

## Vielseitiges Wohn- und Geschäftsgebäude in Ibbenbüren: Wohnkomfort und Gewerbeflächen vereint!

49477 Ibbenbüren, Wohn- und Geschäftshaus zum Kauf

Objekt ID: MM-005835



Wohnfläche ca.: **230 m<sup>2</sup>** - Bürofläche ca.: **240 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **890 m<sup>2</sup>** -  
Kaufpreis: **645.000 EUR**



## Vielseitiges Wohn- und Geschäftsgebäude in Ibbenbüren: Wohnkomfort und Gewerbeflächen vereint!

Objekt ID	MM-005835
Objekttypen	Renditeobjekt, Wohn- und Geschäftshaus
Adresse	49477 Ibbenbüren Nordrhein-Westfalen
Wohnfläche ca.	230 m <sup>2</sup>
Bürofläche ca.	240 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	890 m <sup>2</sup>
Lagerfläche ca.	420 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche ca.	230 m <sup>2</sup>
Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Gäste-WC, Gewerblich nutzbar, Keller, Massivbauweise
Käuferprovision	provisionsfrei
Kaufpreis	645.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftsgebäude befindet sich in zentraler Lage von Ibbenbüren, einer charmanten Stadt im Tecklenburger Land in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur, eine attraktive Umgebung und eine ausgezeichnete Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz aus.

Das Gebäude präsentiert sich als vielseitige Immobilie, die sowohl gewerbliche als auch private Nutzungsmöglichkeiten bietet. Im Erdgeschoss erstreckt sich eine großzügige Verkaufsfläche, die durch vier angrenzende Büros ergänzt wird. Dieser Bereich eignet sich ideal für unterschiedlichste Betriebe. Des Weiteren befindet sich im hinteren Teil des Erdgeschosses eine geräumige Halle, die flexibel als Lagerfläche für Waren oder als Werkstatt genutzt werden kann. Die Halle ermöglicht durch ihre Größe vielfältige Einsatzmöglichkeiten und bietet Raum für unterschiedliche geschäftliche Aktivitäten.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert, was zusätzlichen Stauraum für Lagerzwecke oder andere Bedürfnisse bietet. Ein besonderes Highlight des Kellers ist der Freizeitraum, der mit einer Theke/Bar und einem großen Billardtisch ausgestattet ist. Dieser Raum bietet den Mitarbeitern eine ideale Möglichkeit zur Entspannung und Freizeitgestaltung.

Im Obergeschoss des Gebäudes befinden sich vier Wohnungen, die derzeit vermietet sind. Die Wohnungen bieten modernen Wohnkomfort und sind optimal geschnitten. Sie sind eine attraktive Option für Mieter, die eine zentrale Lage mit guter Infrastruktur bevorzugen. Zusätzlich stehen einige Parkplätze zur Verfügung, die den Mietern und Kunden ausreichend Stellfläche bieten.

Diese Immobilie vereint auf einzigartige Weise Wohn- und Gewerbeflächen und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus zentraler Lage, großzügigen Räumlichkeiten und flexiblen Nutzungsoptionen macht das Wohn- und Geschäftsgebäude zu einer äußerst attraktiven Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger oder Unternehmen, die nach einer multifunktionalen Immobilie suchen.

## Ausstattung

- große Werkstatt / Lagerfläche
- vollunterkellert
- moderne Verkaufsfläche
- 4 Wohnungen im Obergeschoss mit separatem Eingang
- ca. 2000 m<sup>2</sup> Grundstück



## Lage

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.





Eingangsbereich



Eingangsbereich



Bürräume



Außenbereich



Bürräume



Bürräume





Eingangsbereich



Bürräume



Küche



Werkstatt/Lagerhalle



Werkstatt/Lagerhalle





Waschküche



Freizeitraum Keller



Freizeitraum Keller



Wohnungen OG



Wohnungen OG



Wohnungen OG





Wohnungen OG



Wohnungen OG



Wohnungen OG



Wohnungen OG

