



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NJ-77222

**Hochwertige 3 Zimmer Neubauwohnung mit moderner Architektur und Komfort auf hohem Niveau**

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>288.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>3.767,17 €</b>
<b>Jahresnettomiete</b>	<b>10.920,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>26,4</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>69,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>943,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>69,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2025</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Elektro</b>
<b>Klimatisiert</b>	
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>06.06.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>17</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A PLUS</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage in Ibbenbüren, die durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besticht. Der nächste Bahnhof ist in etwa 260 Metern erreichbar, während mehrere Bushaltestellen in einem Umkreis von ca. 140 bis 325 Metern liegen. Die Autobahn ist ebenfalls gut erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu umliegenden Städten ermöglicht. Der nächstgelegene Flughafen Münster/Osnabrück ist ca. 25 Kilometer entfernt und bietet eine bequeme Anbindung an nationale und internationale Ziele.*

*Die Umgebung der Immobilie bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten. Für Familien mit Kindern sind mehrere Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe, darunter das Goethe Gymnasium und das Berufskolleg Tecklenburger Land. Auch Spielplätze sind in wenigen Gehminuten erreichbar, was die Lage besonders familienfreundlich macht.*

*Für den täglichen Bedarf sind diverse Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister vorhanden. Eine Apotheke, Bäckereien und eine Postfiliale sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Cafés, Restaurants und Sportstätten zur Verfügung. Die Dreifachsporthalle und die Kreissporthalle bieten vielfältige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten. Zudem lädt der nahegelegene Helder mann-Park zu entspannenden Spaziergängen ein.*

*Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Erholung, ideal für Menschen, die eine gute Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten schätzen.*

## Objektbeschreibung

*Neubauwohnung im Erdgeschoss in zentraler Lage von Ibbenbüren – Wilhelmstraße 31*

*Modern, effizient und wertbeständig – ideal für Kapitalanleger und Eigennutzer*

*Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer zukunftsicheren Kapitalanlage: Dieses exklusive Neubauobjekt in bester Lage von Ibbenbüren überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Bauqualität und eine durchdachte Raumaufteilung. Das im Jahr 2025 errichtete Gebäude bietet auf ca. 69,54 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Wohnkonzept, das sowohl Eigennutzer als auch Investoren begeistert.*

*Die Energieeffizienzklasse A+ steht für niedrige Betriebskosten, Nachhaltigkeit und eine langfristig stabile Wertentwicklung – ein starkes Argument für jede Investitionsentscheidung. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlich gestalteter Eingangsbereich, der nahtlos in den offenen Wohn- und Essbereich übergeht. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

***lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen ein modernes, einladendes Wohngefühl.***

***Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen und Genießen ein – ein Ort, an dem sich der Alltag wunderbar entschleunigen lässt.***

***Die Ausstattung überzeugt durch Qualität und Funktionalität: moderne Bodenbeläge, hochwertige Sanitärobjekte und eine energieeffiziente Haustechnik garantieren Wohnkomfort auf aktuellem Niveau.***

***Ein praktischer Abstellraum sowie ein geräumiger Kellerbereich bieten zusätzlichen Stauraum und sorgen für Ordnung und Struktur im Alltag.***

***Darüber hinaus stehen den Bewohnern weitere gemeinschaftlich genutzte Kellerräume zur Verfügung – darunter ein Fahrradkeller und weiteren Räumlichkeiten um den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.***

***Zu jeder der insgesamt 12 Wohneinheiten gehört außerdem ein eigener Pkw-Stellplatz, der das Angebot perfekt abrundet.***

***Dank der zentralen Lage an der Wilhelmstraße 31 profitieren Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und öffentliche Verkehrsverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.***

***Ob als solide Kapitalanlage mit attraktiver Mietrendite oder als modernes Eigenheim mit Wohlfühlfaktor – dieses Neubauobjekt vereint alle Vorteile zeitgemäßen Wohnens und steht für Qualität, Effizienz und Wertbeständigkeit.***

***Im selben Objekt befinden sich sechs weitere Wohnungen.***

***Bei Interesse können Sie sich auch hierfür gerne melden:***

***4 × Dreizimmerwohnung***

***1 × Vierzimmerwohnung***

***1 × Zweizimmerwohnung***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

### **Allgemeine Angaben:**

**Baujahr: 2025 (Neubau) Erdgeschoss**

**Lage: Zentrale und begehrte Wohnlage in Ibbenbüren**

**Wohnfläche: ca. 69,54 m<sup>2</sup>**

**Energieeffizienzklasse: A+ (niedrige Betriebskosten, nachhaltige Bauweise)**

**Gesamtobjekt: 12 moderne Wohneinheiten**

### **Ausstattung & Highlights:**

**Moderne, offene Raumaufteilung mit lichtdurchfluteten Wohnbereichen**

**Große Fensterflächen für ein helles, freundliches Ambiente**

**Fußbodenheizung in allen Räumen für gleichmäßige Wärmeverteilung**

**Energieeffiziente Luftwärmepumpe für umweltfreundliches und kostensparendes Heizen**

**Elektrische Jalousien für hohen Komfort und optimale Lichtsteuerung**

**Hochwertiger Vinylboden mit edler Optik und pflegeleichter Oberfläche**

**Hochwertige Sanitärausstattung mit ebenerdiger Dusche in modernem Design**

**Balkon mit idealer Ausrichtung – perfekt zum Entspannen im Freien**

**Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung**

**Eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum**

### **Gemeinschaftliche Bereiche:**

**Fahrradkeller mit ausreichend Stellmöglichkeiten**

**Weitere Kellerräume für zusätzliche Lagerflächen**

### **Parken & Außenanlagen:**

**Eigener Pkw-Stellplatz zu jeder Wohnung**

**Gepflegte Außenanlage mit moderner Architektur und ansprechendem Erscheinungsbild**

### **Lage & Umfeld:**

**Zentrale, ruhige Lage an der Wilhelmstraße 31**

**Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und ÖPNV in direkter Nähe**

**Gute Verkehrsanbindung in Richtung Innenstadt und umliegende Städte**

### **Besonderheiten:**

**Ideal als Kapitalanlage mit attraktiver Mietrendite**

**Ebenso optimal für Eigennutzer, die modernes, nachhaltiges Wohnen schätzen**

**Kombination aus hoher Energieeffizienz, zeitloser Architektur und langlebiger Ausstattung**

**Zukunftssicheres Investment dank nachhaltiger Haustechnik und wertbeständiger Bauqualität**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

*Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.  
Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*Sie überlegen Ihre Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne beim Immobilienverkauf.*

**FALC Immobilien**  
**Nico Jakob**  
**01577 46 198 16**  
**0800 646 0 646**  
**[www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de)**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)