

Ibbenbüren

# Flexible Nutzungsmöglichkeiten- drei Wohneinheiten mit traumhaften Garten in Ibbenbüren

Objektnummer: 24159007



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

KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 254 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 936 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24159007                  |
| Wohnfläche   | ca. 254 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 4                         |
| Baujahr      | 1952                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 640.000 EUR                                                                 |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                            |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                        |
| Bauweise                   | Massiv                                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergiebedarf            | 123.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.10.2034       | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 2010           |



Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie





Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie





Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie





Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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?

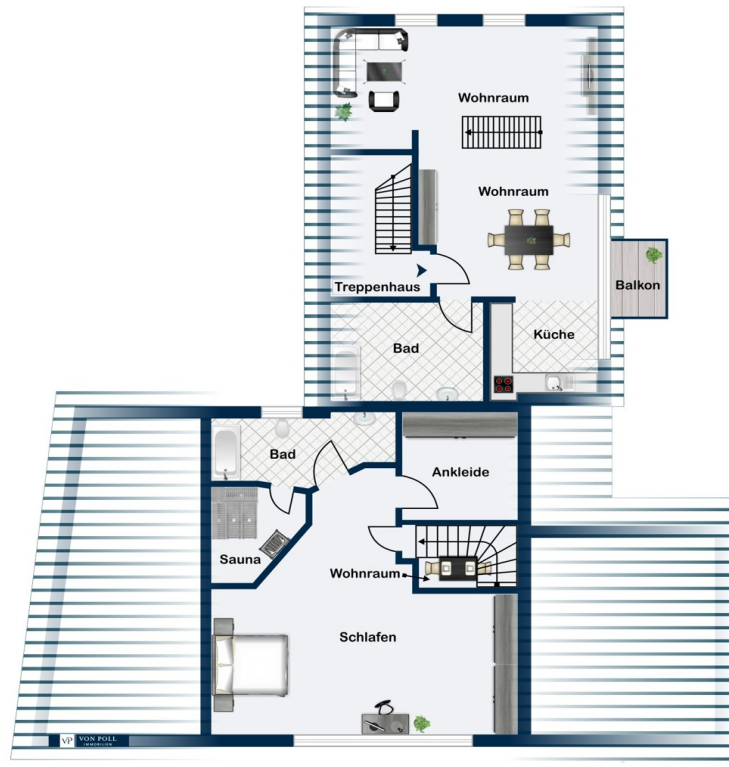
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

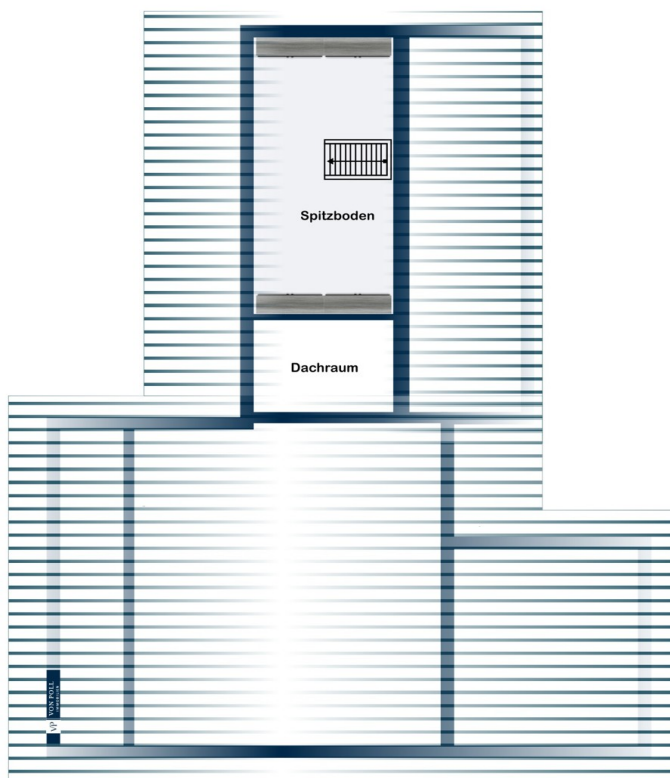
Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibzenbüren

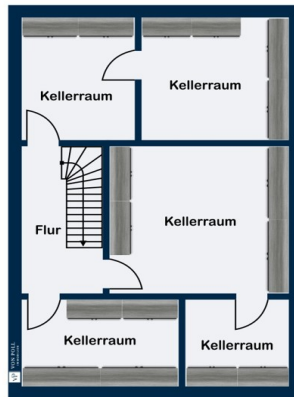
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren

## Ein erster Eindruck

Diese seltene Kaufgelegenheit öffnet Ihnen im wahrsten Sinne des Wortes mehrere Türen. Denn hier wurde der Altbau aus dem Jahre 1952 vor rund 24 Jahren mit einem Neubau verbunden, so dass aktuell drei Wohneinheiten genutzt werden können. Der Eigentümer hat beide Immobilien stets in Stand gehalten und den Altbau zuletzt 2022 kernsaniert sowie energetisch modernisiert, insofern sind alle Bereiche mit wenig Aufwand bezugsfertig. Es sind sowohl zwei Einfahrten mit jeweils 2 Stellplätzen als auch drei separate Eingänge vorhanden. Die Einheiten 2 und 3 sind im Altbau zu finden. Zusammen ergeben diese Ebenen etwa 105 m<sup>2</sup> und können, wenn gewünscht, separat vermietet werden. Im Erdgeschoss verteilen sich der Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein Schlafraum, ein Büro sowie das moderne Bad mit bodengleicher Dusche. Über den hellen Flurbereich gelangt man zu einem clever geplanten Studioapartment. Eine Holztreppe bricht den großen Raum, schafft dadurch eine besondere Wohnatmosphäre und führt außerdem zu einer Empore mit der Möglichkeit für Nutzung als Schlafbereich, Büro o.ä. Auch hier ist die Küche offen integriert. Ein Balkon rundet das Angebot dieser Einheit ab. Der Altbau ist durch einen Flur mit angeschlossener Diele mit dem Neubau verbunden. Somit haben Sie die Wahl: Mehrgenerationswohnen, Vermietung oder die großzügige Gesamtfläche von 254 m<sup>2</sup> für den eigenen Bedarf genießen. Der Eingangsbereich mit Windfang verspricht bereits Wohlfühlgarantie, denn durch die Glastür hat man einen direkten Blick auf die schönen Holzbalken sowie auf den außergewöhnlichen Garten. Dieser Wohn- und Essbereich ist aufgrund der komfortablen Größe von 51 m<sup>2</sup> und der langen Fensterfront das absolute Highlight des Hauses. Die Einbauküche passt sich dem Landhausstil an und ermöglicht Ihnen, beim Kochen mit den Gästen interaktiv zu bleiben. Ein Kamin sorgt an kalten Tagen für Gemütlichkeit. Der angrenzende Wintergarten bietet ebenfalls einen wunderschönen Ausblick in den parkähnlichen Garten. Bei wärmeren Temperaturen lassen sich die bodentiefen Fenster durch die hochwertige Faltschiebetür beliebig nach den eigenen Bedürfnissen öffnen oder schließen. Über die Holztreppe gelangt man in das Dachgeschoss, wo Sie ein weiteres großzügiges Schlafzimmer mit Fensterfront erwartet. Das Bad hier oben verfügt über eine eingebaute Sauna. Ein Ankleide- und Abstellraum ergänzen die Wohnfläche. Im Kellergeschoss ist größtenteils die Technik untergebracht, vier weitere Räume bieten Abstell- und Waschmöglichkeiten. Die Solaranlage, Fußbodenheizung, hochmoderne Heizungsanlage sowie die vorhandene Be- und Entlüftungsanlage gehören zu den weiteren Annehmlichkeiten. Eine genaue Auflistung der Sanierungen als auch zu den technischen Details finden Sie unter dem Punkt Ausstattung. Der Außenbereich wird insbesondere Gartenliebhaber begeistern. Da das Areal über die Jahre mit kreativen Pflasterwegen, zahlreichen Blumen und Eiben liebevoll angelegt wurde, findet man



verschiedene Lieblingsplätzchen, um der Sonne folgen zu können. Unterschiedlicher Baumbestand wie Zypressen und Koniferen sowie auffällige Pflanzen verteilen sich auf dem 936 m<sup>2</sup> großen Grundstück und hinterlassen einen parkähnlichen Eindruck. Ein wundervoller Ort, um dem Alltag zu entfliehen oder mit Familie und Freunden unvergessliche Momente zu verbringen. Überzeugen Sie sich bei der Besichtigung selbst von der Einzigartigkeit, dem Charme und der Vielfältigkeit dieser Immobilien. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihren Kontakt.

Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren

## Ausstattung und Details

Diese Immobilie ist bezugsfertig und weist keinen Sanierungsstau auf.

Gebäudeausstattung:

Altbau:

- Massives, zweischaliges Mauerwerk aus Bimsstein mit Klinker verblendet
- Massive Stahlbetondecken im Keller und Erdgeschoss
- Vollkeller
- OG Kernsanierung (2011)
- Die Satteldachkonstruktion wurde bei der energetischen Sanierung 2011 um eine großzügige Dachgaube mit Vorbaubalkon erweitert
- Im Zuge der energetischen Sanierung wurde die gesamte Dachfläche mit einer 10 cm dicken Aufsparrendämmung aus Holzfaserplatten und einer 17 cm dicken Zwischensparrendämmung versehen
- Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Der Grundriss im OG wurde bei der Kernsanierung neu gestaltet und es entstand ein modernes Studioapartment mit offener Küche und einem modernen Bad mit barrierefreier Dusche
- Zeitgleich wurde das Treppenhaus neu erstellt, sodass ein separater Eingang zum Studio entstand
- Bei der Kernsanierung sind alle Wasser- und Abwasserleitungen erneuert worden und es wurde eine eigene Unterverteilung mit Erneuerung der gesamten Elektrik erstellt
- Des Weiteren wurde eine Wohnungsbelüftung/Entlüftung mit Wärmerückgewinnung eingebaut
- Zeitgemäß wurde eine Fußbodenheizung mit modernem Fliesenboden im gesamten Studio verlegt
- Elektrische Rollläden
- EG Kernsanierung (2022)
- Entkernung und Neugestaltung des Grundrisses
- Neues Badezimmer mit barrierefreier Dusche
- Einbau einer hochmodernen EBK
- Erneuerung der Fenster und Einbau einer Haustür für einen separaten Zugang
- Erneuerung aller Wasser- und Abwasserleitungen, sowie Neuinstallation der gesamten Elektrik
- Fußbodenheizung mit Fliesen in Bad und Küche, sowie modernem Vinylkorkboden im übrigen Bereich
- Zimmertüren mit Oberlicht (deckenhoch)

- Elektrische Jalousien

Neubau (2000):

- WDVS (Wärmedämmverbundsystem), Putzfassade
- Fußbodenheizung mit Fliesen im EG
- BUS System
- Elektrische Jalousien, VSG Glas (einbruchhemmend)
- Kaminofen
- Einbauküche im Landhausstil
- Überdachte Terrasse mit Außenkamin, sowie eine weitere, großzügige Außenterrasse mit Markise
- Echtholzparkett im OG
- Sauna im Bad des OG
- Installation einer PV-Anlage (2009)
- Erweiterung durch einen Wintergarten (2023): vollisoliert mit Fußbodenheizung, VSG Verglasung inkl. Klarglas
- Dachfenster (elektrische Öffnung, mit Regensensor), Klimagerät: Luft-Wärmepumpe Kühlen/Heizen, Wohnungsbelüftung/Entlüftung mit Wärmerückgewinnung, zeitgemäße Bodenfliesen, eigene Elektrounterverteilung

Heizungstechnik:

- Gasbrennwertanlage (2011) als Zentralheizungssystem
- Solarthermie mit Heizungsunterstützung und 500 l Speicher (2011)
- Optimierung der Heizung (2024) mit dem Ergebnis einer Niedertemperaturheizung (Vorlauftemperatur ca. 35 Grad C) und Vorbereitung zur Erweiterung mit einer Wärmepumpe

Gartenbereich:

- Gartenhaus mit angeschlossenem Gerätehaus
- Offene Remise als Kaminholzlager
- Regenwasserrigole

Stellplätze:

- etwa 4 Stellplätze
- Garage (mit HWR und eigenem Gäste-WC)

Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren

## Alles zum Standort

Herzlich willkommen in Ibbenbüren! Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und attraktiven Wohnviertel in Ibbenbüren Langewiese. Der Stadtteil ist bekannt für seine Familienfreundlichkeit und die grüne Umgebung. Es bietet eine harmonische Mischung aus modernen Anwesen und traditionellen Häusern. 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. Das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht regelmäßige Busverbindungen in das Stadtzentrum sowie in die umliegenden Gemeinden. Für Radfahrer und Fußgänger sind gut ausgebaute Wege entlang der Aa vorhanden. Außerdem gelangt man fußläufig zu dem bekannten Teutoburger Wald. Darüber hinaus kann man von Ibbenbüren Langewiese in wenigen Minuten bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln die lebendige Innenstadt von Ibbenbüren mit einer Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Cafés und Boutiquen, die zum Bummeln und Verweilen einladen, erreichen. 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 Anziehungsort. Für Mittagsaktivitäten, vor allem für Familien mit Kindern, ist der Kinderspielplatz an der Breslauer Straße ein toller naheliegender Ort den man besuchen kann. Für sportliche Freizeitaktivitäten wie Fußball, Tennis oder Tanzsport stehen Vereine wie der DJK Armenia Ibbenbüren, der TC Blau-Gold-Ibbenbüren oder TVI zur Verfügung. Das Aaseebad, der Kletterwald und die Sommerrodelbahn werden von Familien mit Kindern ebenfalls sehr häufig besucht. Der Aasee mit dem Beachbereich mit Möglichkeit zum Segeln ist außerdem ein beliebtes Wochenendziel.



Objektnummer: 24159007 - 49477 Ibbenbüren

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 123.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24159007 - 49477 Ibbenbüren

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Knieper

---

Marktstraße 20 Rheine  
E-Mail: [rheine@von-poll.com](mailto:rheine@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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