



# LASS IMMOBILIEN

WWW.LASS-IMMOBILIEN.DE

**Immobilien-Exposé**

## **Gepflegter Bungalow mit schönem Garten in ruhiger Wohnlage**

**Objekt-Nr.:**  
**65088#CBSVF**

## Haus zum Kauf

in 49477 Ibbenbüren



## Details

Provisionspflichtig

Gäste-WC

Käuferprovision inkl. USt.

**3,57%**

Wohnfläche (ca.)

**109 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

Grundstück (ca.)

**521 m<sup>2</sup>**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl separate WCs

**2**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1977**

Garagenanzahl

**1**

Lage/Gebiet

**Wohngebiet**

Zustand

**gepflegt**

Dachform

**Satteldach**

Bauweise

**Massiv**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Fenster, Bidet**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Teppich**

## Beschreibung

Willkommen im Kuckucksweg! Hier wartet auf Sie ein charmanter, freistehender Bungalow in einer ruhigen und begehrten Wohngegend von Ibbenbüren!

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus mit rotem Klinker und Satteldach, erbaut im Jahr 1977, bietet Ihnen auf einer Ebene eine Wohnfläche von ca. 109 m<sup>2</sup>. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 521 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die zahlreichen Annehmlichkeiten, die sie zu einem idealen Zuhause für Paare oder für eine Kleinstfamilie machen.

Im Inneren des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele, die durch einen charakteristischen Klinkerrundbogen einen Durchgang zum Schlaftrakt bietet. Eine Holzstahlterrappe führt vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss, das potenziell noch weiter ausbaufähig ist. Zur Zeit ist der linke Bereich des Dachgeschosses zu einem Abstellraum ausgebaut.

Diese Treppe bietet somit bereits die Infrastruktur für eine eventuelle Erweiterung der Wohnfläche.

Der sehr großzügige Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und führt direkt auf eine Hochterrasse, die mit einer Markise ausgestattet ist.

Eine weitere Außenterrasse bietet zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Freien. Im Wohnzimmer gibt es einen Kaminanschluss, so dass man mit wenig Aufwand hier einen Kamin bzw. Schvedenofen anschließen kann, für gemütliche Stunden am Kaminfeuer. Weiterhin sind die größeren Fenster im EG mit elektrischen Rolläden versehen.

Die Küche ist mit einer Holzeinbauküche und einem gemütlichen Sitzbereich für gemeinsame Mahlzeiten ausgestattet.

Das Badezimmer wurde 2018 modernisiert und erstrahlt in einem hellen, modernen Design. Es ist mit maßgeschneiderten Einbaumöbeln, einer großen, ebenerdigen Dusche und beheizbaren Handtuchhaltern ausgestattet, die für zusätzlichen Komfort sorgen.

Die beiden Schlafräume liegen in einem separaten Schlaftrakt zusammen mit Bad und Gäste WC.

Der Bungalow ist voll unterkellert. Die gefliesten und beheizbaren Kellerräume mit normaler Raumhöhe bieten eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten.

Das Highlight ist der große Partyraum, der mit einer Theke und Barhockern ausgestattet ist - ideal für gesellige Abende und Feiern mit Freunden und Familie. Für Hobbybastler und Heimwerker bietet der große Hobbykeller ausreichend Platz für die Umsetzung von Projekten. Ein direkter Treppenausgang ermöglicht zudem das Arbeiten im Freien.

Der Waschkeller ist besonders praktisch gestaltet, mit einem Sockel für Waschmaschine und Trockner der das Be- und Entladen der Geräte erleichtert. Zusätzlich gibt es eine Dusche und ein Waschbecken, was den Raum vielseitig nutzbar macht.

Ein weiterer Raum ist mit einer älteren, eingebauten Küche ausgestattet und kann als zusätzlicher Lager- oder Arbeitsraum genutzt werden.

Für Vorräte gibt es einen kleinen Vorratskeller, der ideal zur Lagerung von Lebensmitteln und Getränken geeignet ist.

Der Heizungsraum beherbergt die Ölheizung (aus dem Jahr 1996) des Hauses.  
Dieser umfangreiche Kellerbereich ergänzt das Wohnangebot des Hauses perfekt und bietet für alle Bedürfnisse den passenden Raum.

Der gepflegte Garten, eingefasst von einer Hecke und einem Holzzaun, bietet viel Privatsphäre und besteht hauptsächlich aus einer großen Rasenfläche, die von einem Mähroboter gepflegt wird.

Der Mähroboter hat seine eigene kleine Holzgarage, die ihn vor Witterungseinflüssen schützt. Im Vorgarten finden sich immergrüne Pflanzen, die das Haus das ganze Jahr über in ein freundliches Ambiente hüllen.

Eine Garage gehört ebenfalls zum Haus und rundet das Angebot ab.  
Die großzügige Auffahrt zur Garage sowie zahlreiche Flächen um das Haus sind gepflastert, was nicht nur praktisch ist, sondern dem Grundstück auch ein gepflegtes und stilvolles Erscheinungsbild verleiht.

Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum oder kann als weiteren Hobbyraum genutzt werden.

Lassen Sie sich von diesem schönen Bungalow verzaubern!

## **Ausstattung**

# Gepflegter Bungalow mit schönem Garten

# Grundstücksgröße: 521 qm

# Baujahr: 1977

# Massivbauweise mit Satteldach

# Eingeschossig

# im DG wurde ein Abstellraum ausgebaut

# Gesamt-Wohnfläche: 109 m<sup>2</sup>

# Insgesamt 3-4 Zimmer

# sehr großzügiger Wohn- und Eßbereich

# Kaminanschluss im Whz.

# Hochterrasse mit Markise und Holzeinzäunung

# weitere Terrasse im Gartenbereich

# Zugang zur gemütlichen Küche sowohl von der Diele als auch vom Wohn-/Esszimmer

# Küche mit Sitzbereich

# EBK im Kaufpreis enthalten

# Gäste-WC mit Fensterlüftung

# Bad, 2018 modernisiert, mit großer Dusche, WC, Waschtisch, BD, beheizbarer Handtuchhalter, Fenster

# voll unterkellert

# Garage

# Gartenhaus

# Bohrloch im Garten zur kostenlosen Bewässerung

# z.Zt. Ölheizung, Gasanschluss liegt bereits im Haus

# Glasfaseranschluss vorhanden

# Verfügbarkeit der Immobilie: kurzfristig nach Vereinbarung

## **Sonstiges**

Um dieses Objekt einmal genauer kennen zu lernen, empfehlen wir Ihnen unbedingt einen Besichtigungstermin vor Ort.

Hinweis: Alle Angaben basieren auf Auskünften des Verkäufers. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben können wir daher nicht übernehmen.

Courtage: 3,57 % des Kaufpreises inkl. der zur Zeit gültigen Mehrwertsteuer, zahlbar vom Käufer/ Erwerber an die Firma Lass Immobilien GmbH, fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Die Lass Immobilien GmbH hat mit der Verkäuferseite eine schriftliche Courtagevereinbarung in gleicher Höhe geschlossen.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir keine Kontaktanfragen ohne vollständige Anschrift und Telefonnummer der Interessenten bearbeiten können.

Ihre Ansprechpartnerin:

Sabine Lass

Büro: 02506-1055

Mobil: 0172-2819555

## Lage & Umgebung

49477 Ibbenbüren

Der angebotene Bungalow liegt im Westen von Ibbenbüren, im Stadtteil Schierloh. Ruhig gelegen, innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes, an einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße!

Das Stadtzentrum von Ibbenbüren liegt nur ca. 2,5 km entfernt und ist problemlos mit dem PKW, dem Bus oder auch mit dem Fahrrad innerhalb kürzester Zeit erreichbar.

Mit ca. 52.600 Einwohnern ist Ibbenbüren, am Nordwestende des Teutoburger Waldes gelegen, die größte Stadt in der westf. Region Tecklenburger Land und nach Rheine auch die zweitgrößte im Kreis Steinfurt.

Ibbenbüren lässt keine Wünsche offen!

Die Innenstadt lädt zum Shoppen und Bummeln ein.

Ein breit gefächertes Bildungs- und Betreuungsangebot macht Ibbenbüren gerade für Familien mit Kindern so attraktiv.

Auch weiterführende Schulen/Hochschulen, die die Bereiche Wirtschaft, Technik, Soziales und IT abdecken, sind innerhalb des Stadtgebietes angesiedelt.

Das Klinikum Ibbenbüren, eine Vielzahl von ortsansässigen Ärzten/Fachärzten, Therapeuten und Apotheken decken die gesundheitliche Fürsorge ab.

Die großen Discounter wie Lidl, REWE, K+K und Co. findet man über den Ort verteilt.

Der Lidl-Markt liegt nur ca. 300 m von der angebotenen Immobilie entfernt.

Auch was das Freizeit- und Kulturangebot angeht, muss sich Ibbenbüren nicht verstecken.

Sportvereine mit vielfältigen Angeboten laden zum Mitmachen ein.

Museen, Sehenswürdigkeiten, Veranstaltungen und jährlich wiederkehrende

Unterhaltungsangebote wie die Innenstadt-Kirmes oder das internationale US-Car-Treffen sorgen für Abwechslung.

Wer seine Zeit lieber in der Natur verbringt, der ist hier genau richtig.

Entlang des Ibbenbürener Aasees verlaufen Wander- und Radwege!

Der Kletterwald, die Sommerrodelbahn, am nördlichen Hang des Teutoburger Waldes gelegen, mit dem dazugehörigen "Märchenwald" und auch die Dörenther Klippen mit seinem



"Hockenden Weib" sind nur einige der Angebote und Möglichkeiten, die diese Region zu bieten hat.

Für ein reiches Dienstleistungs- und Warenangebot und gleichzeitig auch für viele Arbeitsplätze sorgt u. a. ein großes Gewerbegebiet im Westen von Ibbenbüren.

Durch die Lage der Stadt und ihrer Mittelzentrumsfunktion mit einem entsprechend großen Arbeitsplatzangebot pendeln viele Bewohner der Nachbarkommunen in Ibbenbüren ein. Gleichzeitig liegt die Stadt auch im Einzugsbereich des Oberzentrums Osnabrück, und weitere große Städte wie Rheine und Münster befinden sich im Nahbereich. So pendeln ebenfalls viele Ibbenbürener zum Arbeiten in diese Orte.

Aufgrund der mehr als guten verkehrstechnischen Infrastruktur und der optimalen Erreichbarkeit der Nachbarorte und der weiter entfernten Städte, wie Hannover und Bielefeld, ist Ibbenbüren der perfekte Wohnort und Ausgangspunkt.

Die Stadt ist durch mehrere Stadt- und Regionalbuslinien erschlossen. Im Taktverkehr fahren diese von Ibbenbüren nach Osnabrück, Münster, Rheine, Recke, Mettingen und Lengerich.

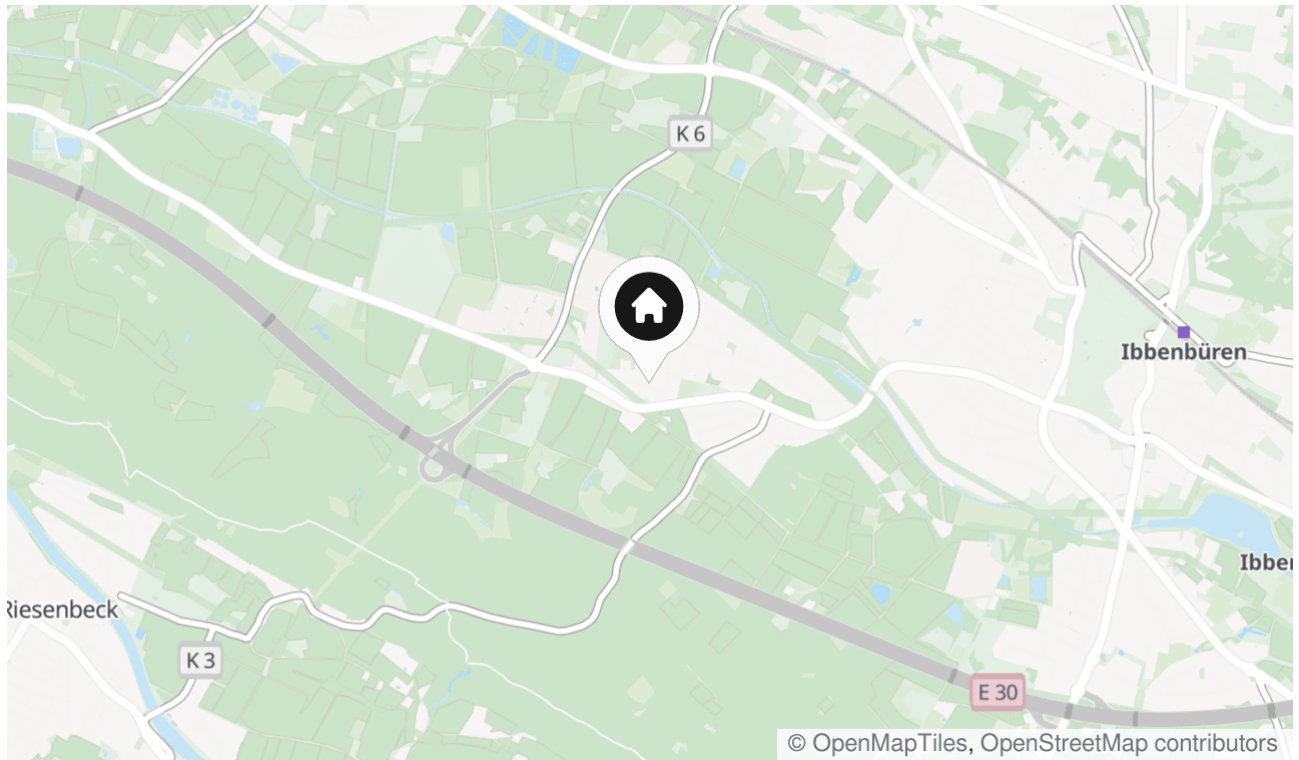
Der Bahnhof Ibbenbüren und die Haltepunkte "Ibbenbüren-Esch" und "Ibbenbüren-Laggenbeck" liegen an der Bahnstrecke Löhne-Rheine. Hier verkehren der RE60 zwischen Rheine und Braunschweig und die RB61 zwischen Hengelo und Bielefeld. Auch der IC245 (Amsterdam-Berlin Ostbahnhof) macht werktags in Ibbenbüren Halt.

Über die A30 ist die Stadt an das Fernstraßennetz angebunden. Nahegelegene Anschlussstellen sind Ibbenbüren-West, Ibbenbüren und Laggenbeck.

Über das ebenfalls nicht weit entfernte Autobahnkreuz Lotte/Osnabrück besteht auch die Verbindung zur A1.

Weitere Fernstraßen innerhalb des Stadtgebietes sind die ehemalige B65 (heute Landesstraße) und die B219, welche schnelle Verbindungen zum 25 km südlich von Ibbenbüren liegenden FMO (Nähe Greven) und der ca. 40 km entfernten Stadt Münster garantiert.

Auch verfügt die Stadt über ein weites Radwegenetz, z. B. nach Tecklenburg oder an die Ems. Angeschlossen ist es an die touristischen Radwanderwege "100-Schlösser-Route" und "Töddenlandroute".



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

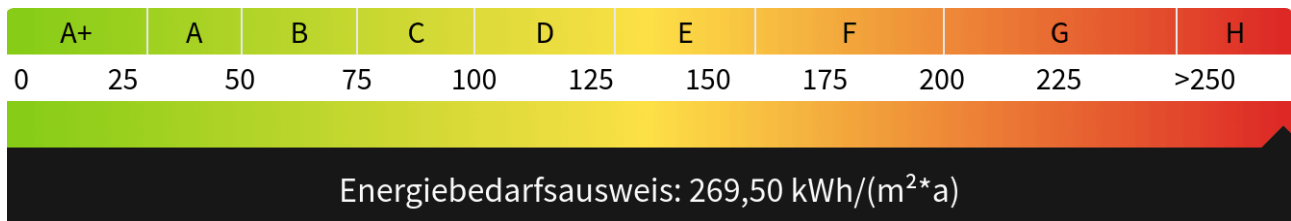
Endenergiebedarf  
**269,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Befeuerungsart  
**Öl**

Wesentlicher Energieträger  
**Öl**

Gültig bis  
**22.08.2034**





Luft



Luft



Haustür



Garage und Zuwegung



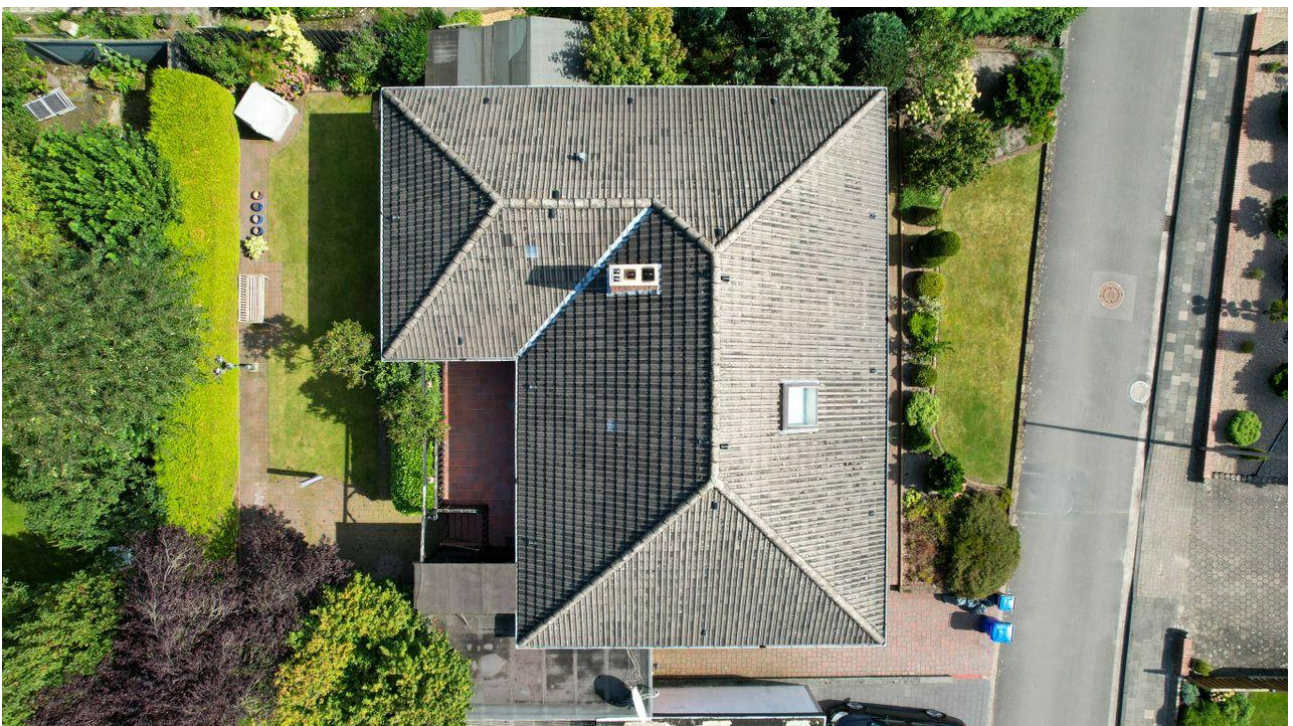
Garten



Garten



Terrasse Garten



Luft

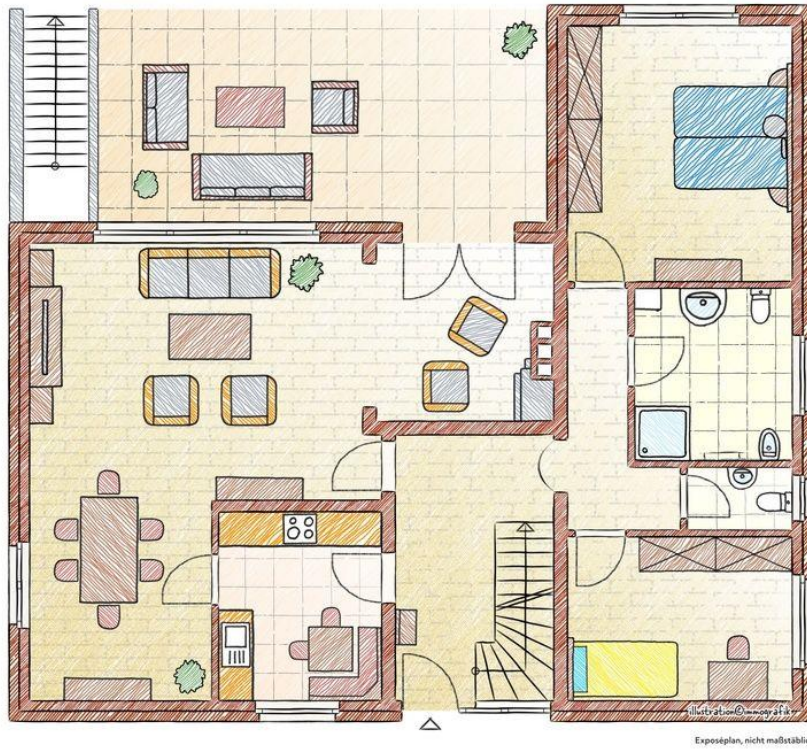


Badezimmer

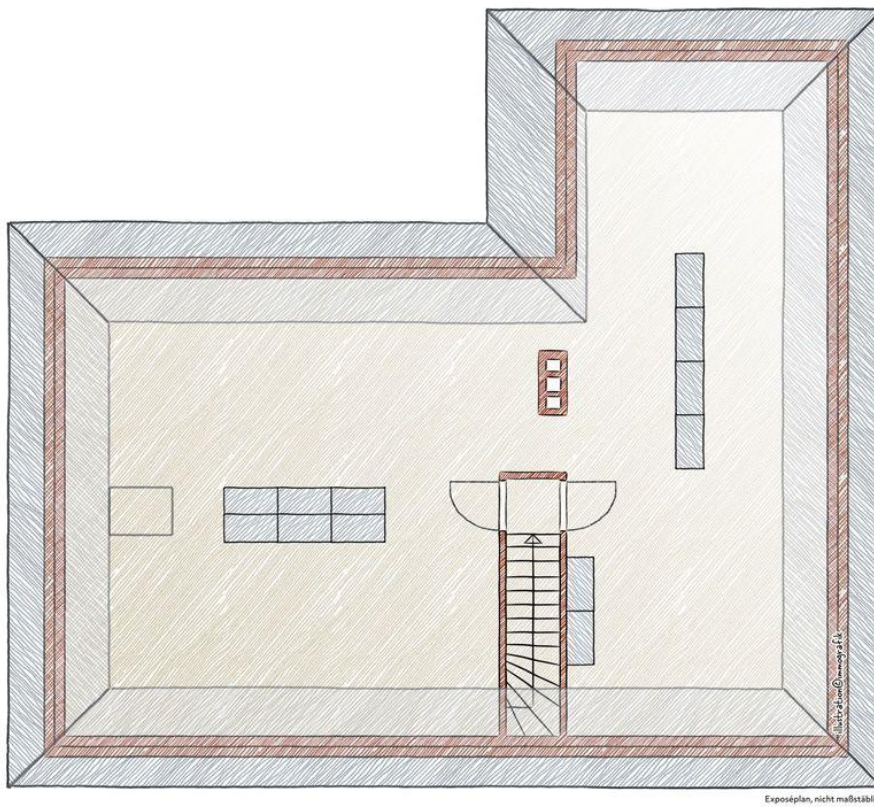


Terrasse

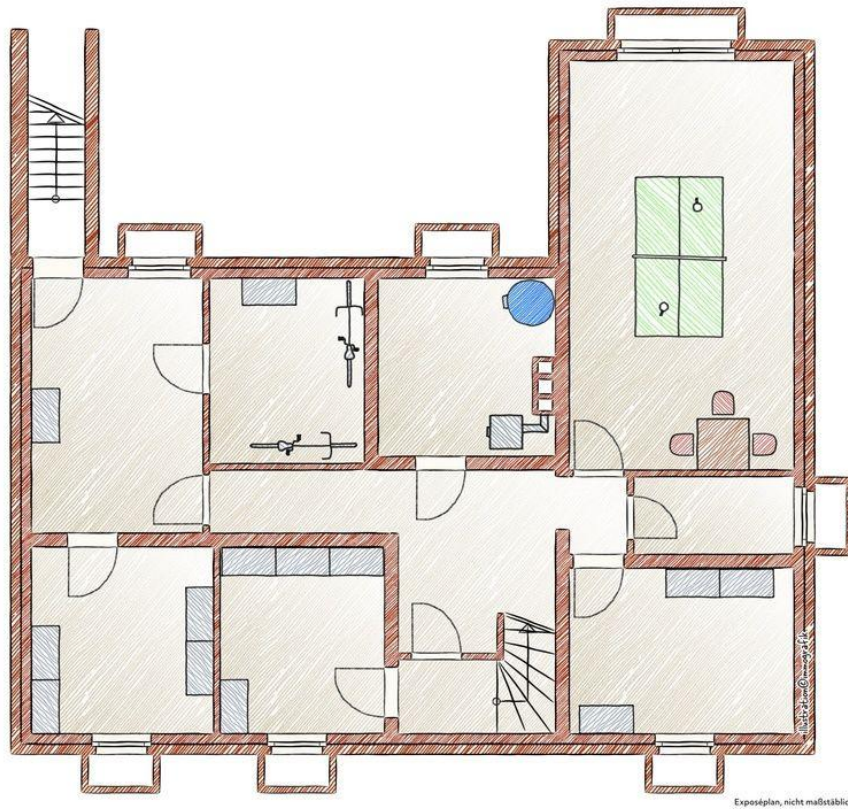




EG



DG



KG

## Kontakt

### Lass Immobilien GmbH

Wolbecker Windmühle 67

48167 Münster

Telefon: +49 172 2819555

E-Mail: [sabinelass@lass-immobilien.de](mailto:sabinelass@lass-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

Sabine Lass

### Impressum

[www.lass-immobilien.de/impressum/](http://www.lass-immobilien.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.lass-immobilien.de](http://www.lass-immobilien.de)

