

Borken - Burlo

EXCLUSIV & ENERGIEEFFIZIENT Junges Einfamilienhaus in Burlo

????????? ??????????: 24202007

RESERVIERT

www.von-poll.com???? ??????: 598.000 EUR • ??????????: ca. 188 m² • ?????????: 8 • ??????? ????: 598 m²

???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

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

???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

?? ??? ??????

???????? ??????????	24202007
????????????	ca. 188 m²
????? ??????	????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	8
????????????? ??? ?????????	5
?????????	1
????? ?????????????	2018
????? ?????????????	2 x ????????????? ????? ?????????????, 1 x ????????

????? ????????	598.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2024
????????? ???????????????	?????????
???????????????????????	ca. 270 m²
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

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

??????????	?????????? ??????????
??????????	
????? ???????????	?????? ?????????????
	????? / ??????

???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

?? ?????????



???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

?? ?????????



???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

?? ?????????



???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

?? ?????????



???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

?? ?????????



???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

?? ?????????



???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

?? ?????????



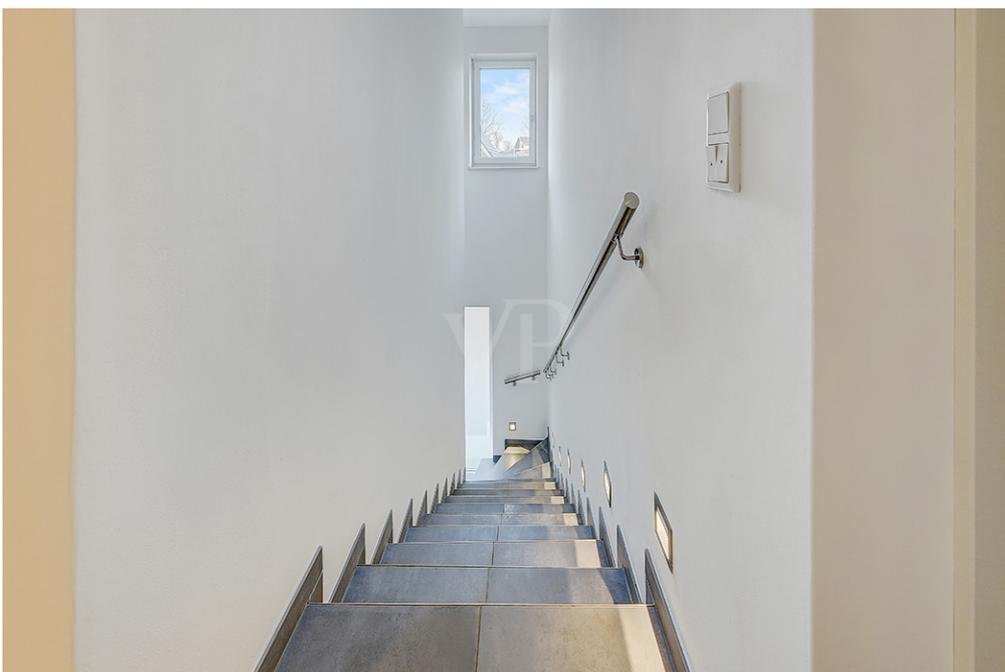
???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

?? ?????????



???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

?? ?????????



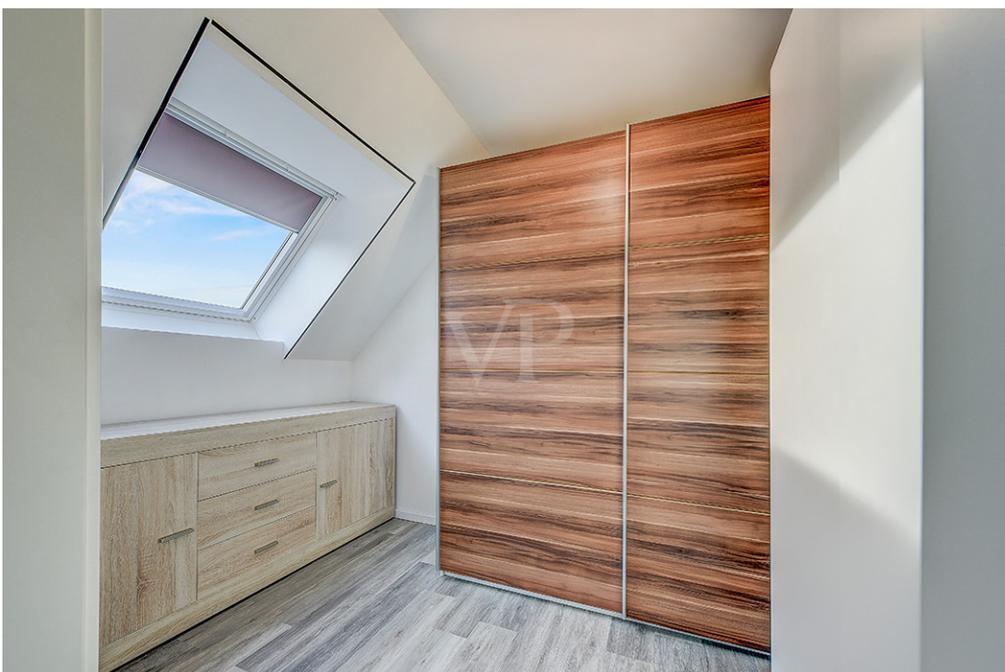
???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

?? ?????????



???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

?? ?????????



???????? ??: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

?? ????????



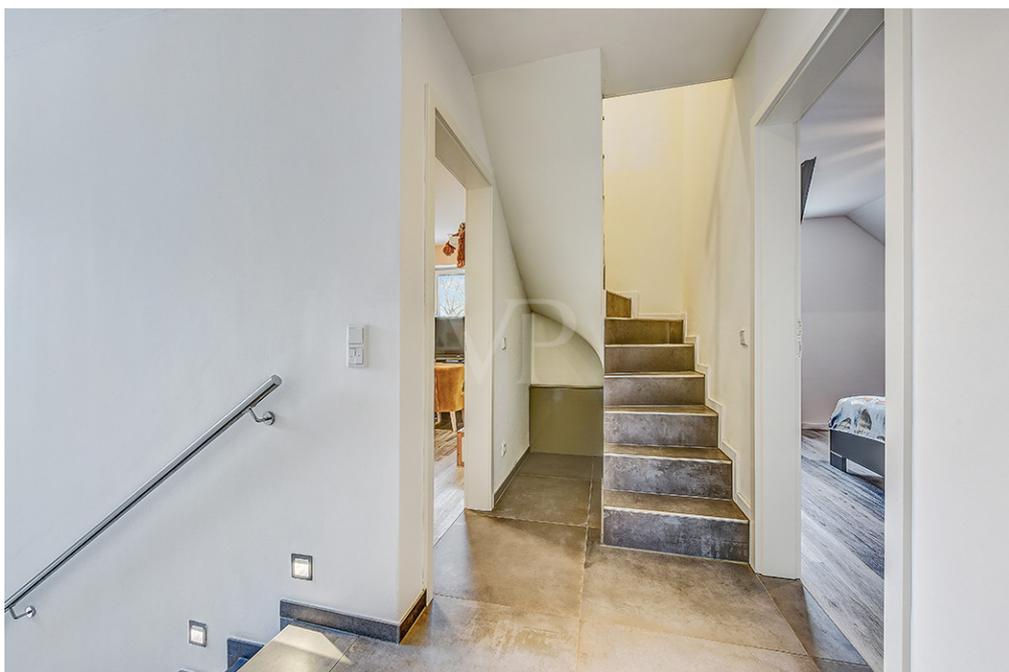
???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

?? ?????????



???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

?? ?????????



???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

?? ?????????



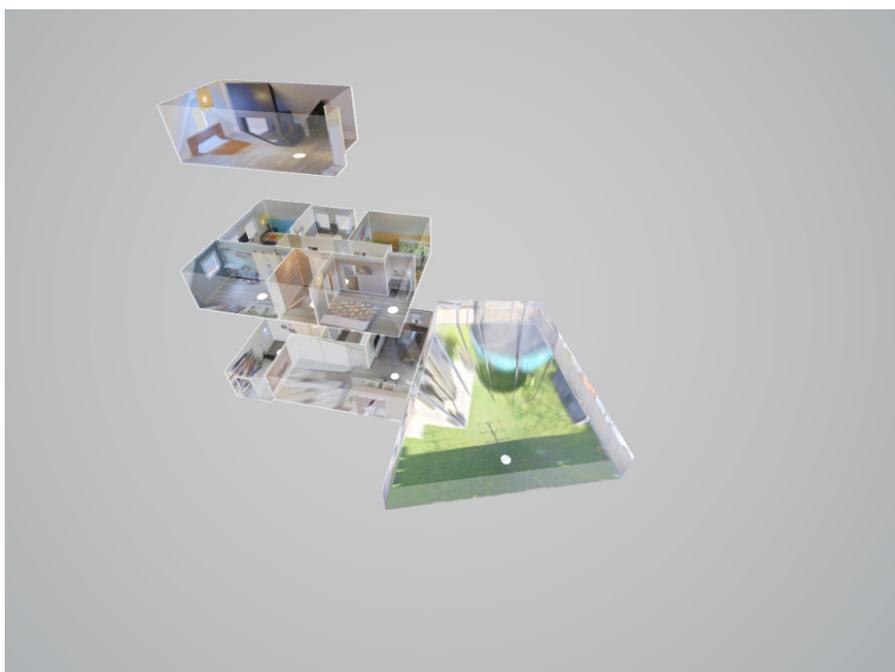
???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

?? ?????????



???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

?? ?????????



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

???????? ??: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

??????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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

???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

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

EXCLUSIV - ENERGIEFFIZIENT und MODERN. Diese drei Worte beschreiben dieses im Jahre 2018 erbaute Einfamilienhaus, mit dem Merkmal KFW-70 Effizienzhaus am besten. Auf dem ca. 598 m² großen Grundstück ist der Garten durch den Zaun und die vollständige, blickdichte Bepflanzung von der Straße aus nicht einsehbar. Dieses charmante Objekt zeichnet sich besonders durch ihre hervorragende Aufteilung, sowie die vielen technischen Details aus. Die Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 323 m² bietet viel Platz auf allen Etagen und teilt sich wie folgt auf: im Erdgeschoss befindet sich ein Wohn- Esszimmer, eine offene Wohnküche, ein Büro, ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum mit einer Geschoßfläche ca. 92 m². Im Dachgeschoss verteilen sich 5 Zimmer und ein Badezimmer auf ca. 83 m². Im ausgebauten Spitzboden, der ebenfalls massiv gebaut wurde und über eine Betondecke mit Fußbodenheizung verfügt, befindet sich noch ein Schlafzimmer mit einem Fenster in der Giebelwand und der Heizungsraum sowie Abstellraum, mit einer Nutzfläche von ca. 23 m². Die Garage bietet ausreichend Platz für einen PKW und Fahrräder. Sie betreten das Erdgeschoss und befinden sich im Eingangsbereich, von dem sie links die Treppe ins Obergeschoss sehen, rechtsseitig erreichen sie das Gäste WC, die Garderobe und angrenzend das Büro. Weiter in der Diele ist der Zugang zum Hauswirtschaftsraum, der den Zugang zur Garage und zur Terrasse ermöglicht. Zurück in der Diele betreten Sie die offene, hochwertig ausgestattete Küche mit großzügigem Essplatz. Das helle und geräumige Wohnzimmer bietet reichlich Platz für unterschiedliche Wohnlandschaften. Die große Glasfront bietet einen herrlichen Blick auf die Terrasse und in den Garten. Die überdachte Terrasse verspricht, ausreichend Platz für jede Feierlichkeit. Der pflegeleichte Garten bietet mehrere Sitzmöglichkeiten und ist sehr einladend zum Entspannen, Verweilen und ermöglicht den Genuss, den Sonnenaufgang als auch den Sonnenuntergang zu jeder Jahreszeit zu erleben. Im Obergeschoss betreten Sie linksherum, wie im Grundriss beschrieben, das Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer und gegenüber das zweite Kinderzimmer. Rechtsherum befindet sich das geräumige Badezimmer, das durch die Farbwahl und Ausstattung sehr modern und charmant zugleich wirkt. Es bietet einen Whirlpool und eine begehbare Dusche. Anschließend vervollständigen, das erste und das dritte Kinderzimmer das Geschoss. Im ausgebauten Spitzboden, der ebenfalls massiv gebaut wurde und über eine Betondecke verfügt, befindet sich noch ein Schlafzimmer mit einem Fenster in der Giebelwand und der Heizungsraum sowie Abstellraum. Die vielseitig nutzbare Garage, ausgestattet mit einem elektrischem Sektionaltor verfügt über einen direkten Zugang zum Hauswirtschaftsraum und zum Garten. Zu guter Letzt ist noch die technische Ausstattung der Immobilie hervorzuheben. Sie profitieren von der Wohlfühlkombination aus Fußbodenheizung, Fenster mit Dreifachverglasung und

elektrischen Rollläden. Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar. 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.

???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

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

Ausstattung und Technik:

- hochwertige Einbauküche mit exklusiver Ausstattung, Induktionskochfeld mit integrierter Dunstabzugshaube der Marke Küppersbusch und Abluft nach draußen
- Moderne Sanitär- Ausstattungen, ebenerdige Dusche, Whirlpool
- hochwertige Markenfliesen, Feinsteinzeug und Vinylboden mit hoher Widerstandsfähigkeit
- Glasfaseranschluss, TV und Internetanschluss in Wohn- und Schlafräumen
- Beleuchtung teilweise als integrierte Spots in den Decken, seitlich im Treppenhaus und Bewegungsmelder im OG
- Vorbereitung für Videoüberwachung, SAT-TV und PV-Anlage
- Blitzschutz im Stromversorgungskasten, Rauch- und Hitzemelder
- getrennte Stromzähler für Normal- und Niedrigtarif
- VIESSMANN Luft- Wasser- Wärmepumpe, letzte Wartung 2024
- Zentrale Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung im EG, DG und Spitzboden
- Aluminiumhaustür mit automatischer Verriegelung
- Kunststofffenster mit dreifach Verglasung, teilweise Schallschutz, Abschließbar und Insektenschutz
- Elektrische Rollläden an den Fenstern vom Haus
- Fensterbänke außen aus Naturstein in schwarz und innen schneeweiß
- Spitzboden ausgebaut als Gästezimmer, ein Heizungsraum und ein Abstellraum
- Hauswirtschaftsraum im EG mit Zugang zur Garage und Garten
- Terrassen in Süd- Westausrichtung
- Überdachte Terrasse mit dimmbaren Einbausspots über Fernbedienung
- Gartenbewässerung über eine Automatische Rasensprenger Anlage von Gardena
- Garage mit 1 PKW-Stellplatz / 2 weitere Außenstellplätze / Abgeschlossener Stellplatz hinten

???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

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

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage, eines jungen Baugebietes in Borken-Burlo. Die Nachbarschaft ist überwiegend geprägt durch gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser mit großzügigen Gärten. In Umkreis von ca. 500 Meter, gibt es einen Bäcker und einige Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Therapeuten, Banken und weitere Dinge des täglichen Bedarfs. Neben Zwei Kindergärten und einer Grundschule gibt es in Burlo zudem das überregional angesehene privat-Gymnasium Mariengarden, dessen modernes Forum diverse musikalische und kulturelle Veranstaltungen bietet und ein lebendiges Gemeinschaftsgefühl vermittelt, in dem sich Bewohner und Besucher Gleichmaßen willkommen fühlen. Der Klostersee ist ein wunderbarer Ort, um den Sommer zu genießen, zu baden, angeln oder einfach die Seele baumeln zu lassen. Borken-Burlo ist ein Stadtteil der Stadt Borken im Kreis Borken in Nordrhein-Westfalen. Die unmittelbare Nähe zur niederländischen Grenze bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Borken und Rhede sind nur ca. 8 km entfernt, Bocholt ca. 15km. Im Nordwesten grenzt es an Winterswijk in der niederländischen Provinz. Nächstgelegene Ortschaften auf deutscher Seite sind Oeding der durch die gute Verkehrsanbindungen sind Städte wie Münster, das Ruhrgebiet und die Niederlande schnell und gut erreichbar.

???????? ??????????: 24202007 - 46325 Borken - Burlo

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

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

Sascha Mermann

Westend 27 Bocholt
E-Mail: bocholt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com