Borken

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Raum für Leben, Familie und Träume

Objektnummer: 25202022

KAUFPREIS: 0 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 246 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 751 m^2

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

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

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Auf einen Blick

Objektnummer	25202022
Wohnfläche	ca. 246 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 350 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	118.67 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.11.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Die Immobilie

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Die Immobilie

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Die Immobilie

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Die Immobilie

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Die Immobilie

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Die Immobilie

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Die Immobilie

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Die Immobilie

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Die Immobilie

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Die Immobilie

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Die Immobilie

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Die Immobilie

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Die Immobilie

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Die Immobilie

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Die Immobilie

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

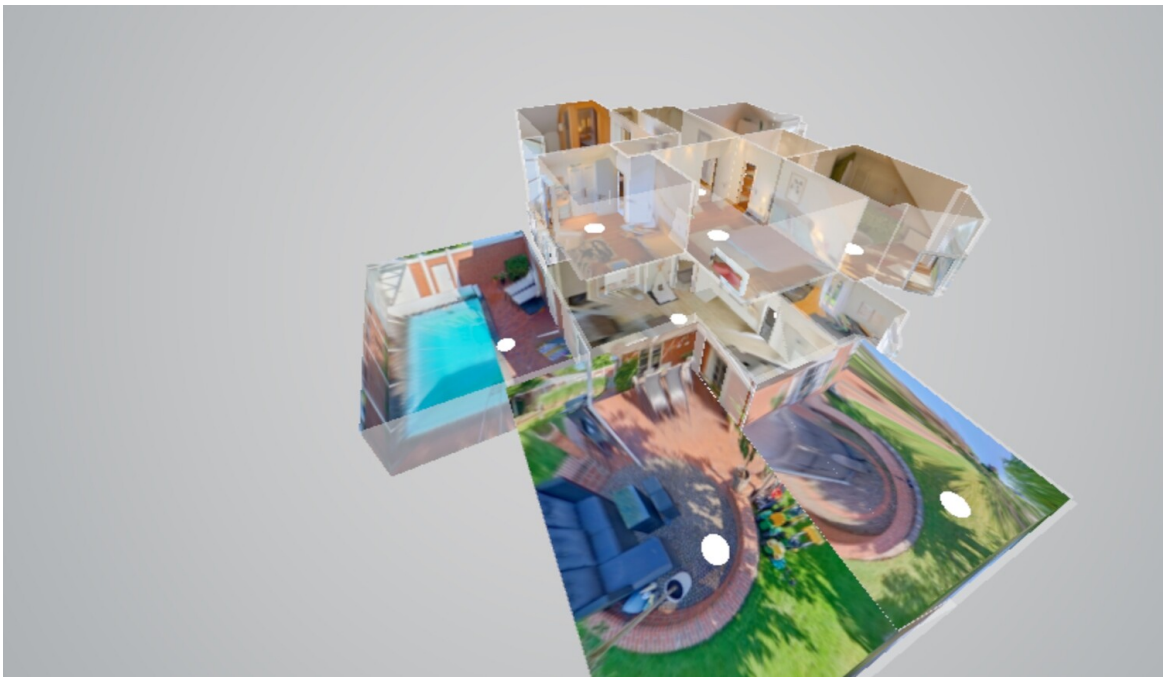
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Die Immobilie



Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Grundrisse

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: 25202022 - 46325 Borken

Ein erster Eindruck

Schon beim Eintreten spüren Sie die Großzügigkeit und Wärme, die dieses Einfamilienhaus ausstrahlt. Auf ca. 246 m² Wohnfläche und einem liebevoll angelegten Grundstück von rund 751 m² eröffnet sich Ihnen ein Ort, an dem Sie ankommen und bleiben möchten.

Das Haus wurde kontinuierlich modernisiert und zuletzt 2023 in Szene gesetzt – ein Zuhause, das Tradition und modernen Wohnkomfort harmonisch verbindet.

Im Erdgeschoss erwartet Sie das Herzstück des Hauses: ein weitläufiger Wohn- und Essbereich, der mit seiner offenen Gestaltung ein Gefühl von Freiheit und Miteinander vermittelt. Großflächige Fenster lassen den Blick in den idyllischen Garten schweifen und schaffen eine nahtlose Verbindung zwischen innen und außen. Von hier aus betreten Sie die sonnenverwöhnte Terrasse – Ihr persönlicher Platz für entspannte Abende oder gesellige Runden. Im Sommer lädt der Pool zu erfrischenden Momenten ein – ein echtes Highlight für die ganze Familie.
Die Küche, praktisch geschnitten und zugleich gemütlich, wird schnell zum Dreh- und Angelpunkt des Alltags. Durch den Esstisch im hinteren Bereich, zeigt sich die Küche ebenso funktional wie charmant.
Weiter im Flur erreichen sie das Büro mit Zugang zum Pool. Anschließend betreten Sie den Hauswirtschaftraum und ein weiteres Badezimmer mit Dusche. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei einladende Schlafzimmer, die Rückzugsorte für die ganze Familie schaffen. Ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – hier ist Platz für Ihre individuellen Wohnideen. Die zwei modernisierten Badezimmer – teilweise en Suite – bieten mit eleganten Sanitärelementen und hochwertigen Armaturen. Die separate Sauna mit Bad ist ein Spa-Gefühl im eigenen Zuhause.

Der Fitnessraum im Keller ermöglicht weitere Abwechslung zu jeder Tageszeit.

Auch technisch überzeugt die Immobilie: Behagliche Fußbodenheizung im Erdgeschoss, moderne Heizkörper im Dachgeschoss und eine zuverlässige Gasheizung, die 1998 erneuert wurde. Der umfassende Umbau im Jahr 2009 sowie die Gartengestaltung 2019 unterstreichen den gepflegten und hochwertigen Gesamteindruck.

Der Außenbereich ist ein wahres Paradies: Ob Spiel- und Freizeitfläche für Kinder,

gemütliche Rückzugsorte im Grünen oder entspannte Stunden am Pool – hier findet jedes Familienmitglied seinen Lieblingsplatz. Für Ihre Fahrzeuge stehen praktische und geschützte Stellflächen direkt am Haus zur Verfügung.

Dieses Einfamilienhaus vereint alles, was Wohnen besonders macht: Großzügigkeit, Komfort und ein Ambiente, das zum Wohlfühlen einlädt. Hier finden Sie nicht nur ein Haus – hier finden Sie ein Zuhause.

Zu guter Letzt ist noch die technische Ausstattung hervorzuheben, die PV Anlage mit 25 kWp, 19,5 kWh Speicherkapazität und Notstrom Fähigkeit.

Der Energieausweis wird erstellt und liegt zur Besichtigung vor.

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: 25202022 - 46325 Borken

Ausstattung und Details

- PV Anlage mit 25 kWp / 19,5 kWh Speicherkapazität und Notstrom Fähigkeit
- Wellnessbereich mit Sauna
- Fitnessraum
- Pool
- Terrassen in Süd und Westausrichtung
- Gartenlounge
- hochwertige Bodenbeläge
- hochwertige Einbauküche mit exklusiver Ausstattung
- versteckte Einbauschränke für viel Stauraum
- elektrische Außen-Jalousien
- hochwertige Sanitär- Ausstattungen, 4 x Duschen, 1 x Badewanne
- Wasch- und Trockenkeller
- Garage und Carport

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus liegt am Ende einer Sackgasse in einem Wohngebiet.

In wenigen Minuten erreichen Sie von hier das Borkener Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken und einem vielfältigen gastronomischen Angebot. Grund- und weiterführende Schulen sind nur 5 Minuten mit dem Fahrrad entfernt. Eine der zahlreichen Kitas in Borken erreichen Sie in ca. 300 m bequem zu Fuß.

Insgesamt verfügt Borken über vier Grundschulen, zwei Realschulen, zwei Gymnasien, zwei Gesamtschulen und einer Förderschule für geistige Entwicklung. Ergänzt wird dieses Angebot durch die beiden Montessorischulen (Grundschule und Gesamtschule).

Borken liegt im Herzen des Westmünsterlandes und grenzt zum Teil direkt an die Niederlande. Durch eine direkte Anbindung an die A 3 - Ausfahrt Wesel/Borken und die A 31 - Ausfahrt Borken sind bedeutende Wirtschaftsräume wie das Ruhrgebiet schnell erreichbar. Darüber hinaus liegt Borken an den Bundesstraßen B 67 und B 70. Im Vergleich zu vielen Ballungsräumen erleben Sie hier zeitlich kürzere und entspanntere Anfahrten. Bis ins Ruhrgebiet brauchen Sie mit dem PKW nur 20 - 30 Minuten und über die A 31 ist die Nordsee in nur etwa 1,5 Stunden für einen Kurzurlaub erreichbar.

Zusätzlich ist Borken über das Schienenverkehrsnetz im Stundentakt mit den Städten Essen und Oberhausen verbunden und verfügt über ein gut ausgebautes Netz des ÖPNV. Mit dem Sprinterbus erreichen Sie Münster in einer Stunde.

Die Freizeit- und Sporteinrichtungen in Borken sind sehr vielfältig. Sie reichen von sportlichen Aktivitäten über Feste und Wettkämpfe bis hin zu den zahlreichen Angeboten der Vereine.

Neben 19 Sporthallen, 4 Tennishallen, 30 Tennisplätzen, 3 Reithallen, 1 KK-Schießstand, 18 Sportplätzen, davon 9 mit leichtathletischen Anlagen, stehen den Bürgern und Besuchern der Stadt ein Motor- und Segelfluggelände und zwei Modellflugplätze zur Verfügung.

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 118.67 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25202022 - 46325 Borken

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt
Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0
E-Mail: bocholt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com