

Borken

Welcome to your new home – space for life, family and dreams

Property ID: 25202022

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 246 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 751 m²

Property ID: 25202022 - 46325 Borken

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25202022 - 46325 Borken

At a glance

Property ID	25202022
Living Space	ca. 246 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	4
Year of construction	1985
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 350 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25202022 - 46325 Borken

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	118.67 kWh/m²a
Energy certificate valid until	12.11.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 25202022 - 46325 Borken

The property



Property ID: 25202022 - 46325 Borken

The property



Property ID: 25202022 - 46325 Borken

The property



Property ID: 2520222 - 46325 Borken

The property



Property ID: 25202022 - 46325 Borken

The property



Property ID: 25202022 - 46325 Borken

The property



Property ID: 25202022 - 46325 Borken

The property



Property ID: 25202022 - 46325 Borken

The property



Property ID: 25202022 - 46325 Borken

The property



Property ID: 25202022 - 46325 Borken

The property



Property ID: 25202022 - 46325 Borken

The property



Property ID: 25202022 - 46325 Borken

The property



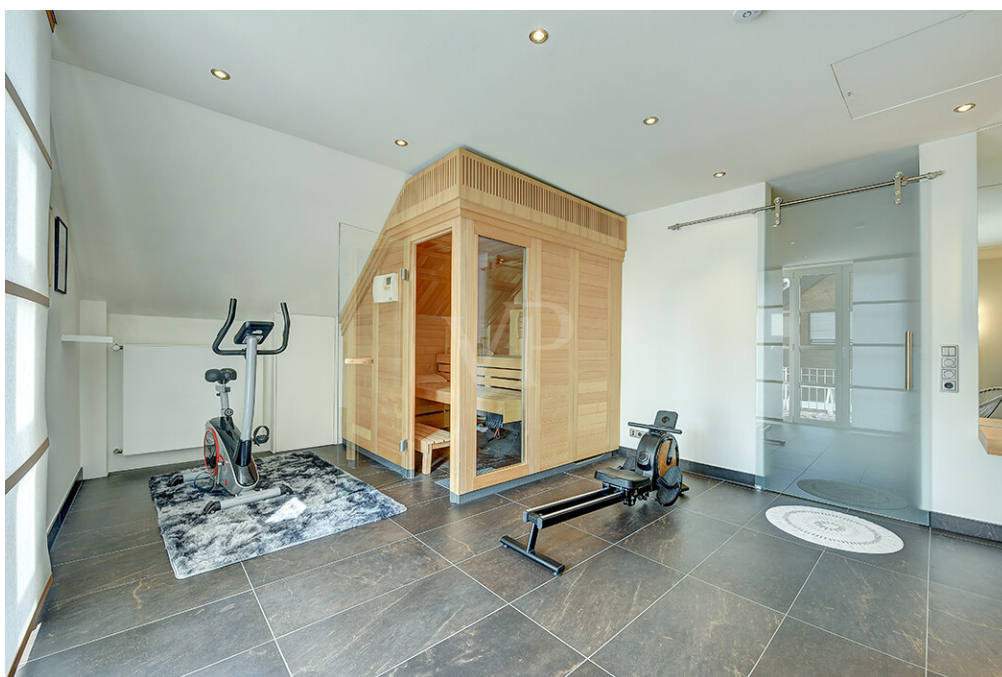
Property ID: 25202022 - 46325 Borken

The property



Property ID: 25202022 - 46325 Borken

The property



Property ID: 25202022 - 46325 Borken

The property



Property ID: 25202022 - 46325 Borken

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

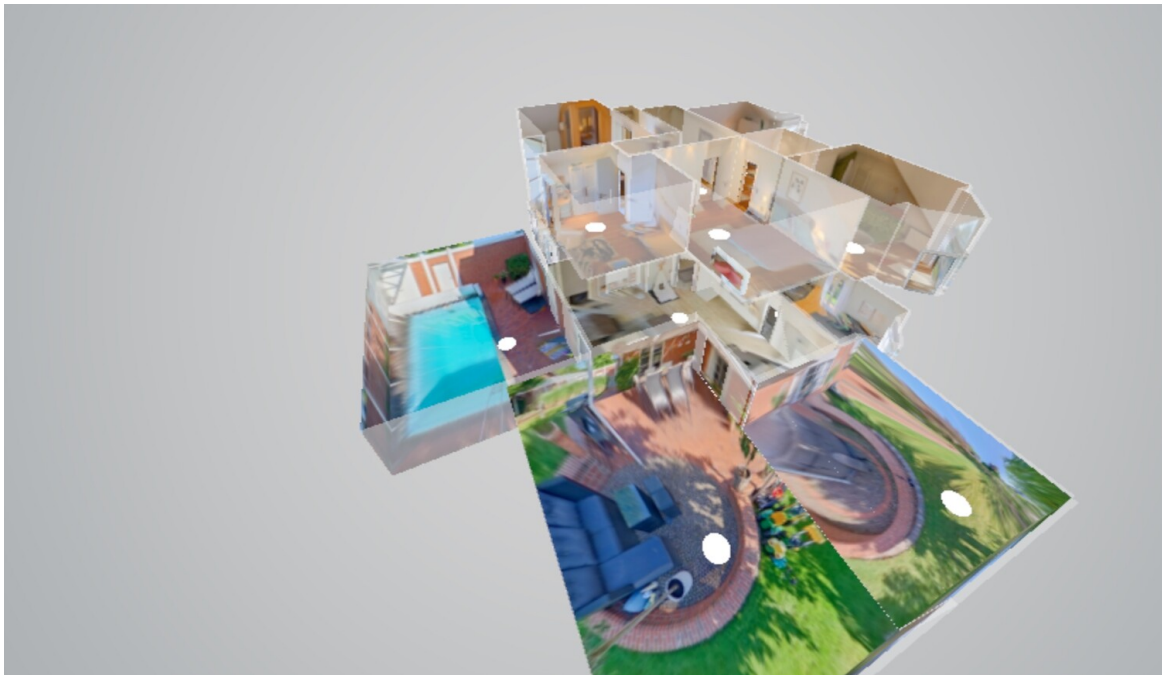
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 25202022 - 46325 Borken

The property



Property ID: 25202022 - 46325 Borken

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25202022 - 46325 Borken

A first impression

The moment you step inside, you'll feel the spaciousness and warmth that this detached house exudes. With approximately 246 m² of living space and a lovingly landscaped plot of around 751 m², you'll discover a place where you'll want to arrive and stay. The house has been continuously modernized and most recently renovated in 2023 – a home that harmoniously blends tradition and modern living comfort. On the ground floor, you'll find the heart of the house: a spacious living and dining area whose open-plan design conveys a sense of freedom and togetherness. Large windows offer views of the idyllic garden and create a seamless connection between indoors and outdoors. From here, you can access the sun-drenched terrace – your personal haven for relaxing evenings or social gatherings. In summer, the pool invites you to enjoy refreshing moments – a true highlight for the whole family. The kitchen, practically laid out yet cozy, quickly becomes the hub of daily life. With the dining table at the rear, the kitchen is both functional and charming. Further down the hallway, you'll find the office with access to the pool. Next, you'll enter the utility room and another bathroom with a shower. A guest WC completes the ground floor layout. Upstairs, three inviting bedrooms await, providing retreats for the whole family. Whether as a master bedroom, children's rooms, or home office – there's plenty of space for your individual living ideas. The two modernized bathrooms – one en suite – feature elegant sanitary ware and high-quality fixtures. The separate sauna with a bathroom offers a spa-like experience in your own home. The fitness room in the basement provides further variety at any time of day. The property also boasts impressive technical features: comfortable underfloor heating on the ground floor, modern radiators on the upper floor, and a reliable gas heating system that was replaced in 1998. The extensive renovation in 2009 and the landscaping in 2019 underscore the well-maintained and high-quality overall impression. The outdoor area is a true paradise: whether a play and recreation area for children, cozy retreats in the greenery, or relaxing hours by the pool – every family member will find their favorite spot here. Practical and secure parking spaces are available directly at the house for your vehicles. This detached house combines everything that makes living special: spaciousness, comfort, and an inviting atmosphere. Here you'll find more than just a house – you'll find a home. The technical features are also worth highlighting, including a 25 kWp photovoltaic system with 19.5 kWh storage capacity and emergency power capability. The energy performance certificate is being prepared and will be available for viewing. The property is available by arrangement. We would be happy to send you a detailed brochure with photos and are, of course, available to arrange a personal viewing appointment. We look forward to your inquiry.

Property ID: 25202022 - 46325 Borken

Details of amenities

- 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

Property ID: 25202022 - 46325 Borken

All about the location

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.

Property ID: 25202022 - 46325 Borken

Other information

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.

Property ID: 25202022 - 46325 Borken

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt

Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0

E-Mail: bocholt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com