

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ibbenbüren

**Neuwertige Doppelhaushälfte aus 2021 | sofort bezugsfrei | ruhige Sackgassenlage**



Objekt-Nr. OM-458977

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **445.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Jasper

49479 Ibbenbüren  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	544,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	148,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2021 überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise, energieeffiziente Ausstattung und eine ruhige, naturnahe Lage direkt am Wald. Mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von 544 m<sup>2</sup> bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien und alle, die modernes Wohnen mit Komfort und Lebensqualität verbinden möchten.

Das massiv gebaute Haus präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und erfüllt dank Energieeffizienzklasse A höchste Ansprüche an nachhaltiges Wohnen. Dreifach verglaste Fenster, eine moderne Lüftungsanlage sowie eine Solaranlage zur Wasseraufbereitung sorgen für ein angenehmes Raumklima und niedrige Energiekosten.

Das offene Wohn- und Esskonzept schafft ein großzügiges Raumgefühl und wird durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht durchflutet. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse und in den großzügigen Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien oder Zeit mit Familie und Freunden. Im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung für gleichmäßige und behagliche Wärme. Die hochwertigen Bodenbeläge unterstreichen den modernen Charakter: Fliesen in den Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie Vinylboden in den Schlafräumen verbinden Optik mit Funktionalität.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene und helle Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer genutzt werden können. Das moderne Badezimmer ist stilvoll ausgestattet und verfügt über eine bodengleiche Dusche sowie eine Badewanne.

## Ausstattung

### ECKDATEN

- Baujahr: 2021
- Wohnfläche: ca. 125 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 544 m<sup>2</sup>
- Doppelhaushälfte
- Ruhige Sackgassenlage

### WOHNKOMFORT

- Offenes Wohn- und Esskonzept
- Sonnige Süd-West-Terrasse
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Großzügiger Garten

### INNENAUSSTATTUNG

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Hochwertige Bodenbeläge
- Fliesen in Wohn- und Aufenthaltsräumen
- Vinylboden in den Schlafzimmern
- Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne

### TECHNIK & ENERGIE

- 3-fach verglaste Fenster

- Elektrische Rollläden
- Lüftungsanlage für optimales Raumklima
- Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung – effizient und nachhaltig
- Vorbereitung für Elektroauto-Anschluss
- Glasfaseranschluss vorbereitet
- Energieträger: Gas
- Energieeffizienzklasse A

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Gäste-WC

## Sonstiges

Ein modernes, energieeffizientes Zuhause in ruhiger, naturnaher Lage – sofort verfügbar und ohne lange Wartezeit bezugsfertig. Ideal für alle, die zeitnah in ein hochwertiges Haus einziehen möchten. Der Verkauf erfolgt privat, es fällt keine zusätzliche Käuferprovision an.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer besonders ruhigen Sackgassenlage – direkt angrenzend an ein Waldgebiet. Diese Lage bietet ein ideales Umfeld für Naturliebhaber, Familien und alle, die dem Alltag entfliehen möchten.

Die unmittelbare Nähe zur Natur ermöglicht Spaziergänge, Sport und Erholung direkt vor der Haustür. Gleichzeitig sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, moderner Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht diesen Standort besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	48,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Nebeneingang



Luftbild\_2

# Exposé - Galerie



Einfahrt



Gartenhütte

# Exposé - Galerie



Flur



Gäste\_WC



Küche\_1

# Exposé - Galerie



Küche\_2



Wohnzimmer\_1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_2



HWR

# Exposé - Galerie



HWR\_2



Treppe

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_1



Schlafzimmer\_2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_3



Badezimmer\_1

# Exposé - Galerie



Badezimmer\_2



Badezimmer\_3

# Exposé - Galerie



Badezimmer\_4



Dachboden





# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

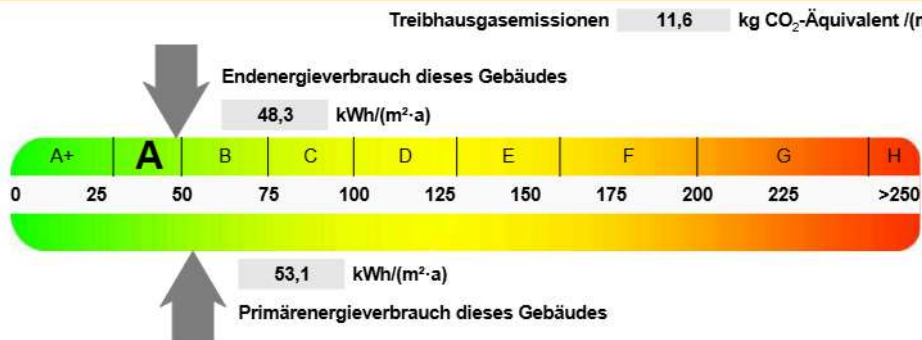
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2026-006319174

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

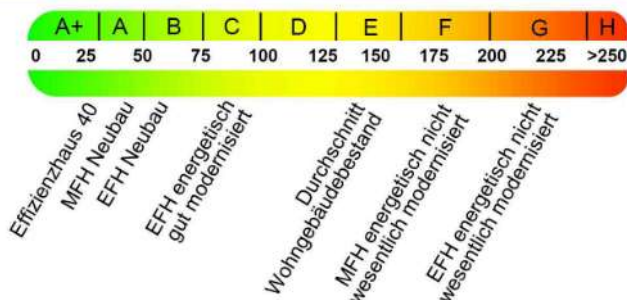
48,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
16.03.2021	06.03.2026	Erdgas E	1,10	34688	9665	25023	1,17

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus