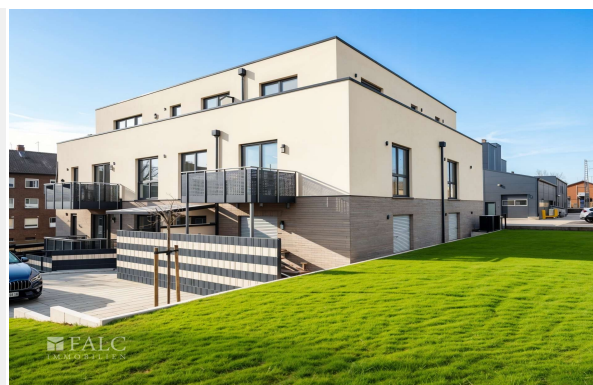




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-NJa-77378

Hochwertige Neubau-Erdgeschosswohnung mit Terrasse & Garten – ideale Kapitalanlage

Eckdaten

| | |
|------------------------------------|---------------------|
| Kaufpreis | 239.000,00 € |
| Kaufpreis pro m² | 3.642,18 € |
| Jahresnettomiete | 9.360,00 € |
| Faktor | 25,5 |

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 | 59,2 m² |
| Nutzfläche | 135,0 m² |
| Gesamtfläche | 59,2 m² |
| Anzahl Zimmer | 2,0 |
| Anzahl Schlafzimmer | 2,0 |
| Anzahl Badezimmer | 2,0 |
| Anzahl Stellplätze | 1,0 |
| Anzahl Balkone | 1,0 |
| Anzahl Terrassen | 1,0 |
| Baujahr | 2025 |
| Zustand | Neuwertig |
| Ausstattungskategorie | Gehoben |
| Bad | Dusche, Fenster |
| Bodenart | Fliesen, Laminat |
| Heizungsart | Fussboden |
| Befeuerung | Elektro |
| Fahrstuhl | Personen |
| Stellplatzart | Außenstellplatz |
| Gartennutzung | |
| Barrierefrei | |
| Unterkellert | Keller |
| Abstellraum | |

Energieausweis

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Gültig bis | 06.06.2035 |
| Energiebedarf | 17 |
| Energieträger | Strom |
| Energieeffizienzklasse | A PLUS |
| Ausstelldatum | 08.08.2020 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

Objektbeschreibung



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage in Ibbenbüren, welche sowohl für Investoren als auch für Mieter viele Vorteile bietet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit einem Bahnhof in fußläufiger Entfernung von etwa 240 Metern und einer Bushaltestelle nur rund 130 Meter entfernt. Dies gewährleistet eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Für Autofahrer sind die Autobahnauffahrten B 219 und A 30 in ca. 2 bis 3 Kilometern erreichbar, was eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz sicherstellt. Die Nähe zu diesen Verkehrsknotenpunkten macht die Lage besonders attraktiv für Pendler.

In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, die in etwa 700 Metern Entfernung liegen. Auch Drogerien sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Arztpraxen und das nahegelegene Hospital gesichert. Für die Freizeitgestaltung bieten sich der Helder mann-Park und das Bürgerhaus Ibbenbüren an, welche beide nur wenige Gehminuten entfernt sind.

Die Umgebung ist zudem reich an gastronomischen Angeboten, mit Restaurants in unmittelbarer Nähe. Diese Vielfalt an Annehmlichkeiten trägt zur Attraktivität der Lage bei und verspricht eine hohe Lebensqualität für zukünftige Mieter.

Der Standort punktet zudem mit einem hohen Index für öffentlichen Nahverkehr und individueller Mobilität, was ihn besonders für Kapitalanleger interessant macht, die auf eine stabile Vermietbarkeit und Wertsteigerungspotenzial setzen.

Objektbeschreibung

Beim Betreten dieser modernen Neubauwohnung aus dem Jahr 2025, welche sich auf einer Wohnfläche von ca. 59,21 m² erstreckt, werden Sie von einem hellen und einladenden Eingangsbereich empfangen. Von hier aus gelangen Sie direkt in das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch seine offene Gestaltung und die großen Fensterfronten besticht. Diese sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und bieten einen direkten Zugang zur Terrasse und zum eigenen Garten, welche/r viel Platz für Freizeitaktivitäten bietet und sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.

Der Essbereich fügt sich nahtlos an die Küche an und lädt zu gemütlichen Mahlzeiten ein.

Das Schlafzimmer ist geräumig und bietet durch die großen Fenster ebenfalls viel Tageslicht. Hier

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

finden Sie ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank und weitere Möbelstücke, die für eine persönliche Wohlfühloase sorgen.

Das Badezimmer ist mit modernen Sanitäreanlagen ausgestattet und verfügt über eine großzügige Dusche. Die hochwertigen Fliesen und die stilvolle Gestaltung unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung.

Zusätzlich bietet die Wohnung einen praktischen Abstellraum, welcher für zusätzlichen Stauraum sorgt und einen Waschmaschinenanschluss beinhaltet.

Ein eigener Stellplatz ist im Preis enthalten.

Die Wohnung ist Teil eines energieeffizienten Gebäudes mit der Energieeffizienzklasse A+ und wird durch eine umweltfreundliche Luftwärmepumpe beheizt. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Diese Immobilie stellt eine hervorragende Kapitalanlage dar, da sie aktuell vermietet ist und durch ihre hochwertige Ausstattung und die moderne Bauweise überzeugt.

Darüber hinaus stehen 4 weitere Wohnungen im Haus zum Verkauf:

- 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung*
- 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung*
- 3-Zimmer-Obergeschosswohnung*
- 3-Zimmer-Obergeschosswohnung*

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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

- **Neubauwohnung (Erdgeschoss)**
- **Baujahr 2025**
- **Wohnfläche ca. 59 m²**
- **Helles Wohn-/Esszimmer mit großen Fensterfronten, Zugang zur Terrasse & zum eigenen Garten**
- **Offene Küche, gemütlicher Essbereich**
- **Geräumiges Schlafzimmer mit viel Tageslicht**
- **Modernes Bad mit großer Dusche**
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**
- **Energieeffizienz A+, Luftwärmepumpe**
- **1 Außenstellplatz**
- **1 Kellerabteil inklusive**
- **Aktuell vermietet – ideale Kapitalanlage**

***Energieausweis liegt zur Besichtigung vor**

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

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. 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 wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite!
Über 150.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

FALC Immobilien

Nico Jakob

01577 4619816

0800 - 646 0 646



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

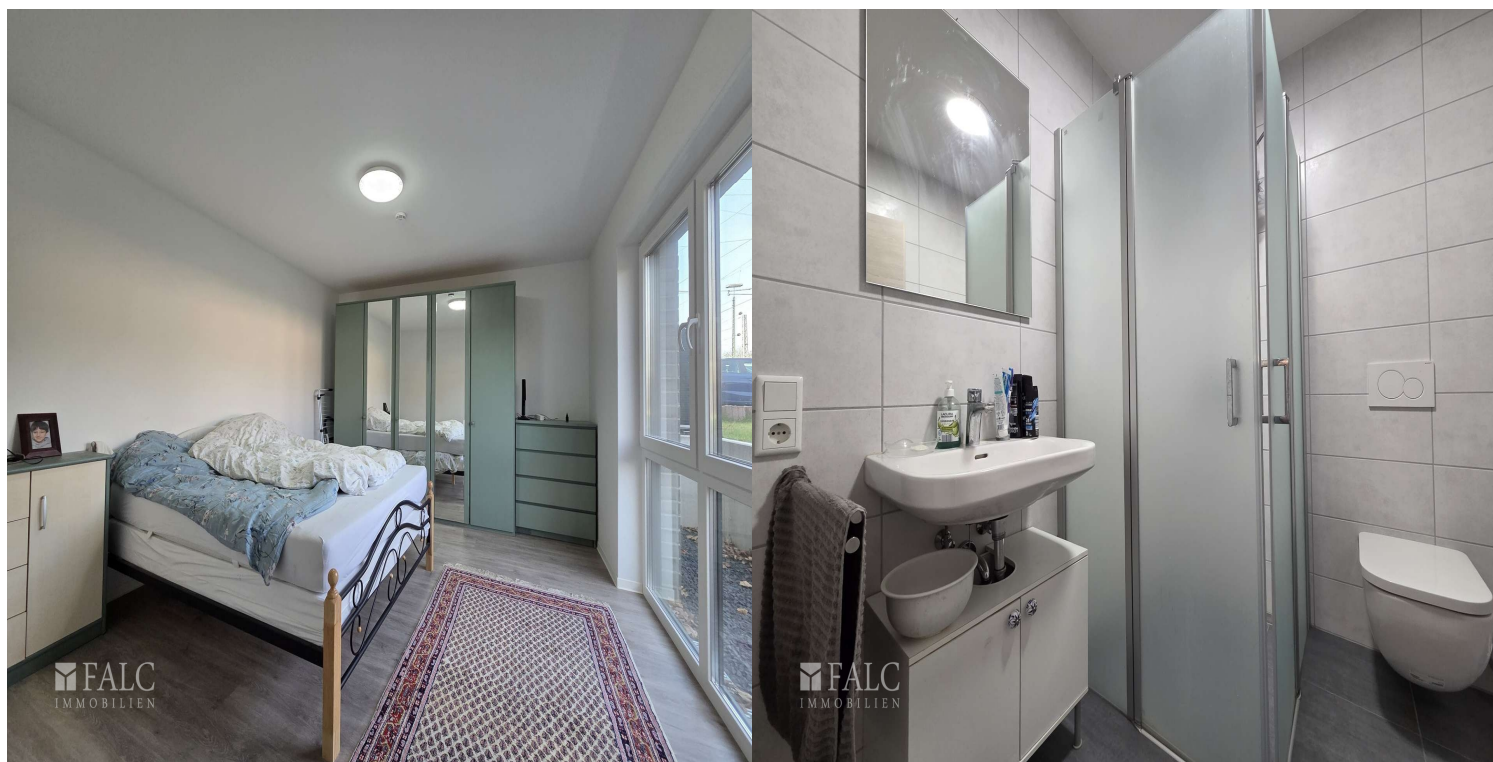
[Online ansehen](#)



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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Whg. 3

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)