



**Axel**  
**HOFFMANN**  
**Immobilien**

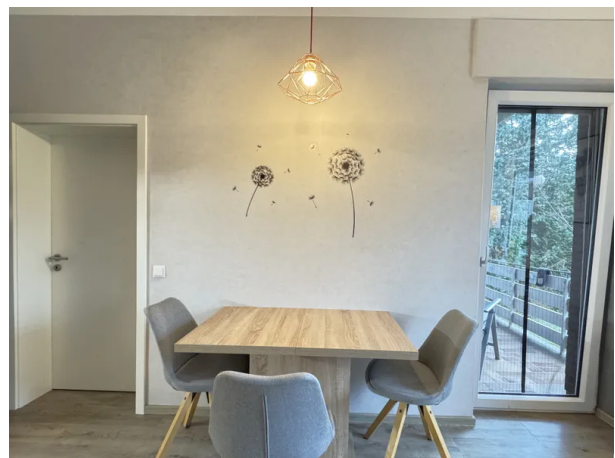
**Immobilien-Exposé**

**Ideal für Kapitalanleger oder  
Selbstnutzer – Gesamte  
Erdgeschossfläche in bester Lage  
Ibbenbürens**

**Objekt-Nr.:**  
**325499#41mW3**

## Zum Kauf

in Ibbenbüren



## Details

Vermietet

Kaufpreis

**299.000 EUR**

Mieteinnahmen (Ist)

**14.760 EUR**

Wohnfläche

**ca. 51 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**ca. 148 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**ca. 590 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche

**ca. 148 m<sup>2</sup>**

Provisionspflichtig

**Ja**

Vermietet

**Ja**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Wohneinheiten

**2**

Anzahl Gewerbeeinheiten

**1**

Käuferprovision

**5,95 %**

## Beschreibung

Sichern Sie sich ein Teil dieses Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1978 in bester und zugleich zentraler Lage Ibbenbürens. Zum Verkauf steht das gesamte Erdgeschoss in dieser Liegenschaft, welches eine vielseitige Nutzung auszeichnet. Auf einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 148m<sup>2</sup> finden Sie hier eine gepflegte Wohnung im hinteren Bereich des Erdgeschosses mit 51m<sup>2</sup> und eine ansehnliche Gewerbefläche mit repräsentativen Schaufenstern im vorderen Bereich des Erdgeschosses, verbunden mit einer Nutzfläche auf 97m<sup>2</sup>.

In der in 2017 renovierten Wohnung finden Sie neben dem schönen Eingangsbereich mit Garderobe ein Bad mit Dusche und zwei Fenstern, einen geräumigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon, die Küche, sowie ein geräumiges Schlafzimmer mit einem weiteren Zugang zum Balkon. Vom Balkon aus gelangen Sie direkt in den Gartenbereich, welcher zu gemütlichen Grillabenden einlädt und ausschließlich von der Partei der Wohnung im Erdgeschoss genutzt werden darf. Die Wohnung wurde sehr modern gestaltet und in 2017 grundlegend saniert. Die Sanierung beinhaltete die Leitungen der Heizung, die Elektrik, das Badezimmer, die Fenster sowie die Bodenbeläge und Wände.

Des Weiteren finden Sie im vorderen Bereich die vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit einem

großen Trainingsraum, einem Büro und angrenzender Nasszelle, sowie dem eigenen Zugang zum Balkon. Die Möglichkeiten der Nutzung sind sehr vielfältig, sodass diese Fläche eine Bandbreite an Optionen bietet, sein Gewerbe zu verwirklichen. Abgerundet wird diese Nutzfläche mit einem separaten Gäste-WC, welches durch den Nebeneingang im Hausflur zu erreichen ist. Die Nutzfläche bietet in der Zukunft die Möglichkeit als Wohnraum zu fungieren. ( Genehmigungen sind durch die Behörde einzuholen )  
Zu beiden Einheiten gehören jeweils ein Kellerraum. Beide Einheiten sind aktuell vermietet und die Mieteinnahmen belaufen sich aktuell auf 14.760€ p.a.! Eine reibungslose Übernahme der angebotenen Immobilie ist gewährleistet

## **Ausstattung**

- vier Stellplätze direkt vor dem Gebäude + eine Garage
- je Einheit ein eigener Balkon
- je Einheit ein eigener Kellerraum
- Gartennutzung für die Wohneinheit
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- ruhige und zentrale Lage
- Öl-Heizung aus dem Jahre 2006

## **Sonstiges**

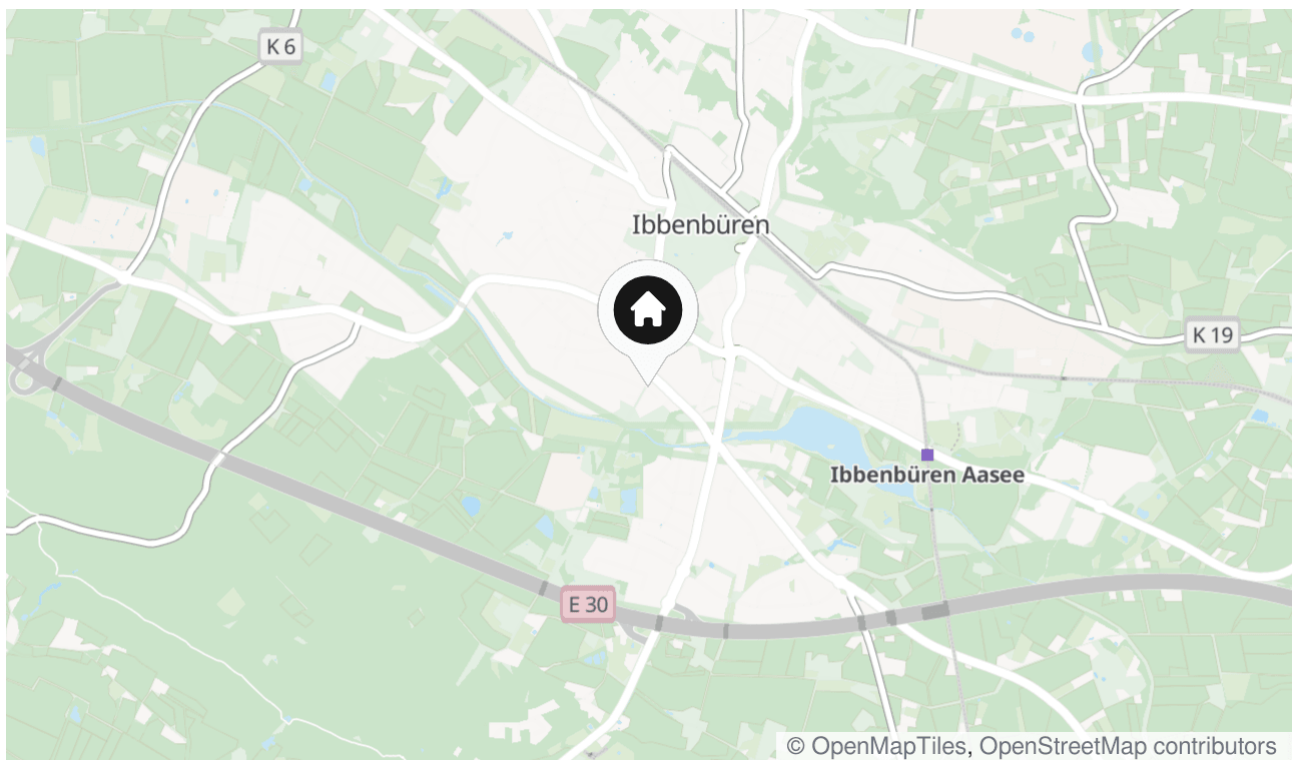
Dieses Angebot ist freibleibend und basiert auf Informationen, die der Eigentümer erteilt hat; eine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die gezeigten Pläne können von dem aktuellen Bestand abweichen.

In Kooperation mit Waerder Immobilien Osnabrück

## Lage & Umgebung

49477 Ibbenbüren

Die ehemalige Bergbaustadt Ibbenbüren ist eine Mittelstadt und die größte Stadt in der westfälischen Region Tecklenburger Land sowie nach Rheine die zweitgrößte im Kreis Steinfurt in Nordrhein-Westfalen. Durch seinen ehemaligen Steinkohlenbergbau und als früherer Kraftwerksstandort erlangte Ibbenbüren überregionale Bekanntheit. Die 54.000 Einwohnerinnen und Einwohner von Ibbenbüren genießen das schöne Leben zwischen urbanen Freizeit- und Kulturangeboten, dem grünen Münsterland und dem Teutoburger Wald. Unweit entfernt von der Liegenschaft finden Sie den Ibbenbürener Ortskern mit seinen vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, welcher fußläufig sehr schnell zu erreichen ist. Schulen und Kindergärten sind ebenso unmittelbar zu erreichen. Von Ibbenbüren aus erreichen Sie über die Autobahn A30 schnell die Niederlande oder auch das Nachbarbundesland Niedersachsen mit der großen Stadt Osnabrück.



## Energieausweis

Energieausweistyp

**Bedarf**

Energieausweis gültig bis

**12.01.2035**

Endenergiebedarf

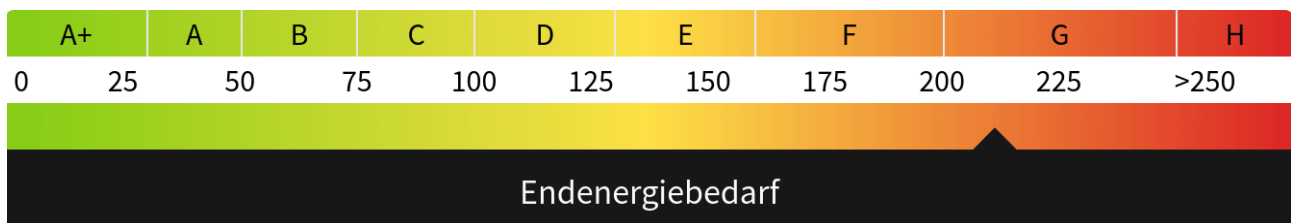
**208,2 kWh/(m2a)**

Energieeffizienzklasse

**G**

Energieausweis Baujahr

**1978**







Straßenansicht



Wohnbereich



Essplatz



Küche





Schlafen



Bad



Flur

## Kontakt

### **Axel Hoffmann Immobilien**

Eversburger Straße

49090 Osnabrück

Telefon: +49 541 44022288

E-Mail: [axel.hoffmann@hoffmann-immobilien-os.de](mailto:axel.hoffmann@hoffmann-immobilien-os.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Axel

### **Impressum**

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

### **Besuchen Sie uns im Internet**

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

