

Borken

Ländliche Eleganz auf höchstem Niveau - Einzigartiges Anwesen mit Wohnensemble und Pferdehaltung

CODE DU BIEN: 26202038



www.von-poll.com

**PRIX D'ACHAT: 1.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 340 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 13.569 m²**

CODE DU BIEN: 26202038 - 46325 Borken

- **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: 26202038 - 46325 Borken

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26202038
Surface habitable	ca. 340 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1976
Place de stationnement	6 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.200.000 EUR
Type de bien	Bâtiment rural d'habitation
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26202038 - 46325 Borken

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

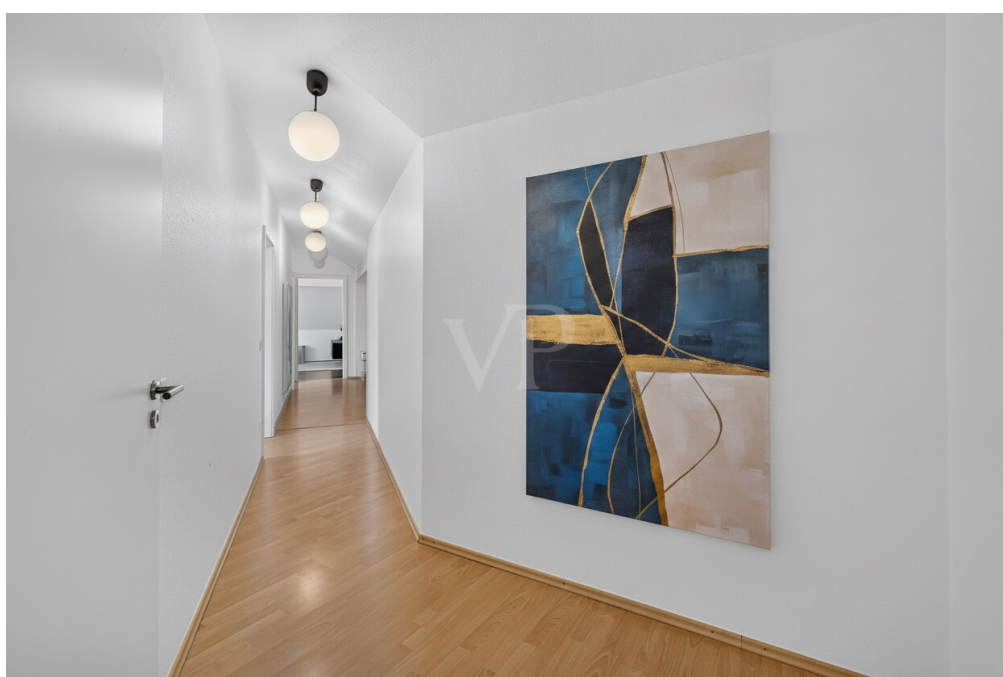
CODE DU BIEN: 26202038 - 46325 Borken

La propriété



CODE DU BIEN: 26202038 - 46325 Borken

La propriété



CODE DU BIEN: 26202038 - 46325 Borken

La propriété



CODE DU BIEN: 26202038 - 46325 Borken

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

CODE DU BIEN: 26202038 - 46325 Borken

Plans d'étage

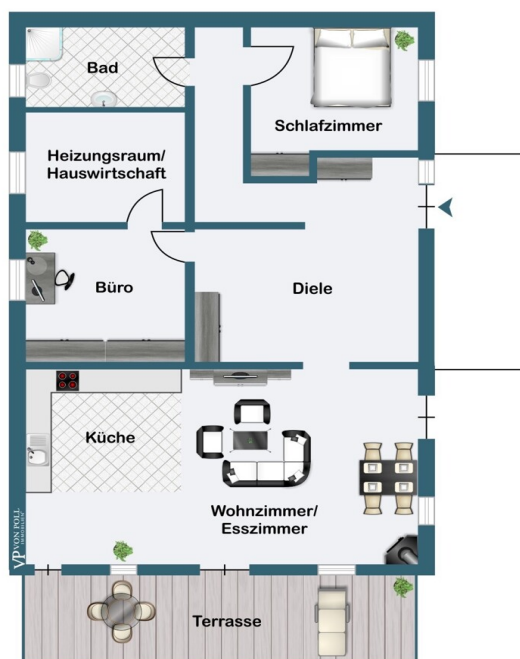


Haupthaus Erdgeschoss





Einliegerwohnung



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: 26202038 - 46325 Borken

Une première impression

Sie lieben ländliches Wohnen im Grünen und wünschen sich gleichzeitig viel Platz, Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten? Dann ist dieses charmante Bauernhaus mit zwei zusätzlichen Wohneinheiten auf einem rund 13.569 m² großen Grundstück genau das Richtige für Sie.

Das ursprünglich im Jahr 1976 errichtete Anwesen bietet eine Wohnfläche von ca. 340 m² und vereint großzügiges Wohnen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Ensemble besteht aus dem Haupthaus sowie zwei separaten Wohneinheiten und eignet sich somit ideal für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder zur Vermietung. Insgesamt stehen in den 3 Wohneinheiten neun Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und vier Badezimmer, zur Verfügung.

Die großzügigen Außenflächen verleihen dem Anwesen seinen besonderen Charakter. Neben weitläufigen Freiflächen stehen sechs Pferdeboxen sowie ein Reitplatz zur Verfügung. Die Pferdeboxen werden derzeit von Mietern genutzt und eigenständig gepflegt, wodurch sich zusätzliche Möglichkeiten für Pferdehalter oder andere Nutzungskonzepte ergeben.

Im Inneren überzeugt die Immobilie mit einer angenehmen Wohnatmosphäre, hellen Räumen und einer durchdachten Raumaufteilung. Hochwertige Echtholzböden, großzügige Wohnbereiche und der Blick ins Grüne schaffen ein Wohngefühl, das Ruhe und Lebensqualität miteinander verbindet.

Das Anwesen wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. Beispielsweise wurde die Küche, mehrere Badezimmer sowie die beiden separaten Wohneinheiten in den vergangenen Jahren modernisiert beziehungsweise renoviert, sodass sich die Immobilie heute in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Dieses besondere Anwesen bietet die seltene Möglichkeit, großzügiges Wohnen, naturnahes Leben und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einem beeindruckenden Grundstück miteinander zu verbinden.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der derzeitigen Bewohner zeigen die veröffentlichten Fotos lediglich ausgewählte Bereiche des Haupthauses sowie einer weiteren Wohneinheit. Aus Datenschutz- und Privatsphäregründen können wir keine weiteren Innenaufnahmen öffentlich zur Verfügung stellen.

Auf Anfrage stellen wir Ihnen selbstverständlich gerne ergänzende Bildmaterialien zur Verfügung. Darüber hinaus haben Sie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung die

Möglichkeit, sich einen umfassenden Eindruck von allen Einheiten und dem gesamten Objekt zu verschaffen.

Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher vor und freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 26202038 - 46325 Borken

Détails des commodités

Haupthaus (Wohneinheit 1):

- Ölheizung (BJ 2004)
- Einbauküche
- Echtholzboden (Französische Eiche)
- Bad mit Dusche
- Bad mit Badewanne
- Gäste-WC
- Terrasse mit großem Garten

Wohnung 2, Einliegerwohnung am Haupthaus:

- Ölheizung (BJ 2004)
- Bad
- Einbauküche
- Terrasse mit Garten

Wohnung 3, Kotten:

- Gasheizung
- Bad
- Terrasse mit Garten
- Remise im Innenhof

Außenanlage:

- 6 Pferdeboxen
- Reitplatz
- Felder/Weideflächen
- 2 Garagen
- 6 Stellplätze

CODE DU BIEN: 26202038 - 46325 Borken

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in reizvoller, ländlich geprägter Wohnlage. Umgeben von der typisch münsterländischen Parklandschaft mit weitläufigen Wiesen, Feldern und vereinzelt Hofstellen bietet der Standort ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität.

Das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten liegt nur etwa 3 km entfernt und ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs stehen dort in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Die gute Anbindung an die umliegenden Städte des Westmünsterlandes sowie die Nähe zur niederländischen Grenze unterstreichen die Attraktivität des Standorts.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege in der direkten Umgebung bieten zudem hervorragende Möglichkeiten für Freizeit und Erholung im Grünen.

Insgesamt verbindet die Lage naturnahes Wohnen in ruhiger Umgebung mit den Vorzügen einer gut erreichbaren städtischen Infrastruktur.

CODE DU BIEN: 26202038 - 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

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

www.von-poll.com