

Bad Iburg – Ostenfelde

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Garten und moderner Ausstattung

????????? ??????????: 25183041



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

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 127 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 422 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25183041 - 49186 Bad Iburg – Ostenfelde

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

???????? ?????????: 25183041 - 49186 Bad Iburg – Ostenfelde

?? ??? ??????

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| ???????? ????????? | 25183041             |
| ???????????        | ca. 127 m²           |
| ????? ??????       | ?????????????? ????? |
| ????????           | 5                    |
| ???????????? ??    | 3                    |
| ??????????         |                      |
| ????????           | 1                    |
| ???? ????????????  | 2005                 |
| ????? ???????????? | 1 x ?????????? ??    |
|                    | ?????????????        |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????         | 299.000 EUR                                                                           |
| ?????                | ?????????????                                                                         |
|                      | ???????????????                                                                       |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,50 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2017                                                                                  |
| ?????????            | ???????? ?????????                                                                    |
| ?????????????        |                                                                                       |
| ????????             | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????             |

???????? ?????????: 25183041 - 49186 Bad Iburg – Ostenfelde

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

|                                                     |                          |                                                                                         |               |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????      | ?????????????????<br>??????????                                                         | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ??????? ??????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                               | 53.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 07.07.2035               | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                               | B             |
| ????? ???????????                                   | ??????                   | ??????????<br>????? ??????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2005          |

??????? ???????: 25183041 - 49186 Bad Iburg – Ostenfelde

?? ????????



??????? ???????: 25183041 - 49186 Bad Iburg – Ostenfelde

?? ????????



???????? ?????????: 25183041 - 49186 Bad Iburg – Ostenfelde

?? ?????????



??????? ???????? : 25183041 - 49186 Bad Iburg – Ostenfelde

?? ????????



??????? ???????: 25183041 - 49186 Bad Iburg – Ostenfelde

?? ????????



??????? ???????: 25183041 - 49186 Bad Iburg – Ostenfelde

?? ????????



???????? ?????????: 25183041 - 49186 Bad Iburg – Ostenfelde

?? ????????



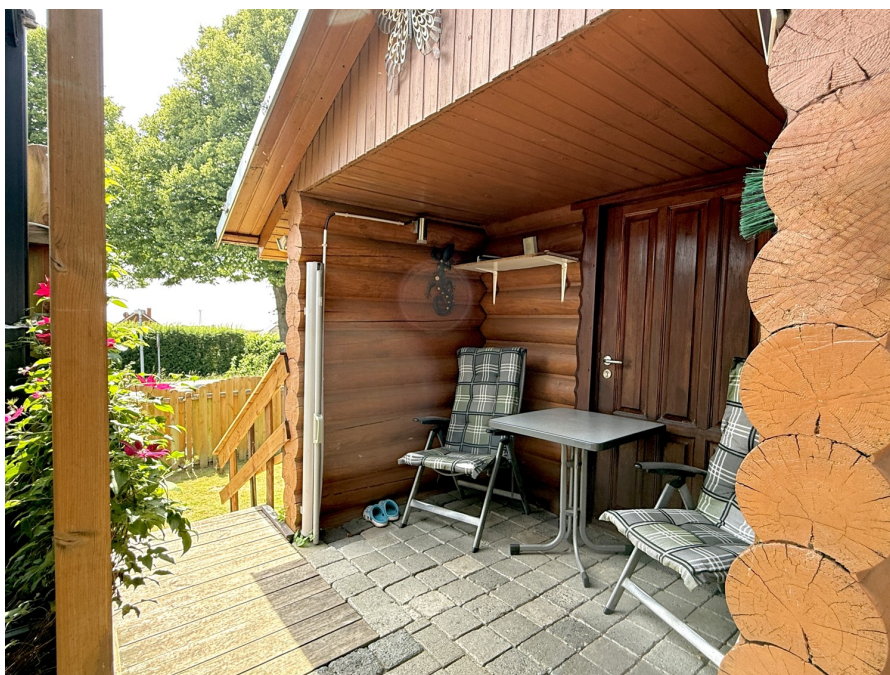
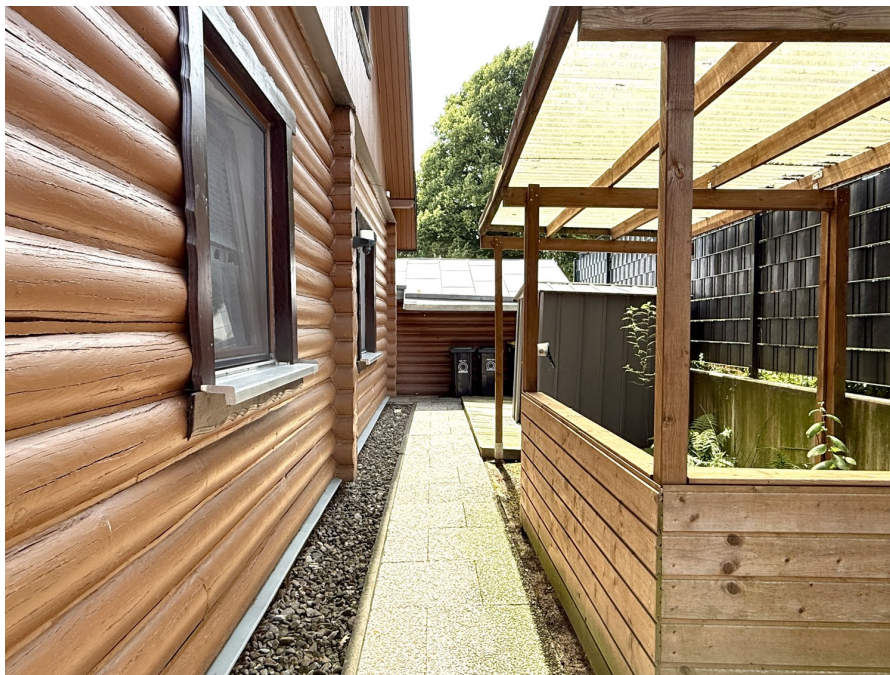
??????? ???????: 25183041 - 49186 Bad Iburg – Ostenfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25183041 - 49186 Bad Iburg – Ostenfelde

?? ????????



??????? ???????: 25183041 - 49186 Bad Iburg – Ostenfelde

?? ????????



??????? ?????????: 25183041 - 49186 Bad Iburg – Ostenfelde

## ??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2005, das auf einem Eigentumsgrundstück von ca. 422 m<sup>2</sup> gelegen ist. Die Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für komfortables Wohnen verteilt auf fünf Zimmer.

Das Haus wurde in hochwertiger Holzstammbauweise aus sibirischer Lärche errichtet, ein besonders langlebiges und resistentes Nadelholz mit hoher Wetterbeständigkeit. Diese Bauart bietet exzellente Dämmeigenschaften, ein angenehmes Raumklima und natürliche Thermoanpassung. Im Winter wird Wärme gespeichert und im Sommer bleibt es angenehm kühl. Trotz der Holzkonstruktion wurde bewusst auf sichtbare Holzoptik im Innenraum verzichtet, um helle, freundliche Räume zu schaffen.

Die Hauptmerkmale dieser Immobilie sind neben der modernen Ausstattung auch die durchdachte Raumaufteilung. Dieses Einfamilienhaus verfügt über zwei große Schlafzimmer, in denen genügend Raum für Erholung und Entspannung geboten wird sowie ein weiteres Zimmer welches als Arbeitszimmer für HomeOffice oder als Kinderzimmer genutzt werden kann. Zwei moderne Badezimmer, die 2017 umfassend saniert wurden, bestehend aus einem Gäste WC im Erdgeschoss und einem Badezimmer im Obergeschoss, bieten allen Komfort, den ein Haushalt benötigt. Die Einbauküche bietet mit ihrer Ausstattung beste Bedingungen für kulinarische Aktivitäten.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen ein und bildet das Herzstück des Hauses. Hier kann man mit der Familie oder Freunden gemütliche Stunden verbringen. Die 2017 erbaute Terrasse dient als Erweiterung des Wohnraums nach draußen und ermöglicht es die frische Luft des Gartens zu genießen. Der Dachboden bietet praktische Abstellfläche unter dem Dach – ideal zur Lagerung von saisonaler Dekoration oder Kartons.

Der Garten bietet zudem ein praktisches Gartenhaus sowie ein Gewächshaus, das Hobbygärtnerherzen höher schlagen lässt. Die Pflege des Gartens wird durch diese Einrichtungen erheblich erleichtert und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung. Ein Regenwassertank, der direkt über das Hausdach befüllt wird, versorgt den Garten zuverlässig mit weichem, kalkfreiem Wasser. Das senkt den Verbrauch von Trinkwasser, spart Kosten und unterstützt gesundes Pflanzenwachstum. Ein Carport steht ebenfalls zur Verfügung und bietet Schutz für ein Fahrzeug.

Sie möchten sich selbst von dieser Immobilie überzeugen? Kontaktieren Sie uns noch

heute!

??????? ???????: 25183041 - 49186 Bad Iburg – Ostenfelde

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

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnstraße in Bad Iburg. Direkt angrenzende Bahnschienen werden nicht im regulären Personen- oder Güterverkehr genutzt, sondern gelegentlich nur von historischen Dampflokomotiven befahren – regelmäßige Züge fahren hier nicht. Die Hauptstraße ist außerhalb der Verkehrsspitzenzeiten kaum frequentiert, wodurch Sie eine angenehme Wohnatmosphäre genießen können.

Bad Iburg ist gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden:

Buslinien der Verkehrsgemeinschaft Osnabrück (Linien 465, 466 u.ä.) verbinden Bad Iburg im Halbstundentakt mit Osnabrück, weitere Verbindungen führen stündlich nach Glandorf und Bad Rothenfelde. Die Haltestelle „Bad Iburg Schulzentrum“ liegt nur etwa 1 Minute entfernt (knapp 100 m) und bietet Zugang zu 8 Buslinien.

Bad Iburg bietet ein umfassendes Betreuungs- und Bildungsangebot, darunter mehrere Kindergärten, Krippen und Tagesmütter.

Die nächstgelegenen Grundschulen und die Realschule sind fußläufig gut erreichbar, was den Schulweg für Kinder einfach und sicher gestaltet.

Die landschaftliche Lage Bad Iburg's am sonnigen Südrand des Teutoburger Waldes hielten schon die Osnabrücker Fürstbischöfe für so lebenswert, dass sie diesen Ort 600 Jahre lang als Residenz wählten. Schon von weitem ist das Wahrzeichen der Stadt zu sehen, das im 11. Jahrhundert gegründete Schloss.

Die 12.000 Einwohner zählende Stadt bietet eine attraktive Vielfalt an Gastronomie und Einzelhandel und ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Wanderern und Naturliebhabern stehen in der waldreichen Umgebung gut 200 km markierte Wander- und Radwegen zur Verfügung.

??????? ?????????: 25183041 - 49186 Bad Iburg – Ostenfelde

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 53.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Finden Sie jetzt die richtige Immobilienfinanzierung: 0541 - 18 17 65 60

Sie benötigen eine gute Finanzierung, die Ihre individuelle Situation bestens berücksichtigt? Noch dazu mit garantierter Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten? Dann nutzen Sie die jahrelange Erfahrung unserer VON POLL FINANCE Kollegen und vereinbaren Sie noch heute einen kostenfreien und unverbindlichen Erstberatungstermin.

Wie viel Eigenkapital sollte eingesetzt werden? Was passiert, wenn das Eigenkapital nicht ausreicht, um die Kaufnebenkosten zu decken? Welche öffentlichen Fördermittel können wie eingesetzt werden? Inwiefern sind Zinskonditionen vergleichbar und wie sichere ich als Käufer in Verbindung mit dem Hauskauf meine Familie optimal gegen Lebensrisiken ab? Die fundierte Klärung dieser und weiterer Fragen nimmt Zeit in Anspruch, die sich die VON POLL FINANCE Experten gerne für Sie nehmen. Nicht zuletzt lassen sich durch den damit verbundenen Banken- und Konditionsvergleich schnell tausende Euros sparen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Termin - telefonisch, digital oder persönlich.

VON POLL FINANCE | Standort OSNABRÜCK: 0541-18 17 65 60

<https://www.von-poll-finance.com>

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.

??????? ?????????: 25183041 - 49186 Bad Iburg – Ostenfelde

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

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

Nina Munsberg

---

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück

Tel.: +49 541 - 18 17 656 0

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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