

Borken - Burlo

EXCLUSIV & ENERGIEEFFIZIENT Junges Einfamilienhaus in Burlo

Objektnummer: 24202007

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 188 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 598 m²

Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Auf einen Blick

Objektnummer	24202007
Wohnfläche	ca. 188 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	2018
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	598.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 270 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe

Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Die Immobilie



Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Die Immobilie



Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Die Immobilie



Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Die Immobilie



Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Die Immobilie



Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Die Immobilie



Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Die Immobilie



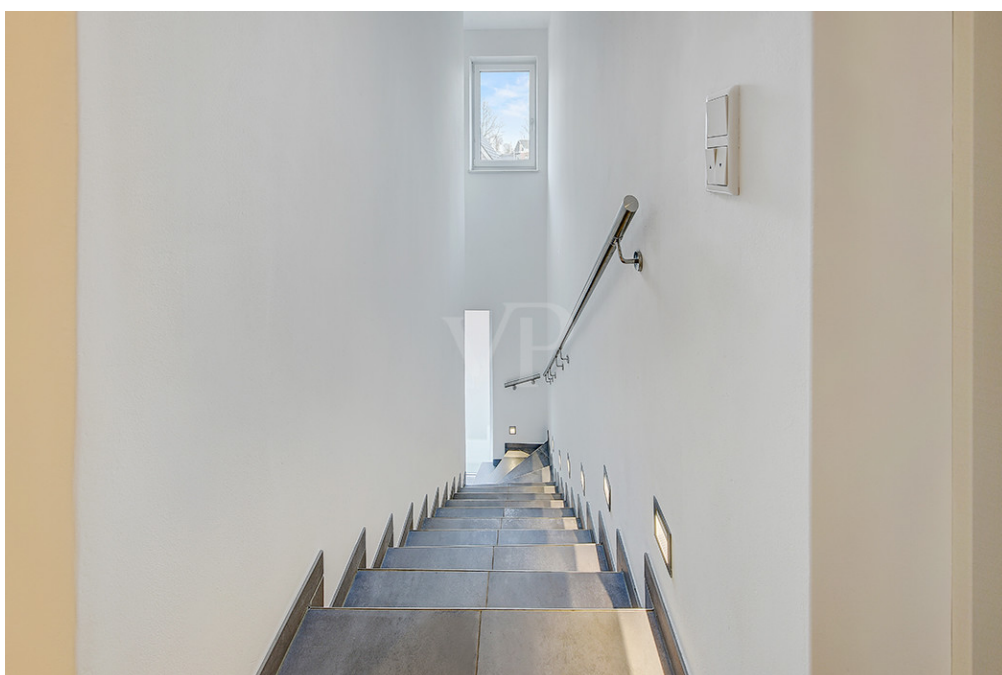
Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Die Immobilie



Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Die Immobilie



Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Die Immobilie



Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Die Immobilie



Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Die Immobilie



Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Die Immobilie



Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Die Immobilie



Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Die Immobilie



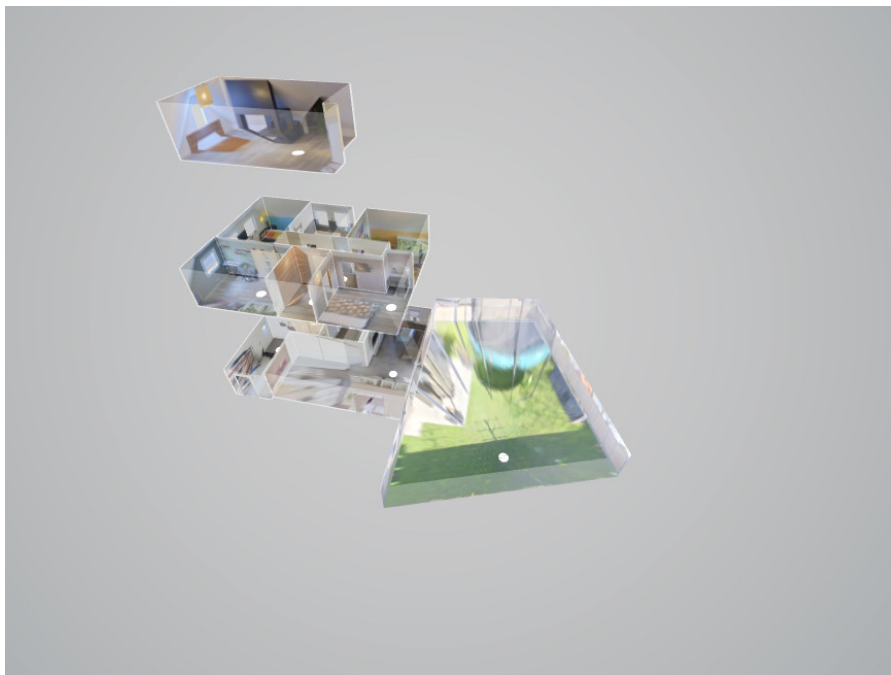
Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Die Immobilie



Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

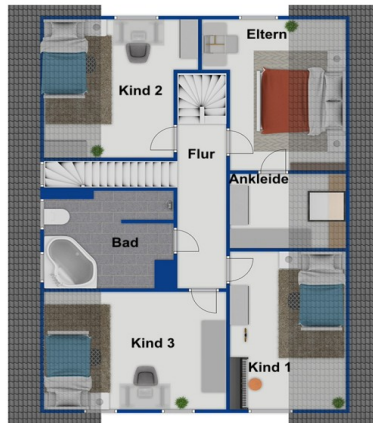
www.von-poll.com

Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

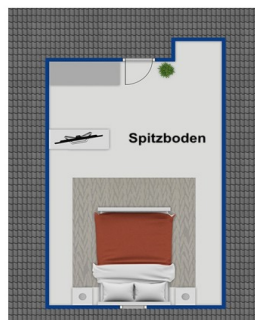
Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Ein erster Eindruck

EXCLUSIV - ENERGIEEFFIZIENT und MODERN. Diese drei Worte beschreiben dieses im Jahre 2018 erbaute Einfamilienhaus, mit dem Merkmal KFW-70 Effizienzhaus am besten. Auf dem ca. 598 m² großen Grundstück ist der Garten durch den Zaun und die vollständige, blickdichte Bepflanzung von der Straße aus nicht einsehbar. Dieses charmante Objekt zeichnet sich besonders durch ihre hervorragende Aufteilung, sowie die vielen technischen Details aus. Die Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 323 m² bietet viel Platz auf allen Etagen und teilt sich wie folgt auf: im Erdgeschoss befindet sich ein Wohn- Esszimmer, eine offene Wohnküche, ein Büro, ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum mit einer Geschoßfläche ca. 92 m². Im Dachgeschoss verteilen sich 5 Zimmer und ein Badezimmer auf ca. 83 m². Im ausgebauten Spitzboden, der ebenfalls massiv gebaut wurde und über eine Betondecke mit Fußbodenheizung verfügt, befindet sich noch ein Schlafzimmer mit einem Fenster in der Giebelwand und der Heizungsraum sowie Abstellraum, mit einer Nutzfläche von ca. 23 m². Die Garage bietet ausreichend Platz für einen PKW und Fahrräder. Sie betreten das Erdgeschoss und befinden sich im Eingangsbereich, von dem sie links die Treppe ins Obergeschoss sehen, rechtsseitig erreichen sie das Gäste WC, die Garderobe und angrenzend das Büro. Weiter in der Diele ist der Zugang zum Hauswirtschaftsraum, der den Zugang zur Garage und zur Terrasse ermöglicht. Zurück in der Diele betreten Sie die offene, hochwertig ausgestattete Küche mit großzügigem Essplatz. Das helle und geräumige Wohnzimmer bietet reichlich Platz für unterschiedliche Wohnlandschaften. Die große Glasfront bietet einen herrlichen Blick auf die Terrasse und in den Garten. Die überdachte Terrasse verspricht, ausreichend Platz für jede Feierlichkeit. Der pflegeleichte Garten bietet mehrere Sitzmöglichkeiten und ist sehr einladend zum Entspannen, Verweilen und ermöglicht den Genuss, den Sonnenaufgang als auch den Sonnenuntergang zu jeder Jahreszeit zu erleben. Im Obergeschoss betreten Sie linksherum, wie im Grundriss beschrieben, das Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer und gegenüber das zweite Kinderzimmer. Rechtsherum befindet sich das geräumige Badezimmer, das durch die Farbwahl und Ausstattung sehr modern und charmant zugleich wirkt. Es bietet einen Whirlpool und eine begehbare Dusche. Anschließend vervollständigen, das erste und das dritte Kinderzimmer das Geschoss. Im ausgebauten Spitzboden, der ebenfalls massiv gebaut wurde und über eine Betondecke verfügt, befindet sich noch ein Schlafzimmer mit einem Fenster in der Giebelwand und der Heizungsraum sowie Abstellraum. Die vielseitig nutzbare Garage, ausgestattet mit einem elektrischem Sektionaltor verfügt über einen direkten Zugang zum Hauswirtschaftsraum und zum Garten. Zu guter Letzt ist noch die technische Ausstattung der Immobilie hervorzuheben. Sie profitieren von der Wohlfühlkombination aus Fußbodenheizung, Fenster mit Dreifachverglasung und

elektrischen Rollläden. Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar. Gerne senden wir Ihnen ein aussagekräftiges Exposé mit Bildern zu und stehen Ihnen selbstverständlich auch für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Ausstattung und Details

Ausstattung und Technik:

- hochwertige Einbauküche mit exklusiver Ausstattung, Induktionskochfeld mit integrierter Dunstabzugshaube der Marke Küppersbusch und Abluft nach draußen
- Moderne Sanitär- Ausstattungen, ebenerdige Dusche, Whirlpool
- hochwertige Markenfliesen, Feinsteinzeug und Vinylboden mit hoher Widerstandsfähigkeit
- Glasfaseranschluss, TV und Internetanschluss in Wohn- und Schlafräumen
- Beleuchtung teilweise als integrierte Spots in den Decken, seitlich im Treppenhaus und Bewegungsmelder im OG
- Vorbereitung für Videoüberwachung, SAT-TV und PV-Anlage
- Blitzschutz im Stromversorgungskasten, Rauch- und Hitzemelder
- getrennte Stromzähler für Normal- und Niedrigtarif
- VIESSMANN Luft- Wasser- Wärmepumpe, letzte Wartung 2024
- Zentrale Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung im EG, DG und Spitzboden
- Aluminiumhaustür mit automatischer Verriegelung
- Kunststofffenster mit dreifach Verglasung, teilweise Schallschutz, Abschließbar und Insektenschutz
- Elektrische Rollläden an den Fenstern vom Haus
- Fensterbänke außen aus Naturstein in schwarz und innen schneeweiß
- Spitzboden ausgebaut als Gästezimmer, ein Heizungsraum und ein Abstellraum
- Hauswirtschaftsraum im EG mit Zugang zur Garage und Garten
- Terrassen in Süd- Westausrichtung
- Überdachte Terrasse mit dimmbaren Einbauspotlights über Fernbedienung
- Gartenbewässerung über eine Automatische Rasensprenger Anlage von Gardena
- Garage mit 1 PKW-Stellplatz / 2 weitere Außenstellplätze / Abgeschlossener Stellplatz hinten

Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage, eines jungen Baugebietes in Borken-Burlo. Die Nachbarschaft ist überwiegend geprägt durch gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser mit großzügigen Gärten. In Umkreis von ca. 500 Meter, gibt es einen Bäcker und einige Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Therapeuten, Banken und weitere Dinge des täglichen Bedarfs. Neben Zwei Kindergärten und einer Grundschule gibt es in Burlo zudem das überregional angesehene privat-Gymnasium Mariengarden, dessen modernes Forum diverse musikalische und kulturelle Veranstaltungen bietet und ein lebendiges Gemeinschaftsgefühl vermittelt, in dem sich Bewohner und Besucher Gleichmaßen willkommen fühlen. Der Klostersee ist ein wunderbarer Ort, um den Sommer zu genießen, zu baden, angeln oder einfach die Seele baumeln zu lassen. Borken-Burlo ist ein Stadtteil der Stadt Borken im Kreis Borken in Nordrhein-Westfalen. Die unmittelbare Nähe zur niederländischen Grenze bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Borken und Rhede sind nur ca. 8 km entfernt, Bocholt ca. 15km. Im Nordwesten grenzt es an Winterswijk in der niederländischen Provinz. Nächstgelegene Ortschaften auf deutscher Seite sind Oeding der durch die gute Verkehrsanbindungen sind Städte wie Münster, das Ruhrgebiet und die Niederlande schnell und gut erreichbar.

Objektnummer: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

Westend 27 Bocholt
E-Mail: bocholt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com