

Borken / Weseke

# Juwel in ruhiger Lage !

*CODICE OGGETTO: 25202019*

Neuvorstellung



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

PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 171 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 555 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25202019
Superficie netta	ca. 171 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2008
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	598.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Geotermia	Consumo energetico	36.58 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.01.2018	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

CODICE OGGETTO: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## La proprietà



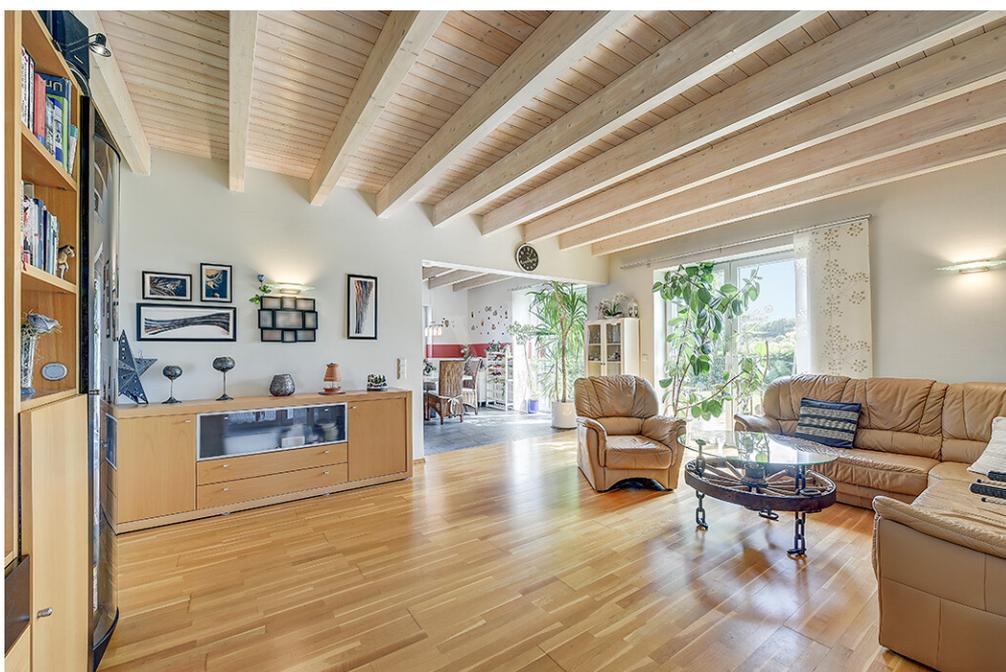
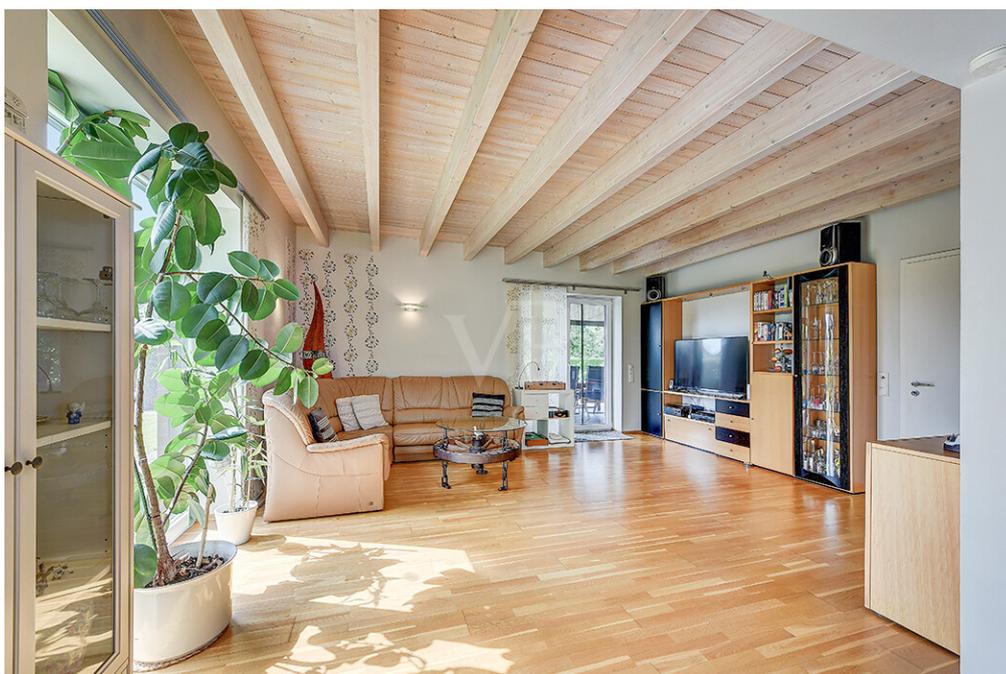
CODICE OGGETTO: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## La proprietà



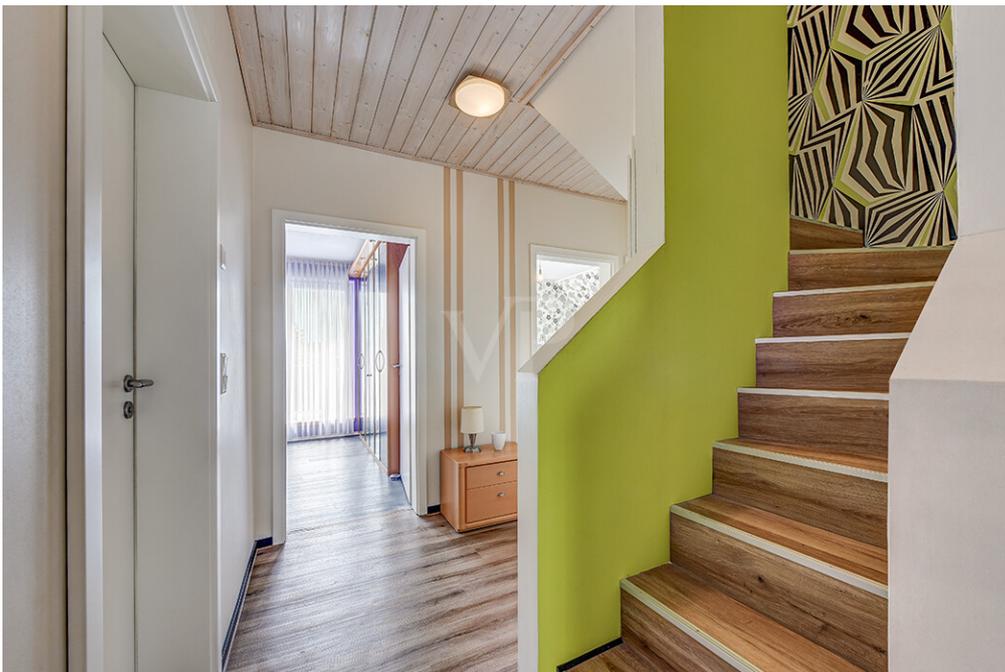
CODICE OGGETTO: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## La proprietà



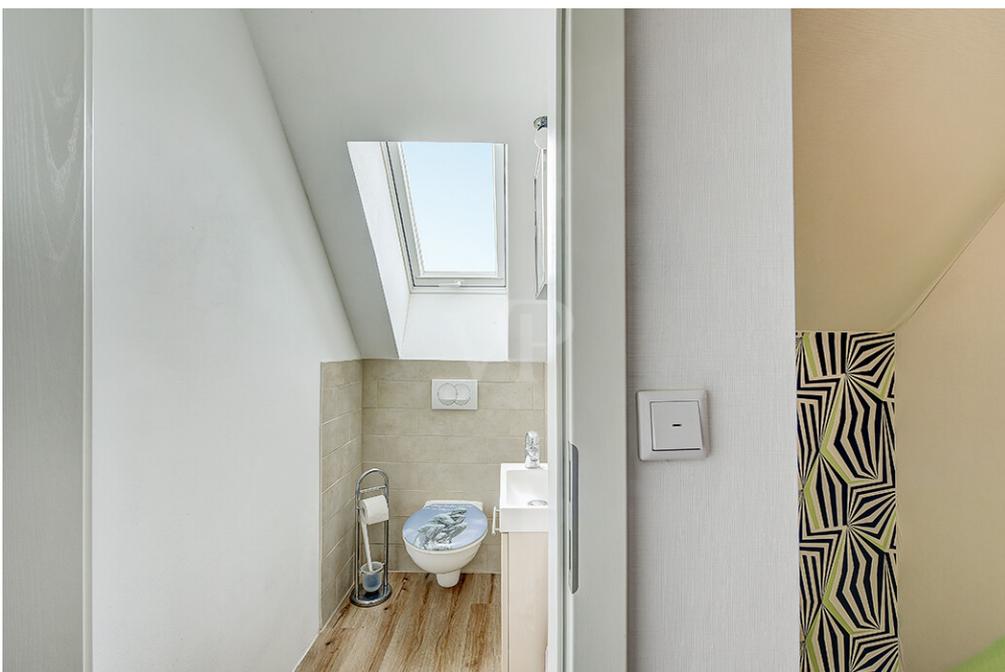
CODICE OGGETTO: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

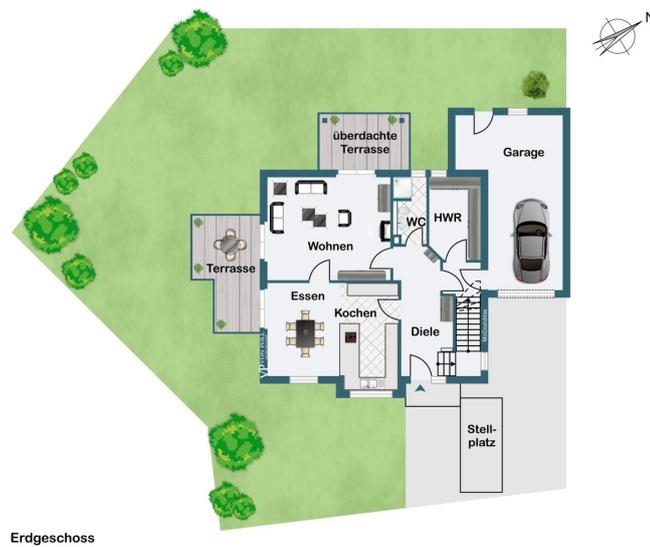
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

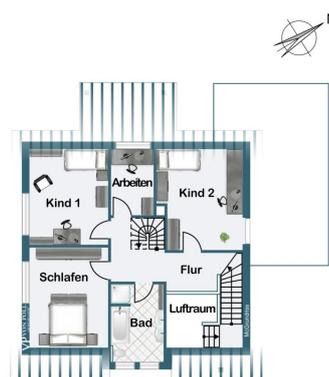
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

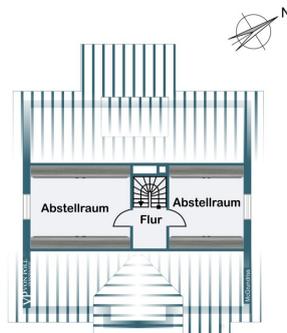
# Planimetrie



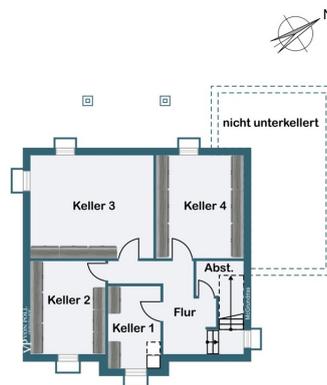
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## Una prima impressione

Lichtdurchflutetes Familienhaus mit großzügigem Garten und modernem Flair

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2008 präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 171 m<sup>2</sup> sowie einer Grundstücksfläche von ca. 555 m<sup>2</sup>. Die gelungene Raumaufteilung bietet insgesamt sieben Zimmer und ist somit sowohl für größere Familien als auch für Paare mit Platzbedarf bestens geeignet.

Das Herzstück des Hauses bildet der offene Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterflächen viel Tageslicht erhält und so eine freundliche Wohnatmosphäre schafft. Die angrenzende Küche ist modern ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsfläche, um gemeinsame Kochabende zu gestalten. Der direkte Zugang zur Terrasse erleichtert das Genießen warmer Sommertage im Grünen.

Mit fünf potentiellen Schlafzimmern eignet sich die Immobilie ideal zur individuellen Nutzung: Ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer – vielfältige Möglichkeiten stehen offen. Zwei helle und modern gestaltete Badezimmer stehen zur Verfügung und sorgen für Komfort im Alltag. Während ein Bad mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet ist, lädt das großzügige Wannenbad zum Entspannen ein.

Die Ausstattung des Hauses genügt gehobenen Ansprüchen. Die hochwertige Fußbodenheizung sorgt in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen für eine angenehme Wärmeverteilung. Die Bodenbeläge wurden mit langlebigen und pflegeleichten Materialien gewählt, um sowohl optisch als auch funktional zu überzeugen. Durch die im Jahr 2019 durchgeführte Modernisierung präsentiert sich das Objekt in einem modernen und äußerst gepflegten Zustand.

Das Grundstück bietet ausreichend Platz für Freizeitgestaltung, Spielmöglichkeiten und eventuell auch für den eigenen Gartenanbau. Eine großzügige Terrasse lädt zu geselligen Stunden im Freien ein. Der liebevoll angelegte Garten vereint Zier- und Nutzflächen harmonisch miteinander. Für Fahrzeuge stehen sowohl eine Garage als auch zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung, sodass Gäste stets bequem parken können.

Energieeffizientes Wohnen wird durch eine nachhaltige Heizungsanlage und moderne Dämmung unterstützt. Neben Abstell- und Hauswirtschaftsräumen stehen praktische Nebenflächen für die Unterbringung von Gartenutensilien oder Hobbys zur Verfügung. Die Lage des Hauses verbindet ruhiges Wohnen mit kurzer Distanz zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen nach kurzer Fahrt erreichbar. Die verkehrsgünstige Anbindung an das regionale Straßennetz sorgt für Flexibilität im Alltag – auch Pendler profitieren hiervon.

Dieses Objekt steht ab sofort zur Verfügung und bietet zahlreiche Möglichkeiten, sowohl funktional als auch mit persönlicher Note gestaltet zu werden. Gerne organisieren wir für Sie einen individuellen Besichtigungstermin, um Ihnen das gesamte Potenzial dieser Immobilie persönlich zu präsentieren. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**CODICE OGGETTO: 25202019 - 46325 Borken / Weseke**

## Tutto sulla posizione

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Lage, am Beginn einer Sackgasse, im Borkener Stadtteil Weseke. Angrenzend zum Grundstück befinden sich Einfamilienhäuser. Im näheren Umfeld Wiesen und die Felder der Bauernschaften.

Im schönen Münsterland gelegen, bietet diese Immobilie ein großes Einzugsgebiet und eine gute Erreichbarkeit.

Der Kreis Borken liegt verkehrstechnisch günstig zwischen den großen Ballungsgebieten, dem Ruhrgebiet und den Niederlanden.

Borken ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im westlichen Münsterland und liegt zwischen Bocholt und Ahaus an der niederländischen Grenze. Das niederländische Enschede ist mit dem Auto in rund 50 Minuten zu erreichen, ebenso schnell ist Münster erreichbar. Von den Bahnhöfen in Borken und im Ortsteil Marbeck kannst du ins Ruhrgebiet fahren, zum Beispiel nach Essen.

Das Münsterland ist Radregion! 4.500 Kilometer Radwege bieten fast unbegrenzte Möglichkeiten in der Stadt und auf dem Land.

**CODICE OGGETTO: 25202019 - 46325 Borken / Weseke**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2018.

Endenergiebedarf beträgt 36.58 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**CODICE OGGETTO: 25202019 - 46325 Borken / Weseke**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Mermann

---

Westend 27, 46399 Bocholt  
Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0  
E-Mail: bocholt@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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