

Kreis Borken

# Ländliche Eleganz auf höchstem Niveau - Einzigartiges Anwesen mit Wohnensemble und Pferdehaltung

Objektnummer: 26202038

Neuvorstellung



KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 340 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 13.569 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26202038 - 46325 Kreis Borken**

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

**Objektnummer: 26202038 - 46325 Kreis Borken**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26202038                  |
| Wohnfläche   | ca. 340 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 11                        |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 4                         |
| Baujahr      | 1976                      |
| Stellplatz   | 6 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.200.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Bauernhaus                                                                |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                                                   |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

**Objektnummer: 26202038 - 46325 Kreis Borken**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Zentralheizung                                                             |
| Befuerung          | Gas                                                                        |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

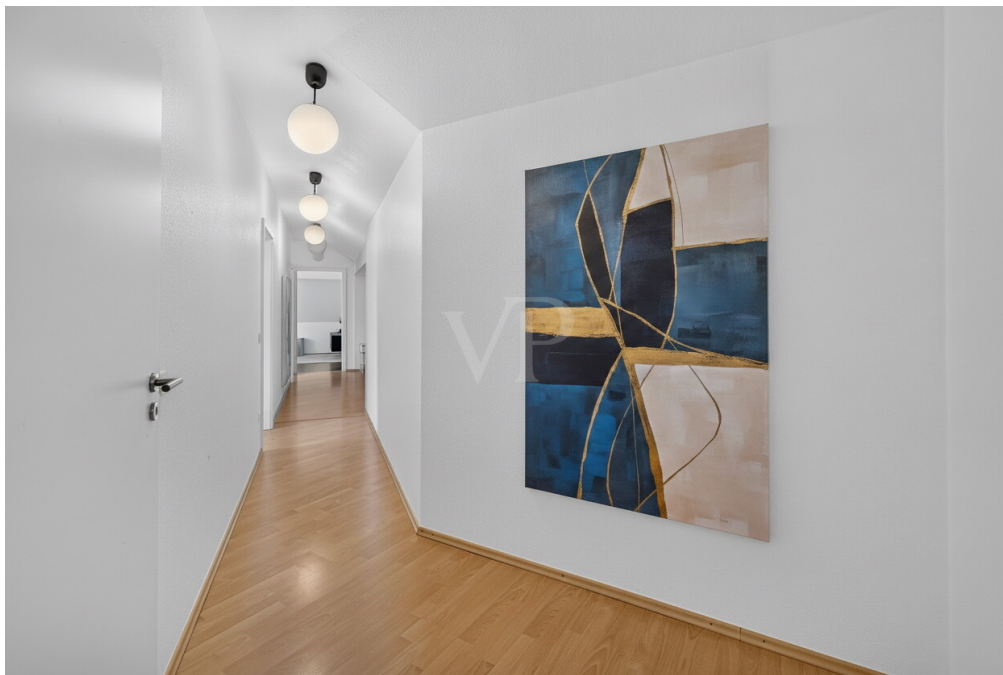
Objektnummer: 26202038 - 46325 Kreis Borken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202038 - 46325 Kreis Borken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26202038 - 46325 Kreis Borken

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26202038 - 46325 Kreis Borken

## Grundrisse

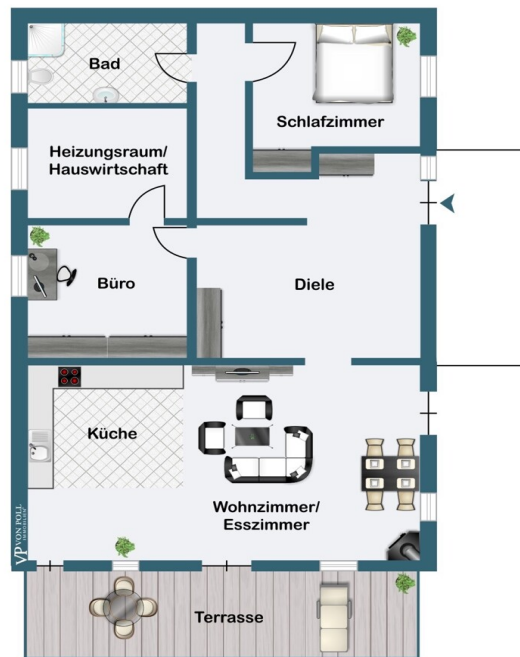


Haupthaus Erdgeschoss





Einliegerwohnung



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: 26202038 - 46325 Kreis Borken**

## Ein erster Eindruck

Sie lieben ländliches Wohnen im Grünen und wünschen sich gleichzeitig viel Platz, Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten? Dann ist dieses charmante Bauernhaus mit zwei zusätzlichen Wohneinheiten auf einem rund 13.569 m<sup>2</sup> großen Grundstück genau das Richtige für Sie.

Das ursprünglich im Jahr 1976 errichtete Anwesen bietet eine Wohnfläche von ca. 340 m<sup>2</sup> und vereint großzügiges Wohnen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Ensemble besteht aus dem Haupthaus sowie zwei separaten Wohneinheiten und eignet sich somit ideal für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder zur Vermietung. Insgesamt stehen in den 3 Wohneinheiten neun Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und vier Badezimmer, zur Verfügung.

Die großzügigen Außenflächen verleihen dem Anwesen seinen besonderen Charakter. Neben weitläufigen Freiflächen stehen sechs Pferdeboxen sowie ein Reitplatz zur Verfügung. Die Pferdeboxen werden derzeit von Mietern genutzt und eigenständig gepflegt, wodurch sich zusätzliche Möglichkeiten für Pferdehalter oder andere Nutzungskonzepte ergeben.

Im Inneren überzeugt die Immobilie mit einer angenehmen Wohnatmosphäre, hellen Räumen und einer durchdachten Raumaufteilung. Hochwertige Echtholzböden, großzügige Wohnbereiche und der Blick ins Grüne schaffen ein Wohngefühl, das Ruhe und Lebensqualität miteinander verbindet.

Das Anwesen wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. Beispielsweise wurde die Küche, mehrere Badezimmer sowie die beiden separaten Wohneinheiten in den vergangenen Jahren modernisiert beziehungsweise renoviert, sodass sich die Immobilie heute in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Dieses besondere Anwesen bietet die seltene Möglichkeit, großzügiges Wohnen, naturnahes Leben und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einem beeindruckenden Grundstück miteinander zu verbinden.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der derzeitigen Bewohner zeigen die veröffentlichten Fotos lediglich ausgewählte Bereiche des Haupthauses sowie einer weiteren Wohneinheit. Aus Datenschutz- und Privatsphäregründen können wir keine weiteren Innenaufnahmen öffentlich zur Verfügung stellen.

Auf Anfrage stellen wir Ihnen selbstverständlich gerne ergänzende Bildmaterialien zur Verfügung. Darüber hinaus haben Sie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung die

**Möglichkeit, sich einen umfassenden Eindruck von allen Einheiten und dem gesamten Objekt zu verschaffen.**

**Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vor und freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 26202038 - 46325 Kreis Borken**

## **Ausstattung und Details**

### **Haupthaus (Wohneinheit 1):**

- Ölheizung (BJ 2004)
- Einbauküche
- Echtholzboden (Französische Eiche)
- Bad mit Dusche
- Bad mit Badewanne
- Gäste-WC
- Terrasse mit großem Garten

### **Wohnung 2, Einliegerwohnung am Haupthaus:**

- Ölheizung (BJ 2004)
- Bad
- Einbauküche
- Terrasse mit Garten

### **Wohnung 3, Kotten:**

- Gasheizung
- Bad
- Terrasse mit Garten
- Remise im Innenhof

### **Außenanlage:**

- 6 Pferdeboxen
- Reitplatz
- Felder/Weideflächen
- 2 Garagen
- 6 Stellplätze

**Objektnummer: 26202038 - 46325 Kreis Borken**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in reizvoller, ländlich geprägter Wohnlage. Umgeben von der typisch münsterländischen Parklandschaft mit weitläufigen Wiesen, Feldern und vereinzelt Hofstellen bietet der Standort ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität.

Das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten liegt nur etwa 3 km entfernt und ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs stehen dort in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Die gute Anbindung an die umliegenden Städte des Westmünsterlandes sowie die Nähe zur niederländischen Grenze unterstreichen die Attraktivität des Standorts.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege in der direkten Umgebung bieten zudem hervorragende Möglichkeiten für Freizeit und Erholung im Grünen.

Insgesamt verbindet die Lage naturnahes Wohnen in ruhiger Umgebung mit den Vorzügen einer gut erreichbaren städtischen Infrastruktur.

**Objektnummer: 26202038 - 46325 Kreis 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](mailto:bocholt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**