

Borken

## Familienleben genießen im großzügigen Zweifamilienhaus mit grünem Garten

????????? ??????????: 26099001



???? ??????: 295.000 EUR • ??????????: ca. 219 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 799 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 26099001 - 34582 Borken

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ????????????? ???????????????

???????? ?????????: 26099001 - 34582 Borken

?? ??? ??????

???????? ?????????	26099001	???? ?????	295.000 EUR
???????????	ca. 219 m²	???????????	Käuferprovision
????? ??????	?????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	8		MwSt.) des
???????????? ???	2		beurkundeten
??????????		???? ????????????	Kaufpreises
??????????	2	???? ??????????????	1995
???? ?????????????	1974	????????	???????
		??????????????	
????? ?????????????	2 x ????????????	????????????????????	ca. 165 m²
	????? ??????????????,	??????	
	1 x ???????	???????	??????,
			????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 26099001 - 34582 Borken

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ????????????	236.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.09.2028	???????????? ???????????????? ????????????	G
????? ?????????????	?????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1974

???????? ??????????: 26099001 - 34582 Borken

?? ?????????



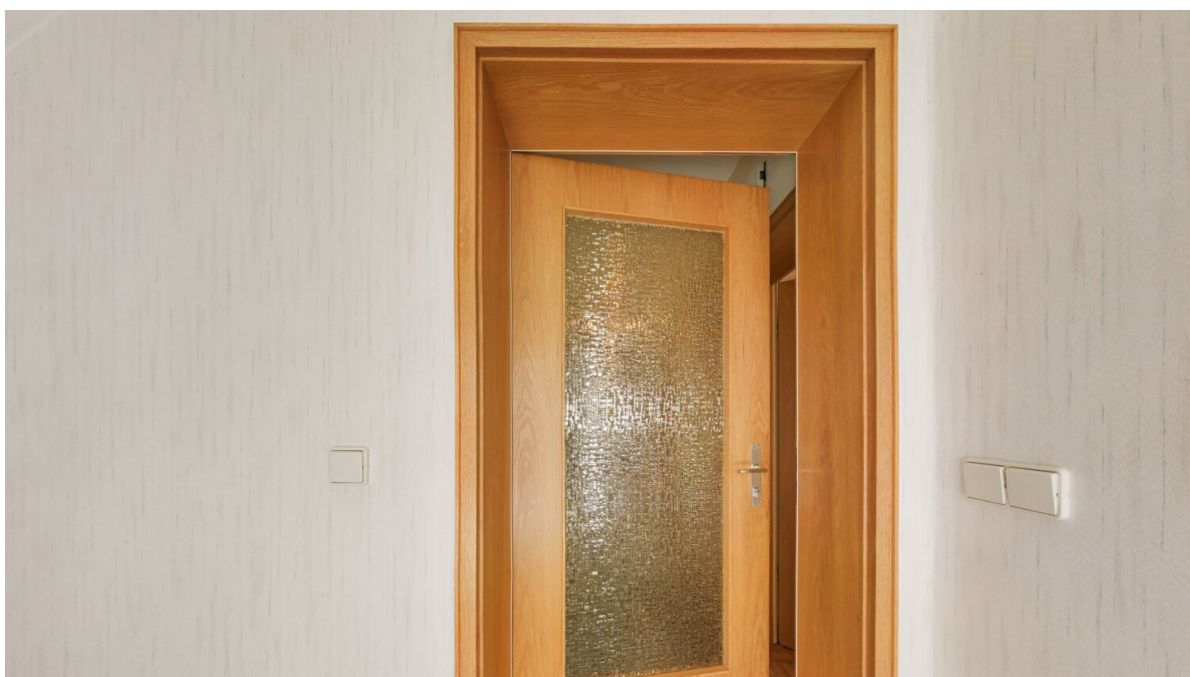
???????? ?????????: 26099001 - 34582 Borken

?? ?????????



???????? ?????????: 26099001 - 34582 Borken

?? ?????????



???????? ?????????: 26099001 - 34582 Borken

?? ????????



???????? ?????????: 26099001 - 34582 Borken

?? ????????



???????? ?????: 26099001 - 34582 Borken

?? ???????



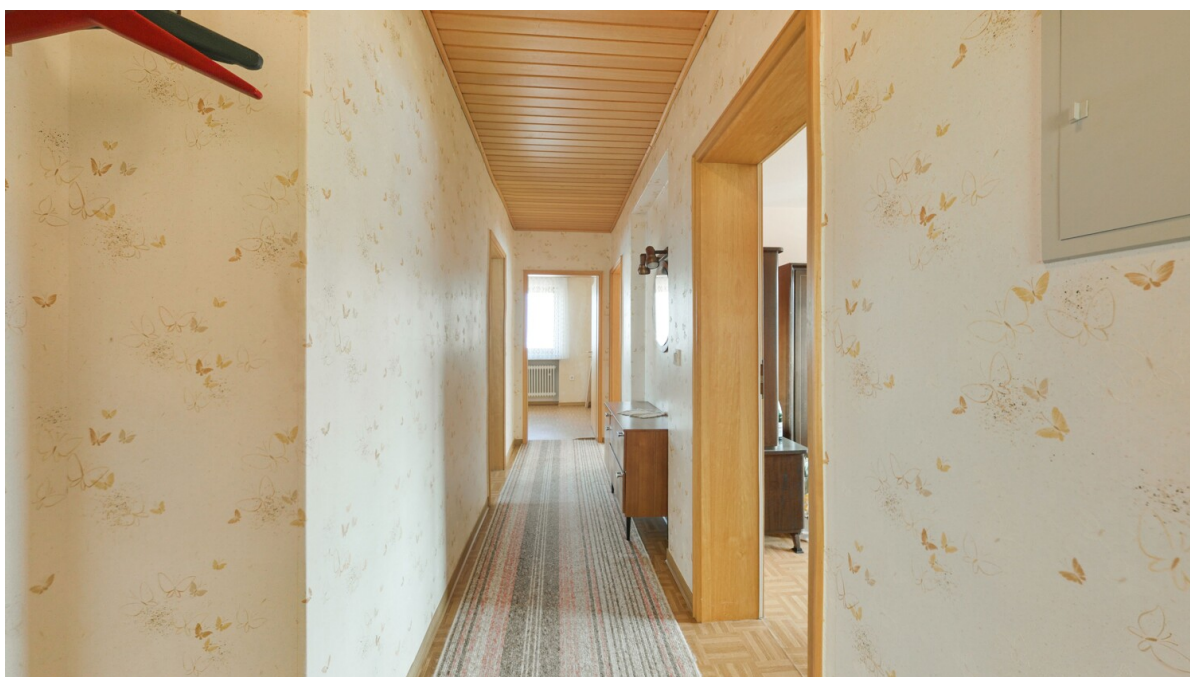
???????? ?????????: 26099001 - 34582 Borken

?? ????????



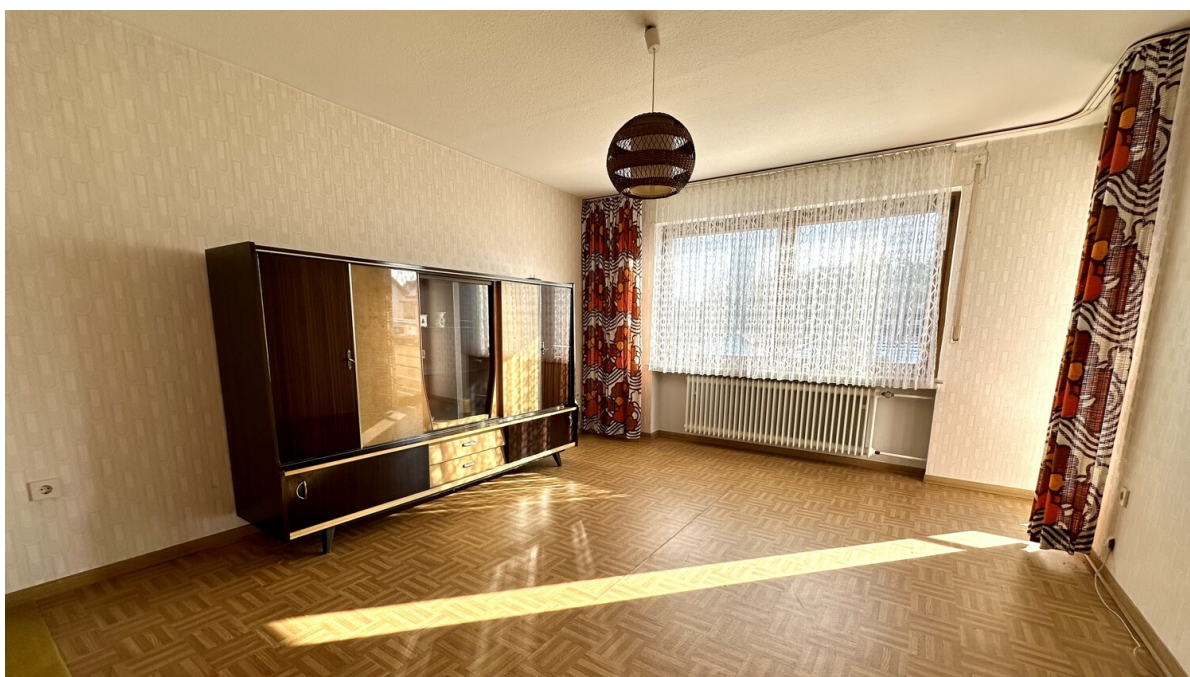
???????? ?????????: 26099001 - 34582 Borken

?? ????????



???????? ?????: 26099001 - 34582 Borken

?? ???????



???????? ?????????: 26099001 - 34582 Borken

?? ????????



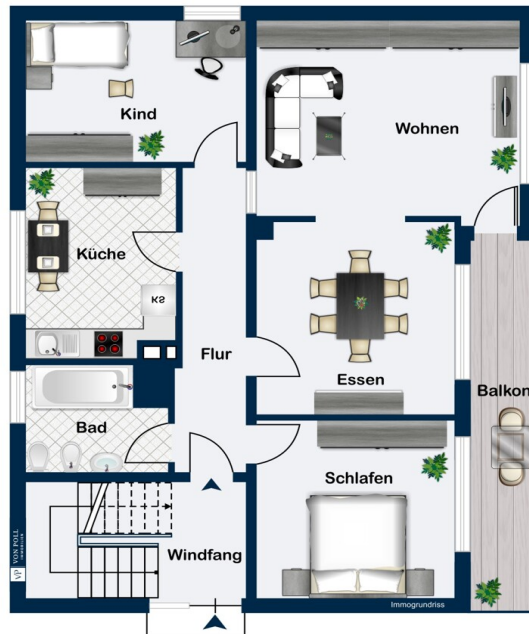
???????? ?????: 26099001 - 34582 Borken

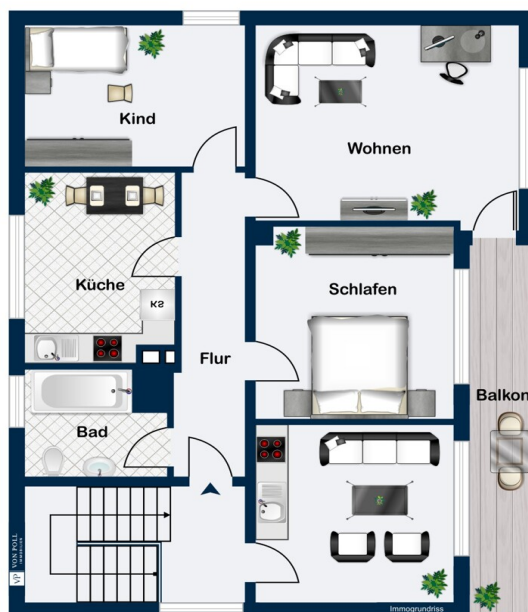
?? ???????

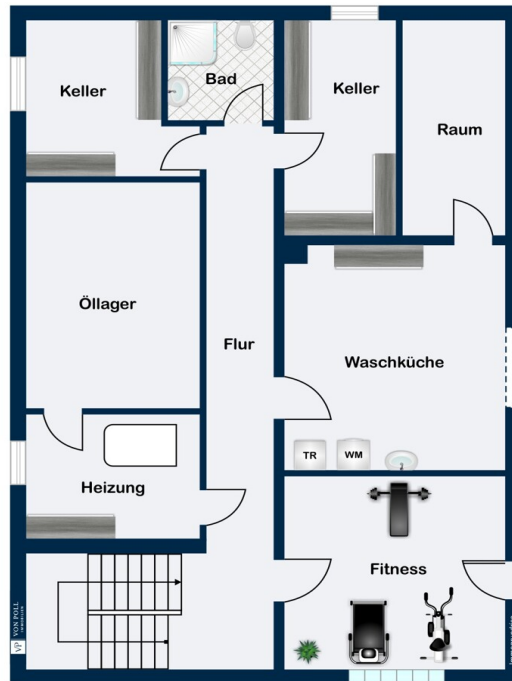


??????? ???????: 26099001 - 34582 Borken

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 26099001 - 34582 Borken

## ??? ?????? ??????????

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1974 bietet auf einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 799 m<sup>2</sup> vielfältige Möglichkeiten für unterschiedlichste Wohnansprüche. Mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, erstreckt sich das Haus über mehrere Ebenen und bietet ausreichend Platz für eine große Familie, zwei Generationen oder das kombinierte Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Der Zustand der Immobilie lässt erkennen, dass sie laufend instand gehalten wurde. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 1995 statt mit der Erneuerung der Heizung. Seitdem präsentiert sich das Haus in einem gepflegten Zustand und überzeugt mit einer soliden Ausstattungsqualität, die eine gute Grundlage für eine individuelle Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen bildet.

Die beiden Wohneinheiten ermöglichen sowohl eine Nutzung als klassisches Zweifamilienhaus als auch ein Mehrgenerationenmodell. Die Raumaufteilung mit insgesamt 8 Zimmern eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: ob als großzügiges Wohnzimmer, Räume für Büro oder Hobby, Kinderzimmer oder separate Gästebereiche. Zwei vorhandene Schlafzimmer bieten Rückzugsorte für erholsame Nächte; die beiden Badezimmer sorgen für Komfort und Flexibilität im Alltag.

Mit einer Grundstücksfläche von rund 799 m<sup>2</sup> steht den zukünftigen Bewohnern nicht nur im Haus selbst, sondern auch im Außenbereich viel Platz zur Verfügung. Hier lässt sich sowohl die Freizeit individuell gestalten als auch Raum für Erholung oder Aktivitäten an der frischen Luft finden. Die Nutzungsmöglichkeiten des Gartens reichen von Spielbereichen über gestaltbare Grünflächen bis hin zu Möglichkeiten für geselliges Beisammensein.

Ausgestattet mit einer Zentralheizung sorgt das Haus für wohlige Wärme in den kälteren Monaten. Die Ausstattungsqualität kann als normal bezeichnet werden und bietet damit beste Voraussetzungen, um persönliche Vorstellungen und Wünsche bei einer eventuellen Modernisierung oder Renovierung einzubringen.

Das Baujahr 1974 steht für eine wohnfreundliche Architektur, die großzügige Zimmergrößen und ein gutes Verhältnis von Wohnfläche zu Grundstücksfläche ermöglicht. Die bisherige Pflege und regelmäßige Modernisierungen zeigen sich sowohl in der Bausubstanz als auch in der allgemeinen Ausstrahlung des Hauses.

Für alle, die auf der Suche nach einem gepflegten Zweifamilienhaus mit großzügigem Grundstück und ausbaufähigen Wohnmöglichkeiten sind, bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen. Die vielseitige Nutzbarkeit, der gepflegte Zustand sowie die solide Grundlage für individuelle Anpassungen machen dieses Haus zu einer interessanten Option. Überzeugen Sie sich selbst von den gegebenen Möglichkeiten und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 26099001 - 34582 Borken

???????????????? ???? ??????????

- 8 Zimmer
- Zwei Küchen
- Zwei Badezimmer
- Zwei Balkone
- Garten
- Garage
- Schuppen
- Öl Heizung 1995
- DSL

??????? ???????: 26099001 - 34582 Borken

??? ??? ??? ???????????

Borken in Hessen besticht durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und eine stabile Bevölkerungsstruktur, die ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld schafft. Die reizvolle Umwandlung ehemaliger Bergbauflächen in idyllische Seen und weitläufige Naturschutzgebiete bietet Familien eine naturnahe Freizeitgestaltung und eine hohe Lebensqualität. Die solide Infrastruktur mit guter regionaler Anbindung an Kassel und Marburg ermöglicht eine ausgewogene Balance zwischen ländlichem Rückzugsort und städtischer Erreichbarkeit – ideal für Familien, die Wert auf ein behütetes Zuhause legen.

Die Gemeinde präsentiert sich als ein Ort, an dem Gemeinschaft und Geborgenheit im Vordergrund stehen. Hier finden Familien nicht nur Ruhe und Sicherheit, sondern auch vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und Erholung in der Natur. Die überschaubare Größe von Borken fördert ein vertrautes Miteinander und schafft Raum für eine kinderfreundliche Nachbarschaft.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen, die das Familienleben bereichern. Für die Bildung stehen mehrere Schulen und Kindergärten zur Verfügung, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind – so etwa die Erich-Kästner-Schule in 4 Minuten Fußweg oder der Kindergarten Johann-Walling in 5 Minuten. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Alltags und geben Eltern Sicherheit. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Hausärzten, Zahnärzten und Apotheken ebenfalls hervorragend gewährleistet, darunter die Gemeinschaftspraxis Dr. Cichon und die Sonnen-Apotheke, die jeweils nur 1 bis 2 Minuten zu Fuß entfernt sind. Auch das St. Marien-Hospital ist in nur 4 Minuten bequem erreichbar. Für Freizeit und Bewegung bieten Sportvereine wie der TV Borken 1922 e.V. sowie nahegelegene Spielplätze und Parks vielfältige Möglichkeiten, die Kinder aktiv und glücklich aufwachsen lassen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Wilbecke“ in 1 Minute Fußweg und den Bahnhof „Borken (Westf)“ in 9 Minuten Fußweg gegeben, was Familien flexible Mobilität garantiert.

Dieses Umfeld macht Borken zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und gemeinschaftsorientierte Lebensweise legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Kinder behütet aufwachsen und die ganze Familie eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen kann.

??????? ?????????: 26099001 - 34582 Borken

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Max Mattis

---

Wilhelmshöher Allee 322, 34131 Kassel

Tel.: +49 561 - 76 64 47 0

E-Mail: [kassel@von-poll.com](mailto:kassel@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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