

Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

# Einfamilienhaus in ruhiger Lage - Wohnen am Klostersee in Burlo

CODE DU BIEN: 26202024



PRIX D'ACHAT: 435.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 400 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen**

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

**CODE DU BIEN: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26202024
Surface habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	2005
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	435.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 200 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.03.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

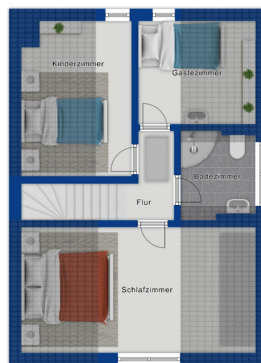
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

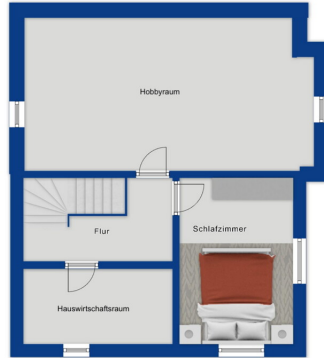
T.: 0800 - 333 33 09

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

CODE DU BIEN: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## Plans d'étage





www.von-poll.com

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: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen**

## Une première impression

In ruhiger und beliebter Wohnlage von Burlo, am idyllischen Klostersee, befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem ca. 400 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre, viel Grün und einer hohen Lebensqualität – ideal für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Vorzüge einer gewachsenen Wohngegend genießen möchten.

Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle, freundliche Wohnbereiche. Bereits vor dem Haus stehen praktische Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über den Eingangsbereich in eine kleine Abstellkammer sowie ein Gäste-WC. Von hier aus öffnet sich der großzügige und lichtdurchflutete Ess- und Wohnbereich, der das Herzstück des Hauses bildet. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der angrenzende Wintergarten bietet einen wunderschönen Blick in den Garten und lädt zu entspannten Stunden zu jeder Jahreszeit ein.

Der Garten selbst ist sightgeschützt angelegt und bietet eine ruhige, private Rückzugsoase. Eine überdachte Terrasse schafft den idealen Platz für gemütliche Abende im Freien, gemeinsame Mahlzeiten oder entspannte Stunden im Grünen. Zwei weitere Terrassen laden noch zusätzlich zum Verweilen ein.

Im Dachgeschoss befinden sich drei gut geschnittene Räume, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Dusche.

Zusätzlich steht ein praktischer Spitzboden mit weiterer Nutzfläche zur Verfügung.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Der beheizte Keller verfügt über Fenster und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hauswirtschaftsraum, Hobbyraum oder zusätzlicher Schlaf- bzw. Arbeitsbereich.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus ruhiger Lage, angenehmer Grundstücksgröße und vielseitig nutzbaren Räumen – ein ideales Zuhause für Paare oder Familien, die ein gemütliches Haus mit Garten in schöner Lage suchen.

Gerne senden wir Ihnen ein aussagekräftiges Exposé mit Bildern zu und stehen Ihnen

**selbstverständlich auch für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar.**

**CODE DU BIEN: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen**

## **Détails des commodités**

- Wintergarten ca. 10m<sup>2</sup> mit Kupferdach in 2016 neu errichtet
- Vinylboden im Erdgeschoss in 2016 erneuert
- großzügige Einbauküche
- doppelverglaste Kunststofffenster
- neue Gasheizung aus 2015
- Gastank angemietet (Behälter-, Service- und Prüfpauschale ca. 120€ pro Jahr) und im Erdboden vor dem Haus eingelassen
- Wasserbrunnen neben dem Haus mit Grund- und Regenwasserpumpe

**CODE DU BIEN: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gefragter Wohnlage von Burlo, unweit des beliebten Klostersee. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft. Hier genießen Sie eine entspannte Wohnatmosphäre in naturnaher Umgebung.

Der nahegelegene See und die umliegenden Grünflächen bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsaktivitäten.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die Infrastruktur der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Innenstadt von Borken mit weiteren Geschäften, Restaurants und Dienstleistungen liegt nur eine kurze Fahrzeit entfernt.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch umliegende Städte und Regionen schnell erreichbar, sodass sich ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit ideal verbinden lässt. Auch die Niederlande sind in wenigen Minuten erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus Natur, Ruhe und städtischer Infrastruktur – ideal für Familien, Paare und alle, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen.

**CODE DU BIEN: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen**

## 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)**