

Borken

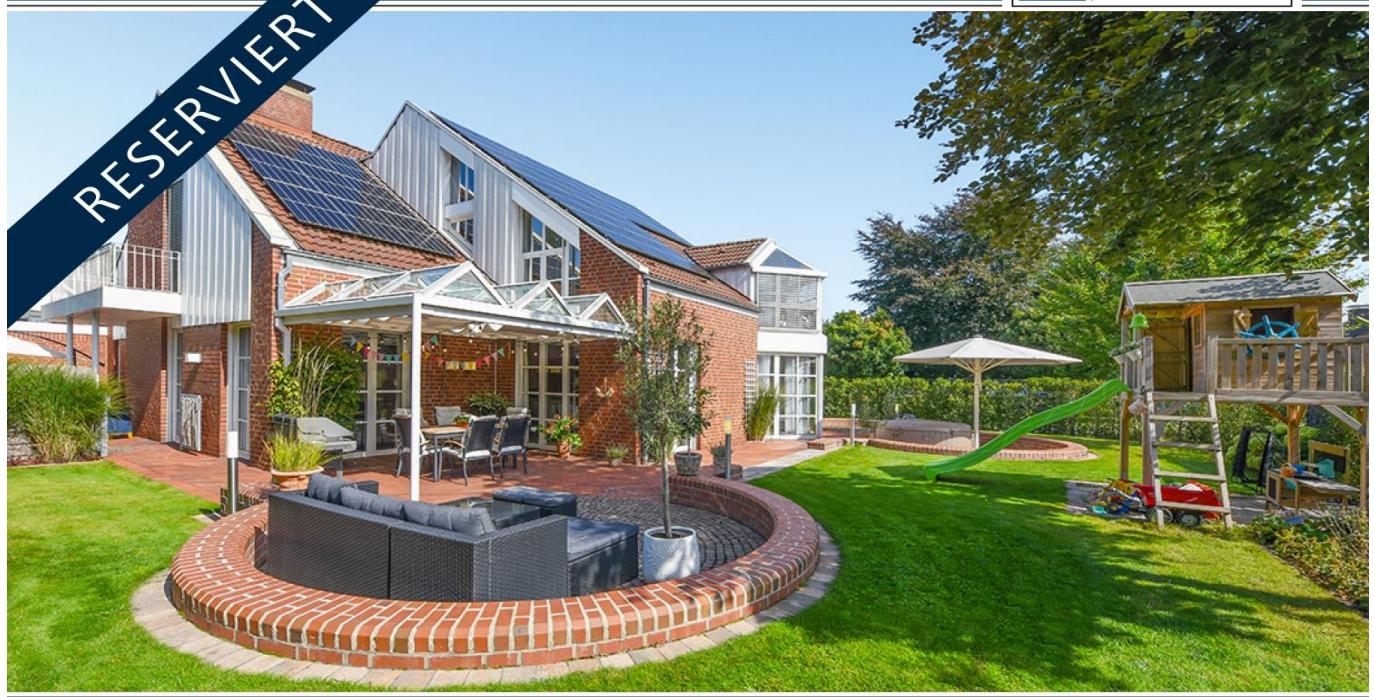
Bienvenido a tu nuevo hogar: espacio para la vida, la familia y los sueños.

Número de propiedad: 25202022

RESERVIERT



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 246 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 751 m²

Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

De un vistazo

| | |
|----------------------|--|
| Número de propiedad | 25202022 |
| Superficie habitable | ca. 246 m ² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 6 |
| Dormitorios | 3 |
| Baños | 4 |
| Año de construcción | 1985 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

| | |
|--------------------------------|---|
| Precio de compra | A petición |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2019 |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 350 m ² |
| Características | Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

Datos energéticos

| | | | |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción | Calefacción central | Certificado energético | Certificado de consumo |
| Fuente de energía | Gas | Consumo de energía final | 118.67 kWh/m ² a |
| Certificado energético válido hasta | 12.11.2035 | Clase de eficiencia energética | D |
| Fuente de energía | Gas | Año de construcción según el certificado energético | 1987 |

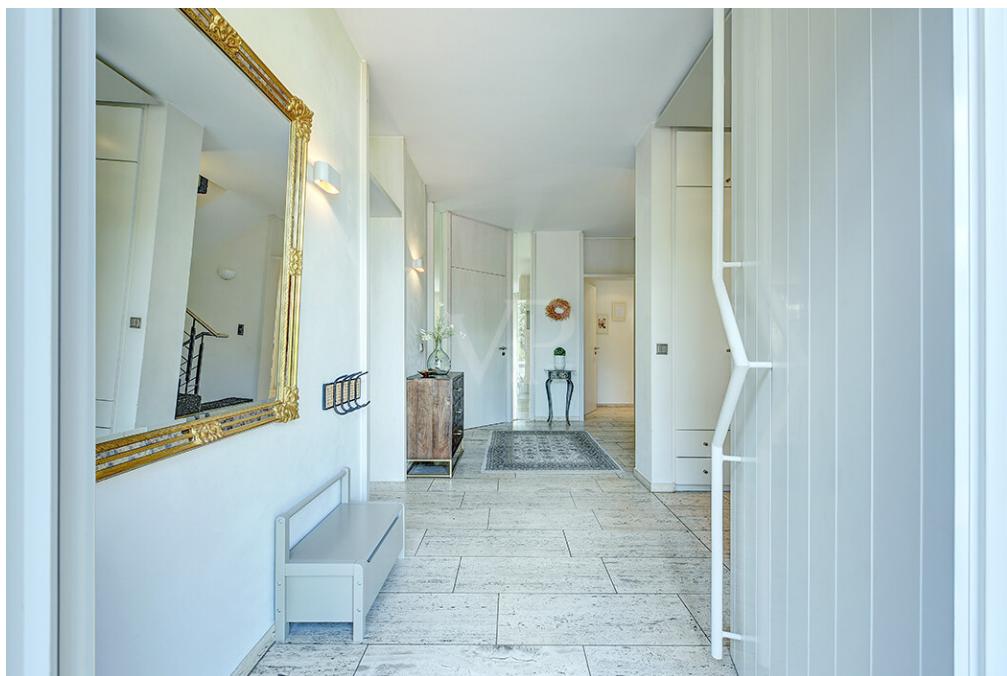
Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

La propiedad



Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

La propiedad



Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

La propiedad



Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

La propiedad



Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

La propiedad



Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

La propiedad



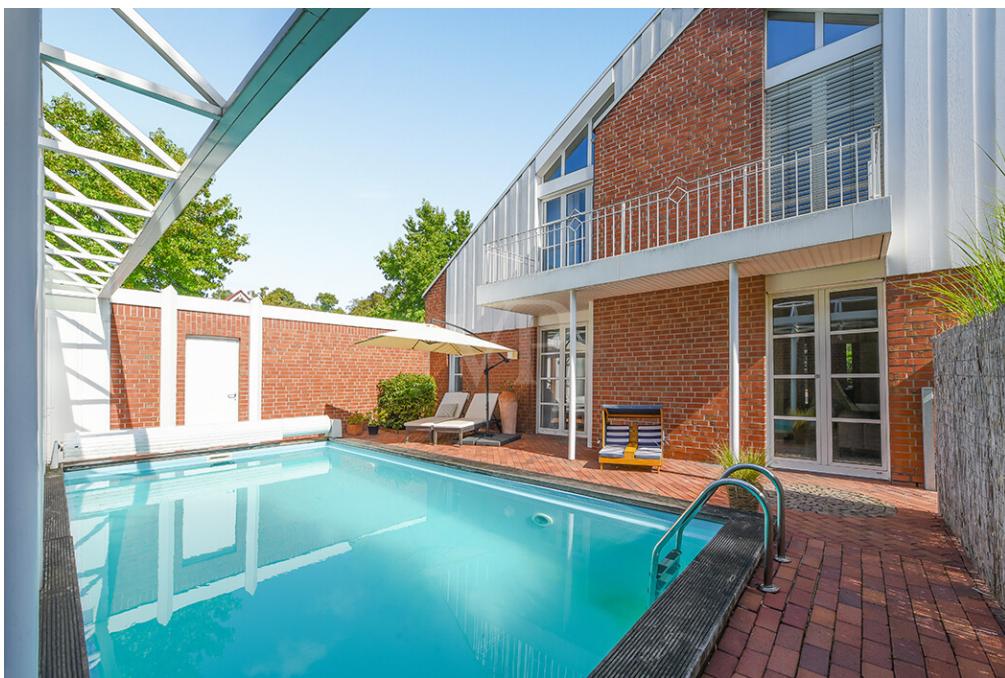
Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

La propiedad



Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

La propiedad



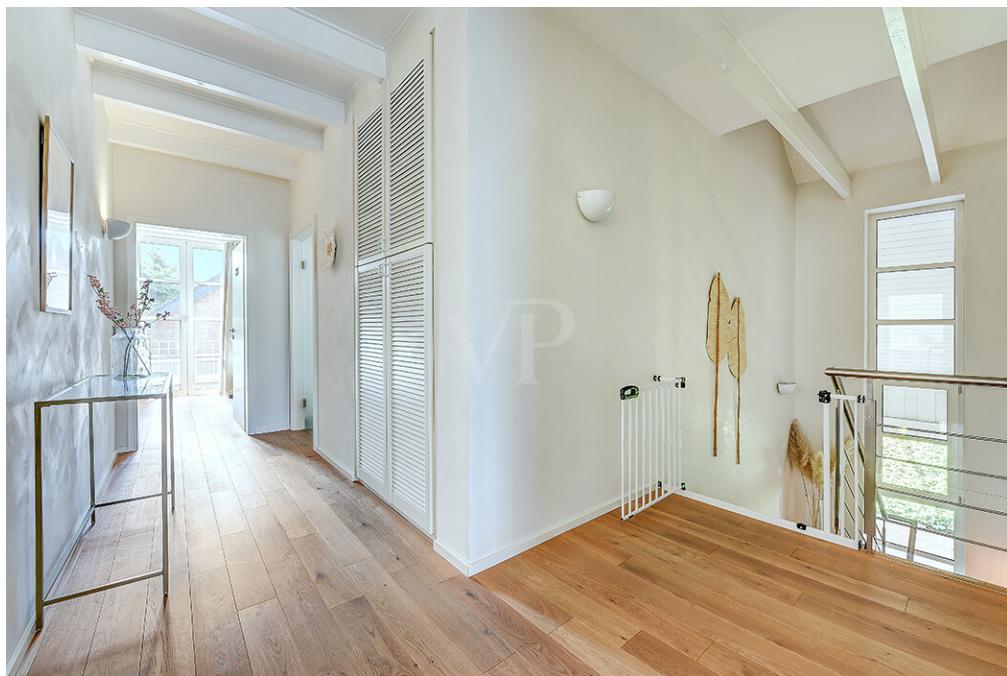
Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

La propiedad



Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

La propiedad



Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

La propiedad



Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

La propiedad



Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

La propiedad



Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

La propiedad



Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

La propiedad



Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
REAL ESTATE®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

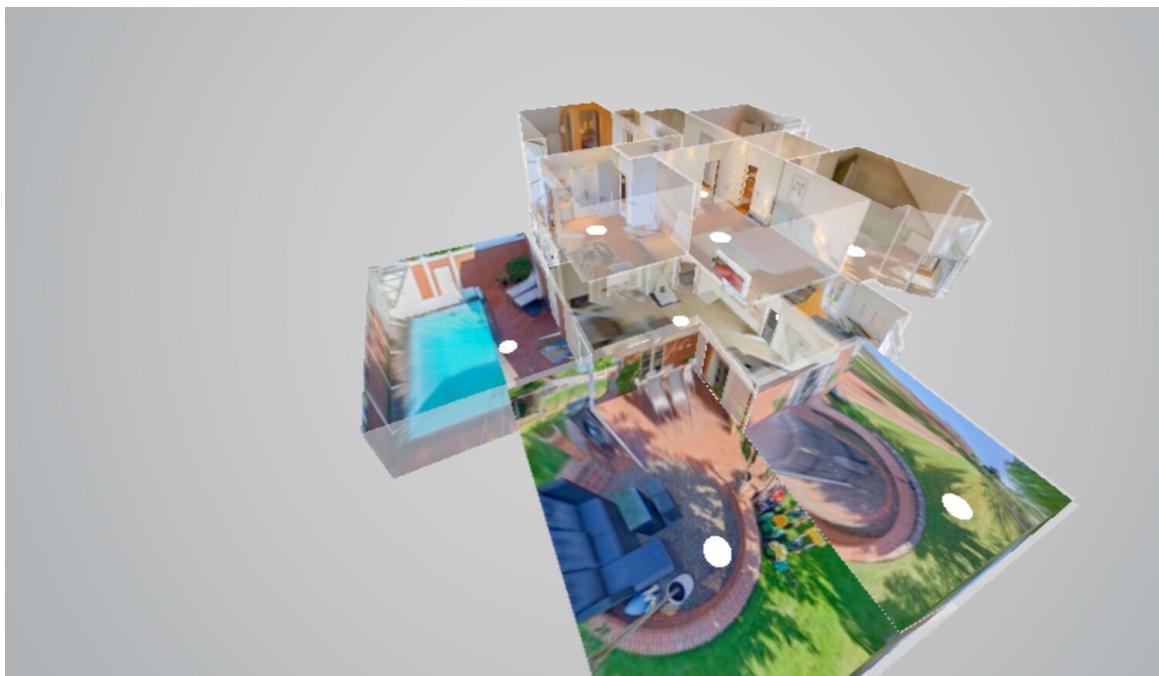
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

La propiedad



Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

Planos de planta

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

Una primera impresión

Nada más entrar, sentirá la amplitud y la calidez que emana esta casa unifamiliar. Con aproximadamente 246 m² de espacio habitable y una parcela de unos 751 m² con un cuidado jardín, descubrirá un lugar al que querrá llegar y quedarse. La casa se ha modernizado continuamente y fue renovada por última vez en 2023: una casa que combina a la perfección tradición y confort moderno. En la planta baja, encontrará el corazón de la casa: un espacioso salón-comedor cuyo diseño abierto transmite una sensación de libertad y convivencia. Los grandes ventanales ofrecen vistas al idílico jardín y crean una conexión perfecta entre el interior y el exterior. Desde aquí, podrá acceder a la soleada terraza, su refugio personal para tardes de relax o reuniones sociales. En verano, la piscina invita a disfrutar de momentos refrescantes, un auténtico placer para toda la familia. La cocina, de diseño práctico pero acogedor, se convierte rápidamente en el centro de la vida diaria. Con la mesa del comedor en la parte trasera, la cocina es funcional y encantadora. Más adelante en el pasillo, encontrará la oficina con acceso a la piscina. A continuación, accederá al lavadero y a otro baño con ducha. Un aseo de cortesía completa la distribución de la planta baja. En la planta superior, le esperan tres acogedores dormitorios, un lugar de retiro para toda la familia. Ya sea como dormitorio principal, habitación infantil o despacho, hay espacio de sobra para sus ideas de vida individuales. Los dos baños modernizados, uno de ellos en suite, cuentan con elegantes sanitarios y grifería de alta calidad. La sauna independiente con baño ofrece una experiencia de spa en su propia casa. El gimnasio en el sótano ofrece más variedad a cualquier hora del día. La propiedad también cuenta con impresionantes características técnicas: cómoda calefacción por suelo radiante en la planta baja, modernos radiadores en la planta superior y un fiable sistema de calefacción de gas, sustituido en 1998. La amplia renovación de 2009 y el paisajismo de 2019 subrayan la impresión general de buen estado y alta calidad. La zona exterior es un verdadero paraíso: ya sea una zona de juegos y recreo para niños, acogedores rincones en la naturaleza o momentos de relax junto a la piscina, cada miembro de la familia encontrará aquí su rincón favorito. Disponemos de plazas de aparcamiento prácticas y seguras directamente en la casa para sus vehículos. Esta casa unifamiliar combina todo lo que hace especial a la vida: amplitud, comodidad y un ambiente acogedor. Aquí encontrará más que una casa: encontrará un hogar. También cabe destacar las características técnicas, incluyendo un sistema fotovoltaico de 25 kWp con una capacidad de almacenamiento de 19,5 kWh y capacidad de suministro de energía de emergencia. El certificado de eficiencia energética está en proceso de elaboración y estará disponible para su visita. La propiedad está disponible previa solicitud. Estaremos encantados de enviarle un folleto detallado con fotos y, por supuesto, estamos a su disposición para concertar una visita.



VON POLL
REAL ESTATE

personal. Esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

Otros datos

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25202022 - 46325 Borken

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Mermann

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com