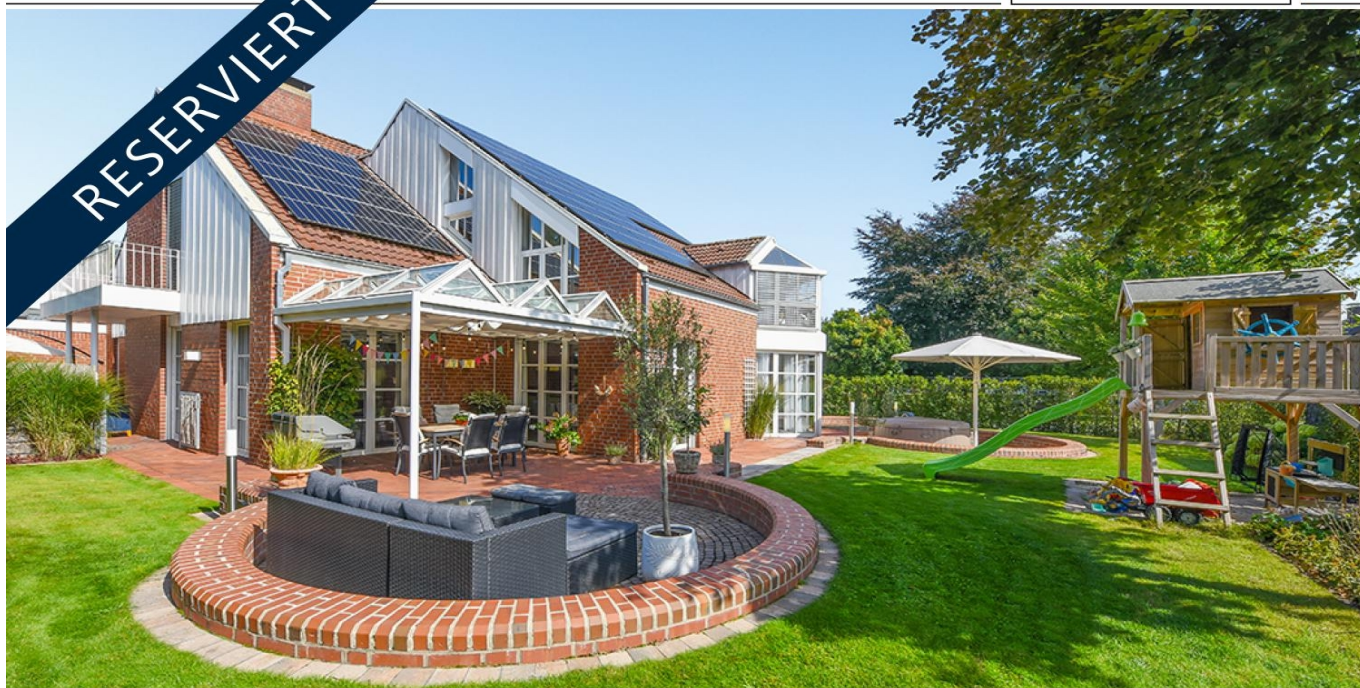


Borken

Üdvözöljük új otthonában – tér az életnek, a családnak és az álmoknak

VP azonosító: 25202022

RESERVIERT

www.von-poll.comVÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 246 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 751 m²

VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Áttekintés

VP azonosító	25202022
Hasznos lakótér	ca. 246 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	4
Építés éve	1985
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	Érdeklődésre
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2019
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 350 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	118.67 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1987

VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Az ingatlan



VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Az ingatlan



VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Az ingatlan



VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Az ingatlan



VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Az ingatlan



VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Az ingatlan



VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Az ingatlan



VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Az ingatlan



VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Az ingatlan



VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Az ingatlan



VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Az ingatlan



VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Az ingatlan



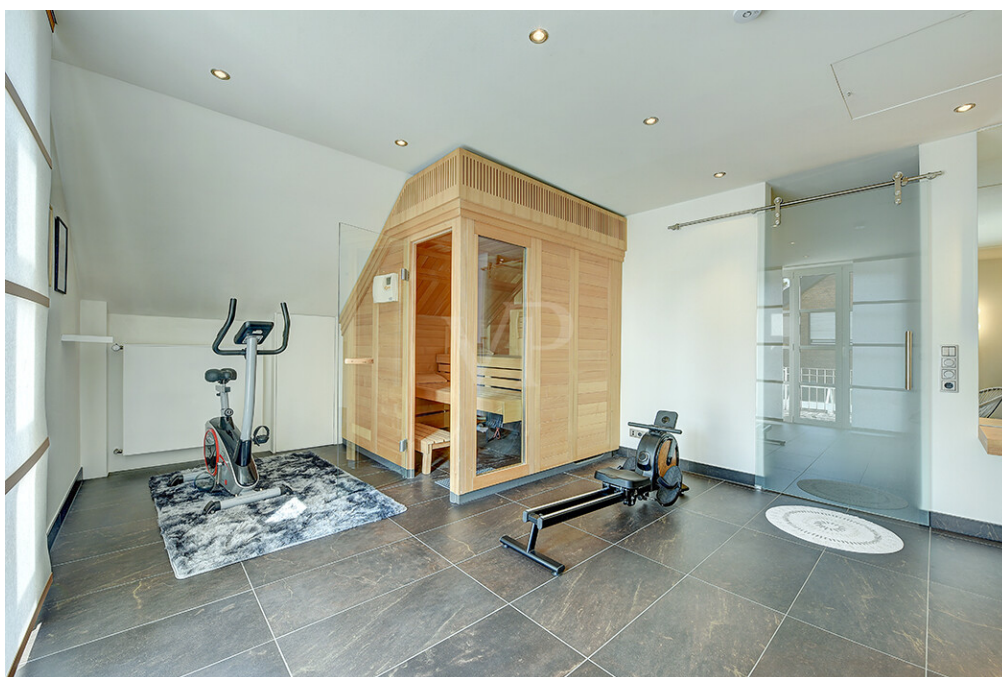
VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Az ingatlan



VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Az ingatlan



VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Az ingatlan



VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

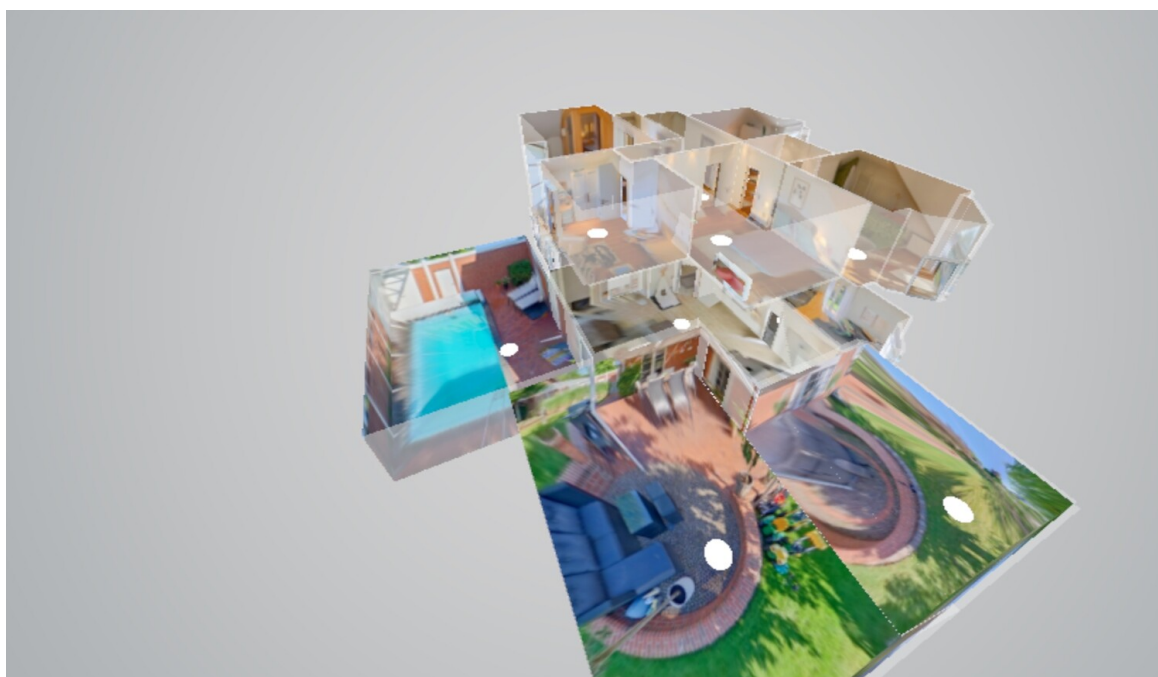
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Az ingatlan



VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Az első benyomás

Abban a pillanatban, ahogy belép, megérzi a tágasságot és a melegséget, amelyet ez a családi ház áraszt. Körülbelül 246 m² lakótérrel és egy szépen parkosított, körülbelül 751 m²-es telekkel olyan helyet fedez fel, ahová meg akar érkezni és ahol megszállni akar. A házat folyamatosan modernizálták, és legutóbb 2023-ban újították fel – egy olyan otthon, amely harmonikusan ötvözi a hagyományt és a modern lakhatási kényelmet. A földszinten található a ház szíve: egy tágas nappali és étkező, amelynek nyitott kialakítása a szabadság és az összetartozás érzését sugározza. A nagy ablakok az idilli kertre néznek, és zökkenőmentes kapcsolatot teremtenek a beltér és a kültér között. Innen juthat ki a napsütötte teraszra – az Ön személyes menedékére a pihentető estékhez vagy a társasági összejövetelekhez. Nyáron a medence felfrissülésre csábít – igazi fénypont az egész család számára. A praktikus berendezett, mégis hangulatos konyha gyorsan a mindennapi élet központjává válik. A hátsó étkezőasztallal a konyha egyszerre funkcionális és bájos. A folyosón lejjebb található az iroda, ahonnan ki lehet jutni a medencéhez. Ezután a háztartási helyiségbe és egy másik zuhanyzós fürdoszobába jutunk. A földszinti elrendezést egy vendég-WC teszi teljessé. Az emeleten három hívogató hálósoba várja a vendégeket, amelyek az egész család számára kellemes pihenést biztosítanak. Akár hálósobáról, gyerekszobáról vagy dolgozósobáról van szó – rengeteg hely van az egyéni lakberendezési elképzelések számára. A két modernizált fürdoszoba – az egyik a saját fürdoszobában – elegáns szaniterekkel és kiváló minőségű berendezésekkel rendelkezik. A különálló szauna saját fürdoszobával spa-élményt nyújt otthonában. Az alagsorban található fitnessterem további változatosságot kínál a nap bármely szakában. Az ingatlan lenyugózó muszaki felszereltséggel is büszkélkedhet: kényelmes padlófűtés a földszinten, modern radiátorok az emeleten, és egy megbízható gázfűtési rendszer, amelyet 1998-ban cseréltek le. A 2009-es átfogó felújítás és a 2019-es tereprendezés kiemeli a jól karbantartott és magas színvonalú összbenyomást. A kültéri terület igazi paradicsom: legyen szó játszó- és rekreációs területről gyerekeknek, hangulatos pihenokről a zöld környezetben, vagy pihentető órákról a medence mellett – minden családtag megtalálja itt a kedvenc helyét. Praktikus és biztonságos parkolóhelyek állnak rendelkezésre közvetlenül a ház mellett a járművek számára. Ez a családi ház mindent ötvöz, ami különlegessé teszi az életet: tágasságot, kényelmet és hívogató légkört. Itt többet talál, mint egy házat – otthont. A muszaki jellemzők is kiemelésre méltóak, beleértve a 25 kWp-s fotovoltaikus rendszert 19,5 kWh tárolókapacitással és vészhelyzeti áramellátási lehetőséggel. Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban van, és megtekinthető lesz. Az ingatlan előzetes egyeztetés alapján bérelhető. Örömmel küldünk Önnek részletes, fotókkal ellátott brosrát, és természetesen személyes megtekintési időpont egyeztetésére is

rendelkezésre állunk. Várjuk megkeresését.

VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 118.67 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25202022 - 46325 Borken

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt

Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0

E-Mail: bocholt@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com