



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NJ-77249

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

Eckdaten

Kaufpreis	288.000,00 €
Kaufpreis pro m²	3.833,36 €
Jahresnettomiete	10.920,00 €
Faktor	26,4

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	69,2 m²
Grundstücksfläche	943,0 m²
Gesamtfläche	69,2 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2025
Zustand	Neuwertig
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bodenart	Fliesen
Befeuernng	Elektro
Klimatisiert	
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Außenstellplatz
Barrierefrei	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

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

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

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 Obergeschoss 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. 69,18 m² 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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Allgemeine Angaben:

Baujahr: 2025 (Neubau)

Lage: Zentrale und begehrte Wohnlage in Ibbenbüren

Wohnfläche: ca. 69,18 m²

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

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)