

# Ihr individueller Wohn(t)raum und/oder Anlageobjekt

Neubau von 5 Eigentumswohnungen in bester und zentraler Wohnlage: 49477 Ibbenbüren, Nordstraße 77, II. BA

---



# Rundum schöne Architektur

Modernes Wohnen für Alt und Jung – hochwertig und zukunftsorientiert

---



# Lage! Lage! Lage!

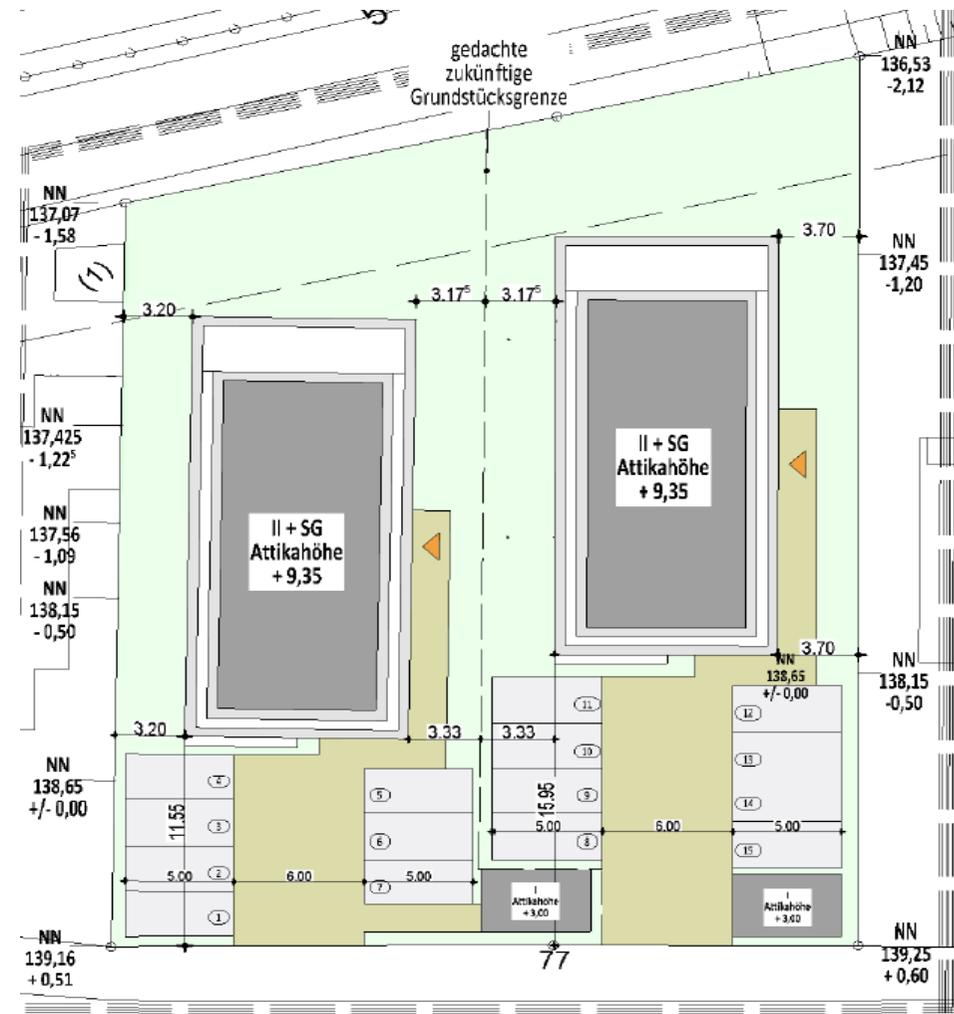
## Schöne Wohnlage garantiert ein angenehmes Umfeld

Bei diesem Wohngebiet in der Nordstraße 77, handelt es sich um ein gewachsenes Umfeld in einer begehrten Wohnlage mit sämtlichen Infrastruktureinrichtungen. Der Stadtkern ist nur 2 km und der Aasee 3 km entfernt.

Die mittelgroße kreisangehörige Stadt Ibbenbüren ist eine alte Bergbaustadt am Nordwestende des Kreises Steinfurt mit einem direkten Anschluss an die BAB 30, einem Bahnhof sowie dem nahe gelegenen Flughafen FMO.

Hier entstehen diese modernen und hochwertigen Wohnhäuser an der Nordstraße in Ibbenbüren, in einer ruhigen Wohnstraße und gepflegter Nachbarschaft. Es handelt sich um zwei baugleiche Gebäude mit jeweils fünf Eigentumswohnungen und den dazugehörigen Stellplätzen.

Die Wohnungen verfügen über eine Gesamtnutzfläche von ca. 80 bis 130 qm (einschl. Kellerraum, Balkon/Terrasse 50 %) und sind sowohl über eine Treppenanlage als auch über einen Etagen-Aufzug erreichbar. Diese 2 bis 4-Zimmer-Wohnungen erlangen durch ihr großzügiges und durchdachtes Raumkonzept eine behagliche Wohnlichkeit. Sitzmöglichkeiten im Freien auf der eigenen Terrasse oder dem eigenen Balkon runden dieses Bild ab und sorgen im Zusammenspiel mit großflächigen Fenstern und einer Top-Ausstattung für ein ganz besonderes Ambiente.



# Wohnkomfort nach Ihren Wünschen, selbstverständlich mit Aufzug

Genießen Sie doch einfach Ihr Leben!

- Individuelle Ausstattung Ihrer Wohnung optional (je nach Baufortschritt) möglich
- Energetische Bauweise nach BEG 55 ee Standard mit Wärmepumpe
- Massivbauweise
- 3 Scheiben Isolierglas in allen Fenstern
- Kaufpreis schlüsselfertig inkl. Außenbereich
- Personenaufzug mit vier Stationen
- Treppenhaus mit hochwertigem Feinsteinzeug
- Elektrische Rollläden
- Hochwertige Bodenbeläge Ihrer Wahl
- Die Flächenheizung liefert angenehme und behagliche Wärme in Ihrer Wohnung
- Hochwertiger Innenausbau inklusive Malerarbeiten
- Schicke Badausstattung mit bodengleich gefliester Dusche
- Genießen Sie herrliche Stunden auf Ihrem Balkon bzw. Terrasse
- Eigener Kellerraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Pro Wohnung 1 Außenstellplatz, weitere auf Anfrage soweit verfügbar

Bei der Auswahl der Materialien können Sie Ihre Wünsche in die wohnliche Gestaltung mit einfließen lassen, somit richtet sich der Kaufpreis für Ihre Wohnung nach Ihrer individuellen Baubeschreibung.



# Preisliste

Wohnung + Keller = Gesamtnutzfläche			
Wohnung 1	Erdgeschoss	ca. 80,72 m <sup>2</sup>	326.916,- €
Wohnung 2	Erdgeschoss	ca. 94,71 m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 3	1.Obergeschoss	ca. 80,66 m <sup>2</sup> *	verkauft
Wohnung 4	1.Obergeschoss	ca. 98,53m <sup>2</sup>	verkauft
Wohnung 5	Staffelgeschoss	ca. 129,68 m <sup>2</sup> *	verkauft

zzgl. Stellplatz: je 9.000,- €

Nach umfassender Beratung und Planung überreichen wir Ihnen Ihre ganz persönliche Baubeschreibung, die von A-Z Ihren Vorstellungen entspricht, sowie ein Kaufpreisangebot.

Über den aktuellen Stand verfügbarer Wohnungen und PKW-Stellplätze informieren wir Sie gerne auf Anfrage.

Dieses Exposé dient Informationszwecken und stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle Darstellungen dienen lediglich als Beispiel. Die Bildmaterialien in dieser Broschüre (Ansichten, perspektivische Zeichnungen, Grundrisse) verstehen sich als gestalterische Darstellung und sind nicht verbindlich. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Mögliche behördliche Auflagen können die Planung und die Quadratmeterzahl geringfügig verändern. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge.

# Grundriss Erdgeschoss, Wohnung 1 und 2:

## Wohnfläche Wohnung 2

Wohnen/Essen/Kochen: 34,39 m<sup>2</sup>

Schlafen: 15,14 m<sup>2</sup>

Kind: 10,40 m<sup>2</sup>

Bad: 8,82 m<sup>2</sup>

Gäste-WC: 2,60 m<sup>2</sup>

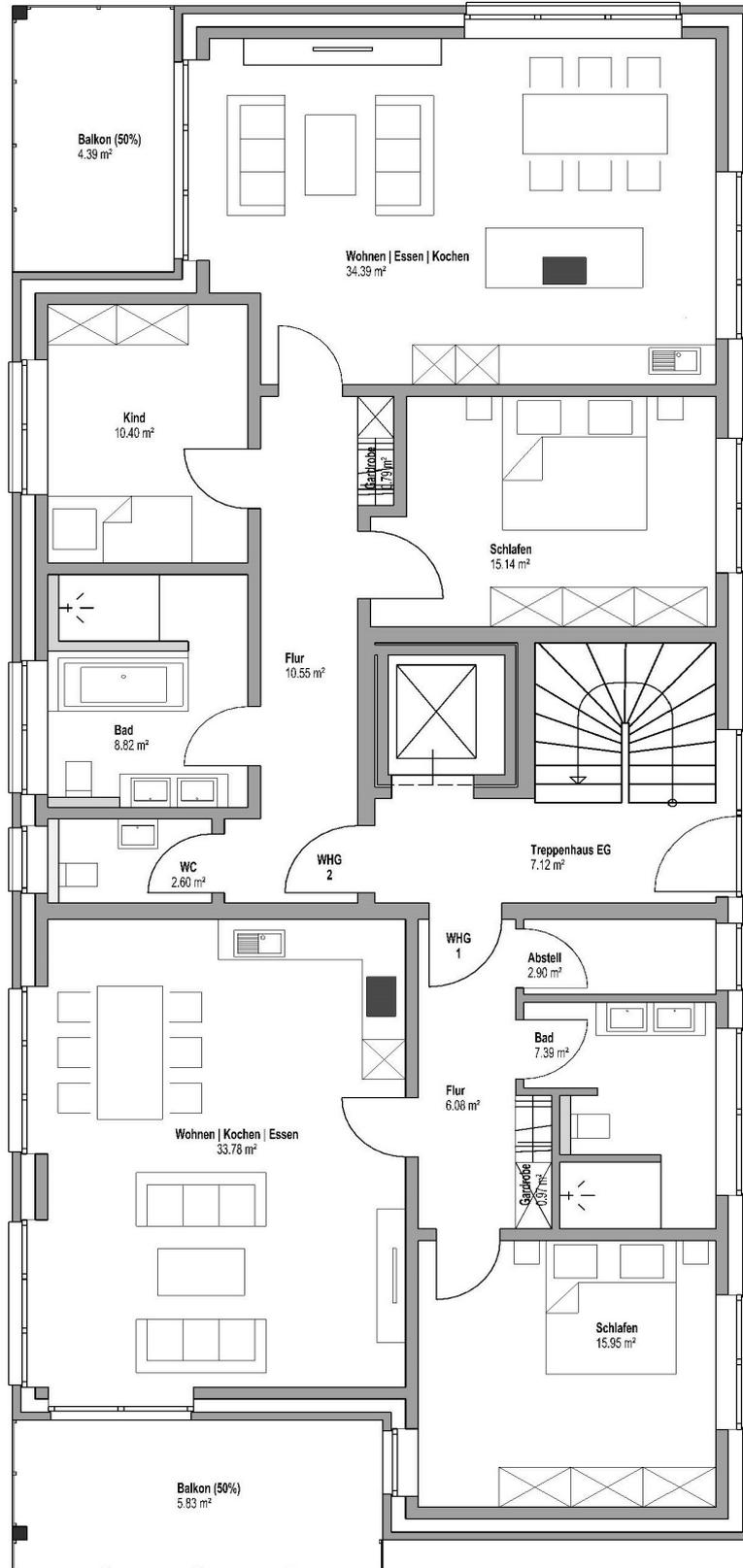
Flur: 10,55 m<sup>2</sup>

Garderobe: 0,79 m<sup>2</sup>

Balkon: 8,78 m<sup>2</sup> (4,39 m<sup>2</sup> 50%)

Keller: 7,63 m<sup>2</sup>

**Gesamt: 94,71 m<sup>2</sup>**



## Wohnfläche Wohnung 1

Wohnen/Essen/Kochen: 33,78 m<sup>2</sup>

Schlafen: 15,95 m<sup>2</sup>

Bad: 7,39 m<sup>2</sup>

Flur: 6,08 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 2,90 m<sup>2</sup>

Garderobe: 0,97 m<sup>2</sup>

Keller: 7,82 m<sup>2</sup>

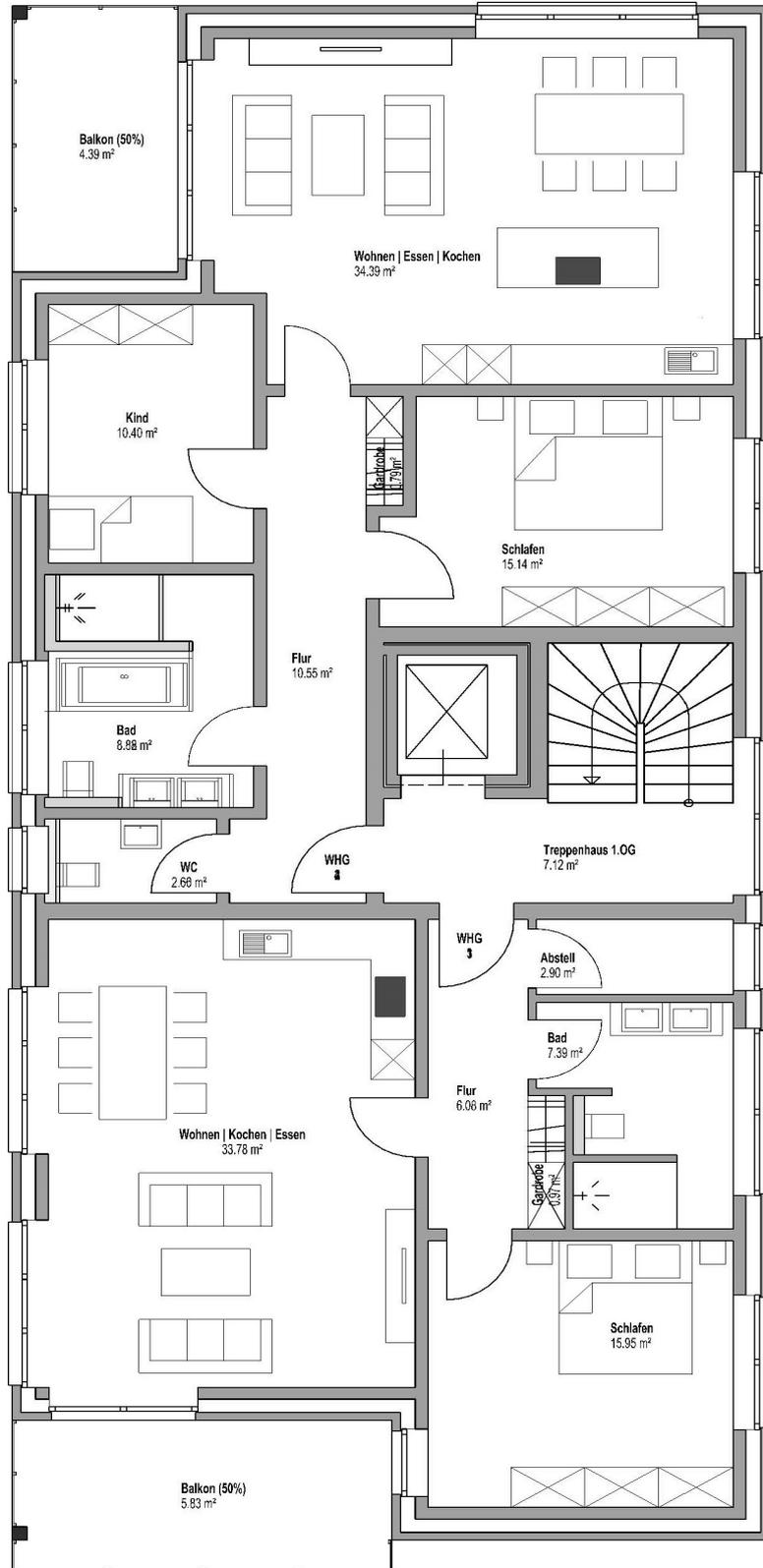
Balkon: 11,66 m<sup>2</sup> (5,83 m<sup>2</sup> 50%)

**Gesamt: 80,72 m<sup>2</sup>**

# Grundriss 1. Obergeschoss, Wohnung 3 und 4:

## Wohnfläche Wohnung 4

- Wohnen/Essen/Kochen: 34,39 m<sup>2</sup>
- Schlafen: 15,14 m<sup>2</sup>
- Kind: 10,40 m<sup>2</sup>
- Bad: 8,82 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC: 2,66 m<sup>2</sup>
- Flur: 10,55 m<sup>2</sup>
- Garderobe: 0,79 m<sup>2</sup>
- Balkon: 8,78 m<sup>2</sup> (50 % 4,39 m<sup>2</sup>)
- Keller: 11,39 m<sup>2</sup>
- Gesamt: 98,53 m<sup>2</sup>**



## Wohnfläche Wohnung 3

- Wohnen/Essen/Kochen: 33,78 m<sup>2</sup>
- Schlafen: 15,95 m<sup>2</sup>
- Bad: 7,39 m<sup>2</sup>
- Flur: 6,08 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 2,90 m<sup>2</sup>
- Garderobe: 0,97 m<sup>2</sup>
- Keller: 7,76 m<sup>2</sup>
- Balkon: 11,66 m<sup>2</sup> (50 % 5,83 m<sup>2</sup>)
- Gesamt: 80,66 m<sup>2</sup>**

# Grundriss Dachgeschoss, Wohnung 5:

## Wohnfläche Wohnung 5

Wohnen/Essen/Kochen: 41,71 m<sup>2</sup>

Schlafen: 16,56 m<sup>2</sup>

Kind: 10,37 m<sup>2</sup>

Bad: 10,33 m<sup>2</sup>

Ankleide/Arbeit: 8,58 m<sup>2</sup>

Gäste-WC: 2,43 m<sup>2</sup>

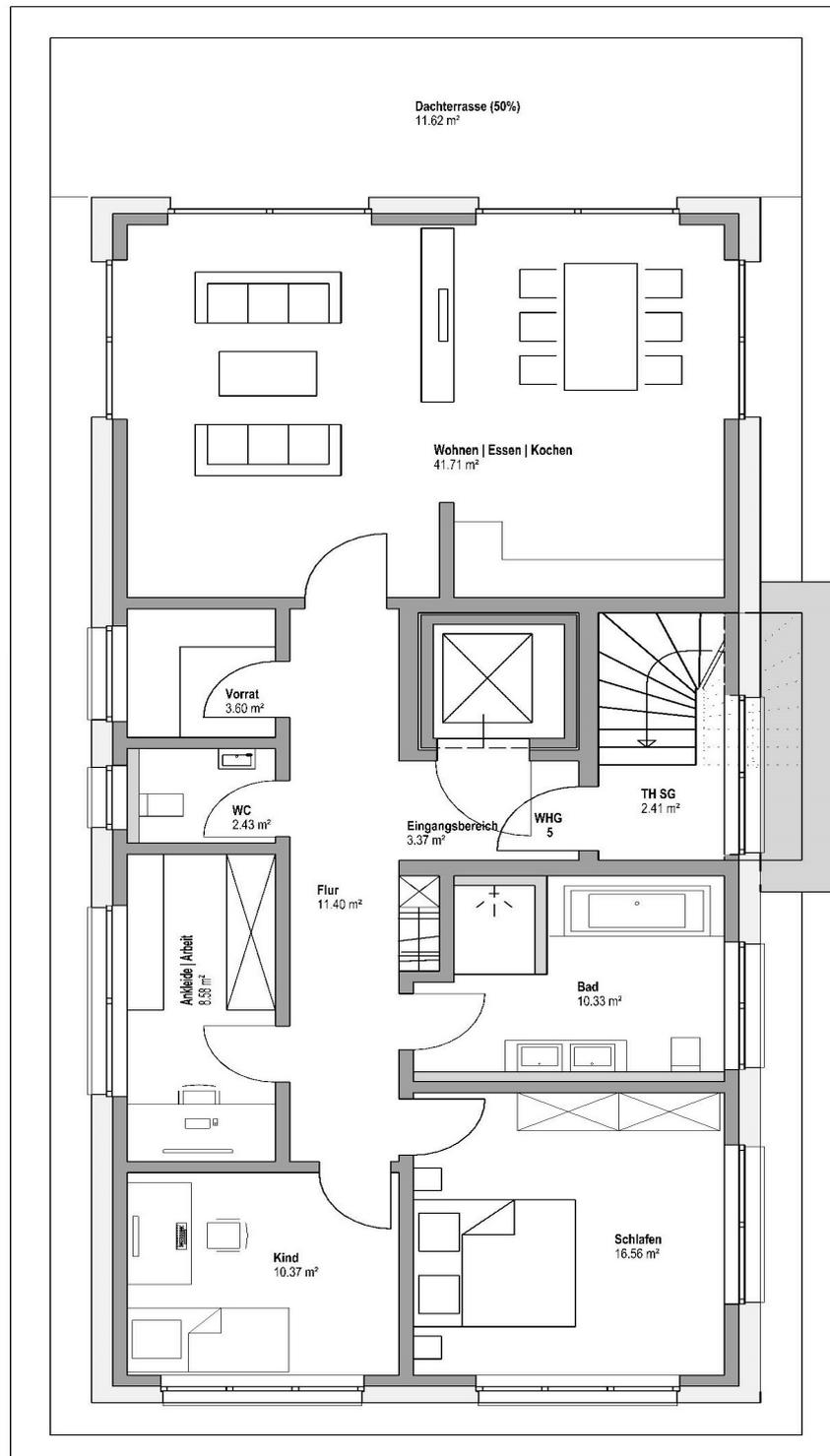
Flur: 11,40 m<sup>2</sup>

Eingangsbereich: 3,37 m<sup>2</sup>

Dachterrasse: 23,24 m<sup>2</sup>(50% 11,62 m<sup>2</sup>)

Keller: 13,31m<sup>2</sup>

**Gesamt: 129,68 m<sup>2</sup>**



# Grundriss Kellergeschoss:

