

Borken

# Bienvenue dans votre nouvelle maison – un espace pour la vie, la famille et les rêves

**CODE DU BIEN: 25202022**

RESERVIERT



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 246 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 751 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25202022	Prix d'achat	Sur demande
Surface habitable	ca. 246 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2019
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	4	Technique de construction	massif
Année de construction	1985	Surface de plancher	ca. 350 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	12.11.2035	Consommation finale d'énergie	118.67 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1987

CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken

## La propriété



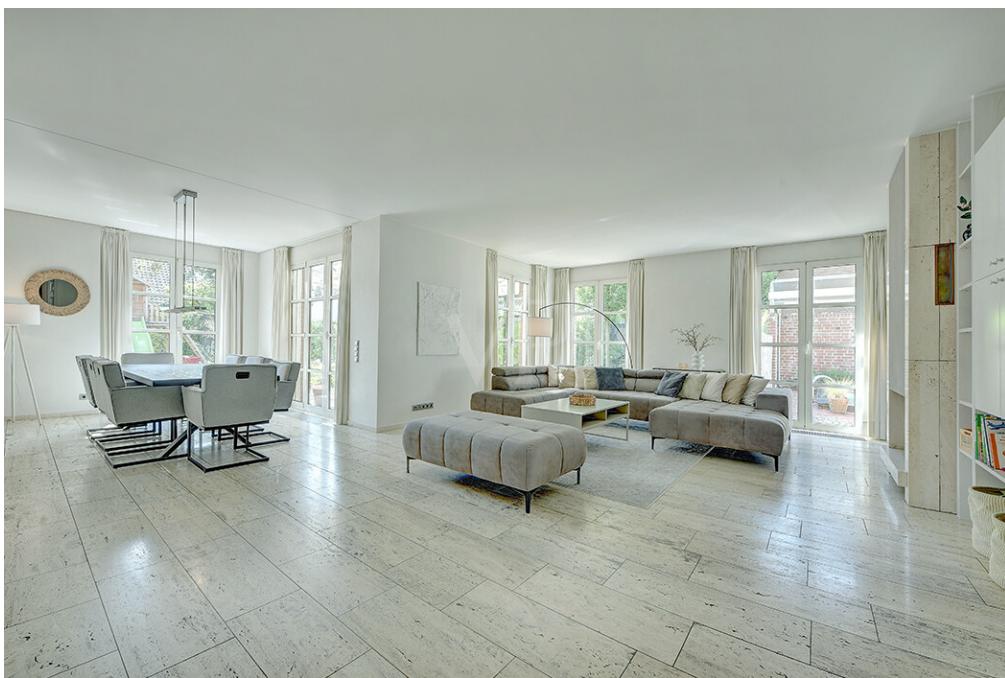
CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken

## La propriété



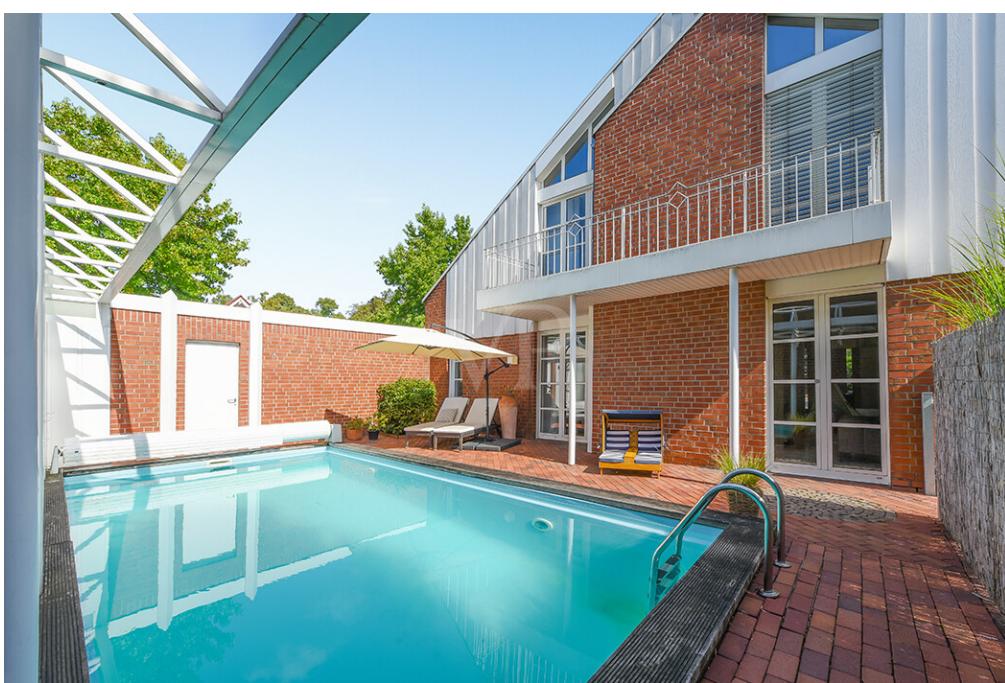
CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
REAL ESTATE®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

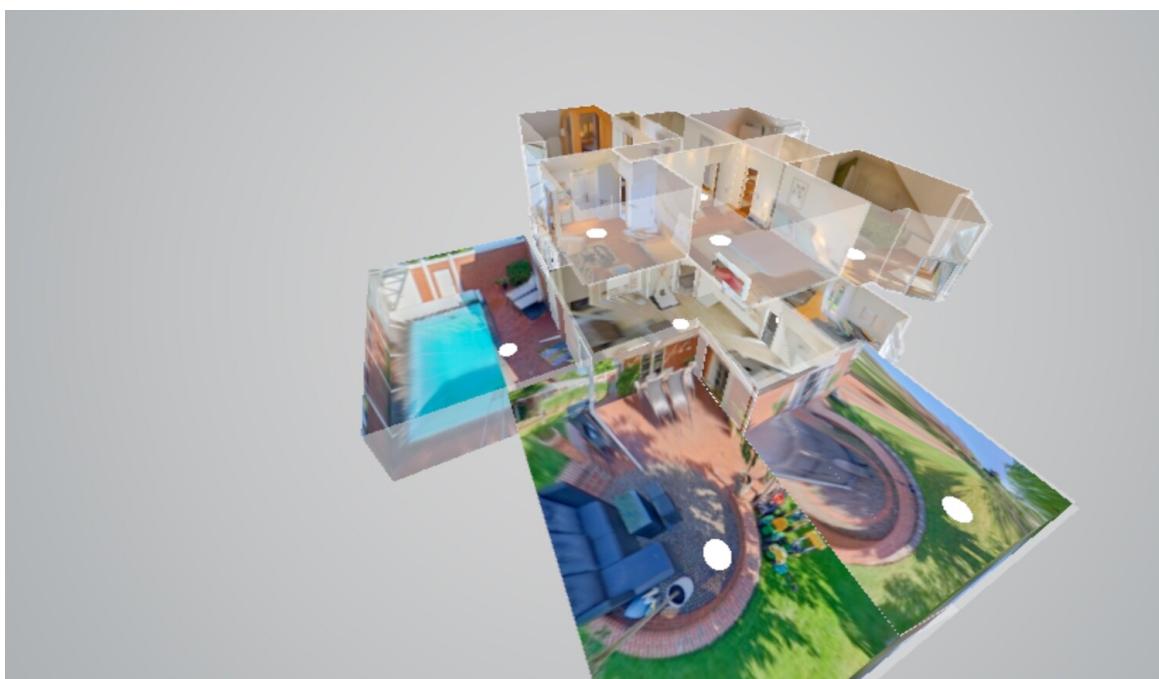
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken

## La propriété



CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken

## Plans d'étage

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken**

## Une première impression

Dès que vous franchirez le seuil, vous serez conquis par l'espace et la chaleur qui se dégagent de cette maison individuelle. Avec environ 246 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain paysagé avec soin d'environ 751 m<sup>2</sup>, vous découvrirez un lieu où il fait bon vivre. La maison a été modernisée au fil des ans et rénovée en 2023 – un havre de paix où tradition et confort moderne se conjuguent harmonieusement. Au rez-de-chaussée, vous trouverez le cœur de la maison : un vaste séjour/salle à manger dont l'agencement ouvert invite à la convivialité et à la liberté. De grandes baies vitrées offrent une vue imprenable sur le jardin idyllique et créent une transition fluide entre l'intérieur et l'extérieur. De là, vous accédez à la terrasse ensoleillée – un véritable havre de paix pour des soirées de détente ou des moments de partage entre amis. En été, la piscine vous invite à la détente et à la fraîcheur – un atout indéniable pour toute la famille. La cuisine, à la fois fonctionnelle et chaleureuse, deviendra vite le centre névralgique du quotidien. Avec la table à manger en fond de pièce, elle allie avec élégance fonctionnalité et charme. Au bout du couloir, vous trouverez le bureau avec accès à la piscine. Ensuite, vous accéderez à la buanderie et à une autre salle de bain avec douche. Un WC complète le rez-de-chaussée. À l'étage, trois chambres accueillantes vous attendent, offrant un espace de détente pour toute la famille. Suite parentale, chambres d'enfants ou bureau, vous trouverez suffisamment de place pour aménager votre intérieur selon vos envies. Les deux salles de bain modernes, dont une attenante, sont équipées d'appareils sanitaires élégants et de robinetterie haut de gamme. Le sauna indépendant avec salle de bain vous propose une expérience digne d'un spa à domicile. La salle de fitness au sous-sol vous permet de varier vos entraînements à tout moment de la journée. La propriété bénéficie également d'équipements techniques de qualité : un chauffage au sol confortable au rez-de-chaussée, des radiateurs modernes à l'étage et un système de chauffage au gaz fiable, remplacé en 1998. La rénovation complète de 2009 et l'aménagement paysager de 2019 soulignent l'impression générale de qualité et de bien-être. L'espace extérieur est un véritable paradis : aire de jeux pour les enfants, coins tranquilles au milieu de la verdure ou moments de détente au bord de la piscine, chacun y trouvera son coin préféré. Des places de parking pratiques et sécurisées sont disponibles directement devant la maison. Cette maison individuelle réunit tous les atouts d'une vie agréable : espace, confort et une atmosphère chaleureuse. Ici, vous trouverez bien plus qu'une simple maison, vous trouverez un véritable foyer. Ses atouts techniques méritent également d'être soulignés, notamment un système photovoltaïque de 25 kWc avec une capacité de stockage de 19,5 kWh et une alimentation de secours. Le diagnostic de performance énergétique est en cours d'élaboration et sera disponible sur demande. La propriété est disponible sur rendez-vous. Nous serons ravis de vous



VON POLL  
REAL ESTATE

envoyer une brochure détaillée avec photos et sommes bien entendu disponibles pour organiser une visite. Nous attendons votre demande avec intérêt.

CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 118.67 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODE DU BIEN: 25202022 - 46325 Borken**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Mermann

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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