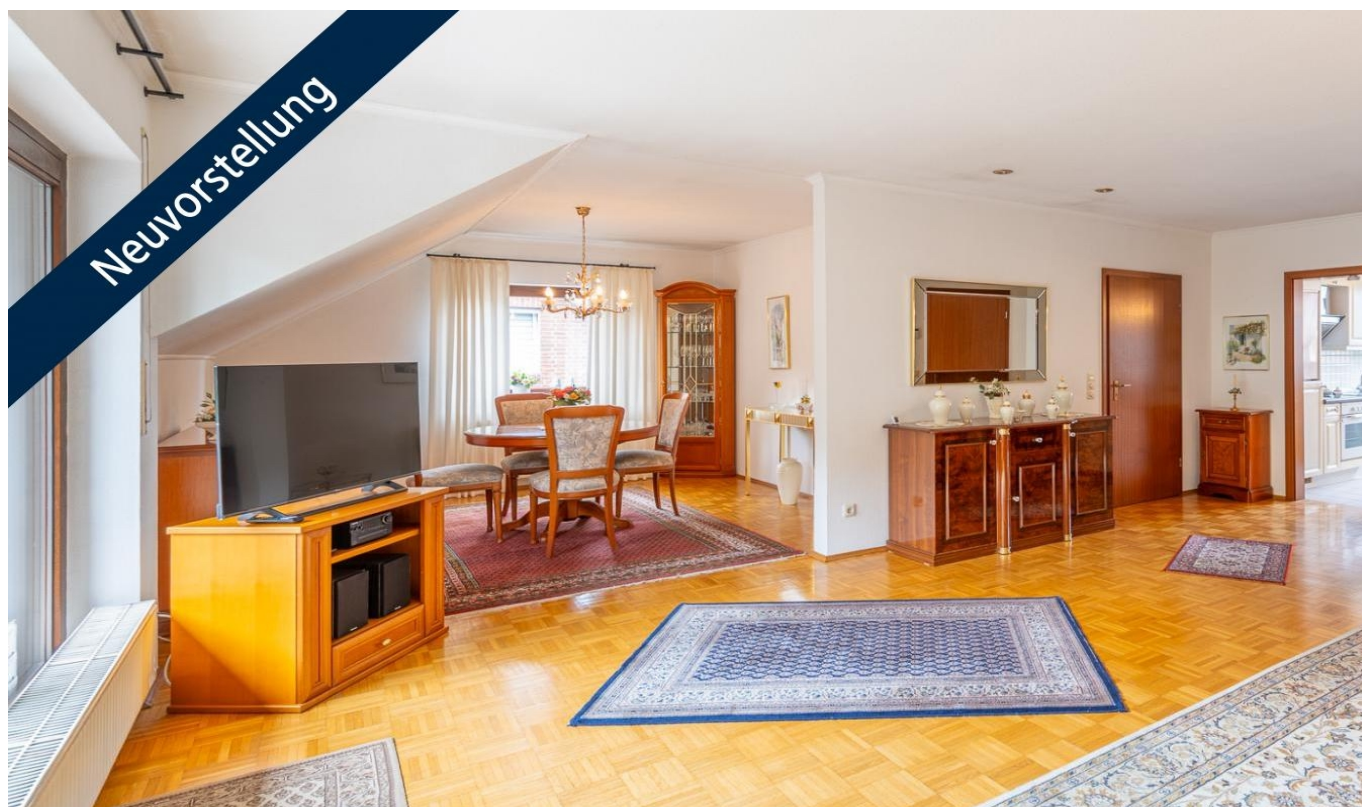


Borken - Gemen, Kreis Borken, Westfalen

Gepflegte Dachgeschosswohnung mit Loggia & Garage in beliebter Lage von Borken Gemen

Property ID: 26202051



PURCHASE PRICE: 209.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26202051 - 46325 Borken - Gemen, Kreis Borken, Westfalen

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

Property ID: 26202051 - 46325 Borken - Gemen, Kreis Borken, Westfalen

At a glance

Property ID	26202051
Living Space	ca. 75 m²
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1991
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	209.000 EUR
Type	Attic
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 90 m²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26202051 - 46325 Borken - Gemen, Kreis Borken, Westfalen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	13.03.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	63.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 26202051 - 46325 Borken - Gemen, Kreis Borken, Westfalen

The property



Property ID: 26202051 - 46325 Borken - Gemen, Kreis Borken, Westfalen

The property



Property ID: 26202051 - 46325 Borken - Gemen, Kreis Borken, Westfalen

The property



Property ID: 26202051 - 46325 Borken - Gemen, Kreis Borken, Westfalen

The property



Property ID: 26202051 - 46325 Borken - Gemen, Kreis Borken, Westfalen

The property



Property ID: 26202051 - 46325 Borken - Gemen, Kreis Borken, Westfalen

The property



Property ID: 26202051 - 46325 Borken - Gemen, Kreis Borken, Westfalen

The property



Property ID: 26202051 - 46325 Borken - Gemen, Kreis Borken, Westfalen

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: 26202051 - 46325 Borken - Gemen, Kreis Borken, Westfalen

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: 26202051 - 46325 Borken - Gemen, Kreis Borken, Westfalen

A first impression

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer soliden Bausubstanz. Mit ca. 75 m² Wohnfläche bietet die Wohnung den passenden Rahmen für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein gepflegtes Zuhause in ruhiger und zugleich gut angebundener Wohnlage von Borken-Gemen suchen. Gleichzeitig bietet die Immobilie Kapitalanlegern eine interessante Möglichkeit, in eine gepflegte Wohnung in einem gewachsenen und nachgefragten Wohnumfeld zu investieren.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre. Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Loggia bildet aktuell den Mittelpunkt der Wohnung und schafft einen besonders großzügigen und offenen Wohnbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein Gäste-WC, das gleichzeitig als Heizungsraum dient. Ein eigener, sehr großzügiger Kellerraum zur Alleinnutzung, ein gemeinschaftlicher Waschkeller sowie eine Garage direkt hinter dem Haus sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Besonders interessant ist die flexible Gestaltungsmöglichkeit des großzügigen Wohnbereichs: Durch die Errichtung einer zusätzlichen Trockenbauwand könnte der derzeit offene Wohn- und Essbereich in zwei separate Räume gegliedert werden. So ließe sich beispielsweise ein weiteres Zimmer schaffen, das je nach individuellem Bedarf als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer genutzt werden könnte. Die bestehende großzügige Wohnfläche würde dadurch um eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit ergänzt und die Wohnung noch vielseitiger auf unterschiedliche Lebenssituationen ausgerichtet.

Die Ausstattung präsentiert sich gepflegt und funktional. Parkettböden im Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Flur und Diele schaffen eine warme Wohnatmosphäre, während Küche, Badezimmer und Gäste-WC mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet sind. Doppelverglaste Holzfenster mit Rollläden sowie Holzzinnentüren unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Auch technisch wurde die Immobilie kontinuierlich instand gehalten. Im Jahr 2019 erhielt die Wohnung eine eigene Gaszentralheizung und profitiert dadurch von einer modernen und effizienten Wärmeversorgung. Der insgesamt gepflegte Zustand ermöglicht einen unkomplizierten Einzug und bietet zugleich eine solide Grundlage für eine langfristige Wertentwicklung.

Ein zusätzlicher Vorteil sind die zur Wohnung gehörenden Miteigentumsanteile an zwei angrenzenden Flurstücken, die den Gesamtwert der Immobilie zusätzlich unterstreichen.

Ob als neues Zuhause oder als attraktive Kapitalanlage – diese Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage, die überschaubare Eigentümergemeinschaft und eine Kombination aus Wohnkomfort, gepflegter Substanz und nachhaltiger Perspektive. Die Möglichkeit, durch eine vergleichsweise einfache Anpassung der Raumaufteilung ein zusätzliches Zimmer zu schaffen, eröffnet darüber hinaus interessantes Potenzial für eine individuelle Gestaltung und macht die Immobilie besonders vielseitig.

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé mit allen relevanten Informationen zu und freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

Property ID: 26202051 - 46325 Borken - Gemen, Kreis Borken, Westfalen

Details of amenities

Gaszentralheizung (BJ 2019)

zusätzliche Grundstücksanteile:

Flurstück 2224-150m² (1/12- 12,5m²)

Flurstück 2367-164m² (1/18- 9,11m²)

Böden:

- Parkett (offenes Wohn-/ Esszimmer, Schlafzimmer, Diele, Flur)
- Fliesen (Bad (weiße Fliesen) , Gäste-WC und Küche)

Fenster:

- Holzdoppelverglasung mit Rollläden

Türen:

- Innentüren und Zargen aus Holz (braun)

Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Gäste-WC

Einbauküche

Loggia

Kellernutzung:

- großzügiger Kellerraum zur Alleinnutzung (ca. 18m²) und gemeinschaftlicher Waschkeller

Property ID: 26202051 - 46325 Borken - Gemen, Kreis Borken, Westfalen

All about the location

Wohnen in Borken-Gemen – familienfreundlich, naturnah und bestens angebunden

Die Immobilie befindet sich in einem angenehm ruhigen Wohnumfeld im beliebten Borkener Stadtteil Gemen. Der Stadtteil verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zur Borkener Innenstadt und den vielfältigen Angeboten der Kreisstadt.

Ein besonderes Highlight der Umgebung ist die historische Wasserburg Gemen (ca. 5 Gehminuten entfernt), die mit ihrer imposanten Schlossanlage, den umgebenden Grünflächen und dem Schlosspark das Ortsbild prägt. Die weitläufigen Wege entlang der Aa, durch den Schlosspark und die angrenzenden Wald- und Naturräume laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Stunden im Freien ein. Die historische Burganlage zählt zu den besonderen Sehenswürdigkeiten des Münsterlandes und verleiht Gemen seinen unverwechselbaren Charakter.

Auch im täglichen Leben überzeugt der Standort durch kurze Wege. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich direkt in Gemen. Unter anderem stehen mit dem EDEKA Wilger sowie weiteren Lebensmittelmärkten verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Für größere Besorgungen, weitere Fachgeschäfte, Gastronomie und Dienstleistungen bietet die nahegelegene Borkener Innenstadt ein umfassendes Angebot.

Besonders attraktiv ist die Lage für Familien: Mit der Cordulagrundschule befindet sich eine Grundschule direkt im Stadtteil. Darüber hinaus sind mit der Jodocus-Nünning-Gesamtschule und weiteren Bildungseinrichtungen auch weiterführende Schulen in Gemen beziehungsweise im näheren Borkener Umfeld vorhanden.

Für die Betreuung jüngerer Kinder steht ebenfalls ein vielseitiges Angebot zur Verfügung. In Gemen befinden sich unter anderem der Marienkindergarten, einige Kitas sowie weitere Kindertageseinrichtungen. Damit bietet das Wohnumfeld eine sehr gute Grundlage für einen familiengerechten Alltag.

Neben Bildung und Betreuung bietet Gemen zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung. Die gewachsene Ortsstruktur, die Grün- und Freiflächen sowie die Nähe zur Bocholter Aa und zum Schlosspark schaffen ein Umfeld, in dem sich Wohnen und Erholung angenehm miteinander verbinden lassen.

Auch verkehrstechnisch ist Gemen gut aufgestellt. Die Borkener Innenstadt ist schnell erreichbar, während das regionale Straßennetz eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden ermöglicht. Für den öffentlichen Nahverkehr bestehen Busverbindungen innerhalb Borkens und in die umliegende Region. Der Bahnhof Borken bietet darüber hinaus Anschluss an den regionalen Schienenverkehr und ermöglicht eine komfortable Weiterreise auch ohne eigenes Fahrzeug.

Insgesamt präsentiert sich die Lage als gelungene Kombination aus ruhigem und familienfreundlichem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld. Die Nähe zur historischen Wasserburg Gemen, die kurzen Wege zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sowie die gute Anbindung an die Borkener Innenstadt machen diesen Standort zu einer attraktiven Wohnadresse für Familien, Paare und alle, die Wert auf eine angenehme und zugleich alltagstaugliche Wohnlage legen.

Property ID: 26202051 - 46325 Borken - Gemen, Kreis Borken, Westfalen

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