die sich nur an einer tollen Infrastruktur, einer hervorragenden Versorgung oder allen Schulformen erfreuen dürfen. Alle Einrichtungen des täglichen Lebens sind vorhanden. Ibbenbüren ist schienenmäßig bequem zu erreichen und ist angebunden an die Autobahn A 30 sowie der Bundesstraße B 219. Dank dem breiten und gut ausgebauten Straßennetz ist Ibbenbüren nicht umsonst ein begehrter Wirtschaftsstandort für kleine und mittelständische Unternehmen. Auch als Wohnort ist sie sehr beliebt, da ein diverses Angebot an Freizeit- und Sportmöglichkeiten vorhanden ist. Der Aasee ist eines von vielen Sehenswürdigkeiten und lädt zu gemütlichen Spaziergängen oder intensiven Laufeinheiten ein.

Número da propriedade: 25159004 - 49479 Ibbenbüren

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.9.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 67.98 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Número da propriedade: 25159004 - 49479 Ibbenbüren

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)