

Borken

Benvenuti nella vostra nuova casa: spazio per la vita, la famiglia e i sogni

Codice oggetto: 25202022

VERKAUFT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 246 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 751 m²

Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

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

Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25202022
Superficie netta	ca. 246 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	4
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 350 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas		
Certificazione energetica valido fino a	12.11.2035	Consumo finale di energia	118.67 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1987

Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

La proprietà



www.von-poll.com



Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

La proprietà



Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

La proprietà



Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

La proprietà



Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

La proprietà



Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

La proprietà



Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

La proprietà



Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

La proprietà



Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

La proprietà



Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

La proprietà



Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

La proprietà



Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

La proprietà



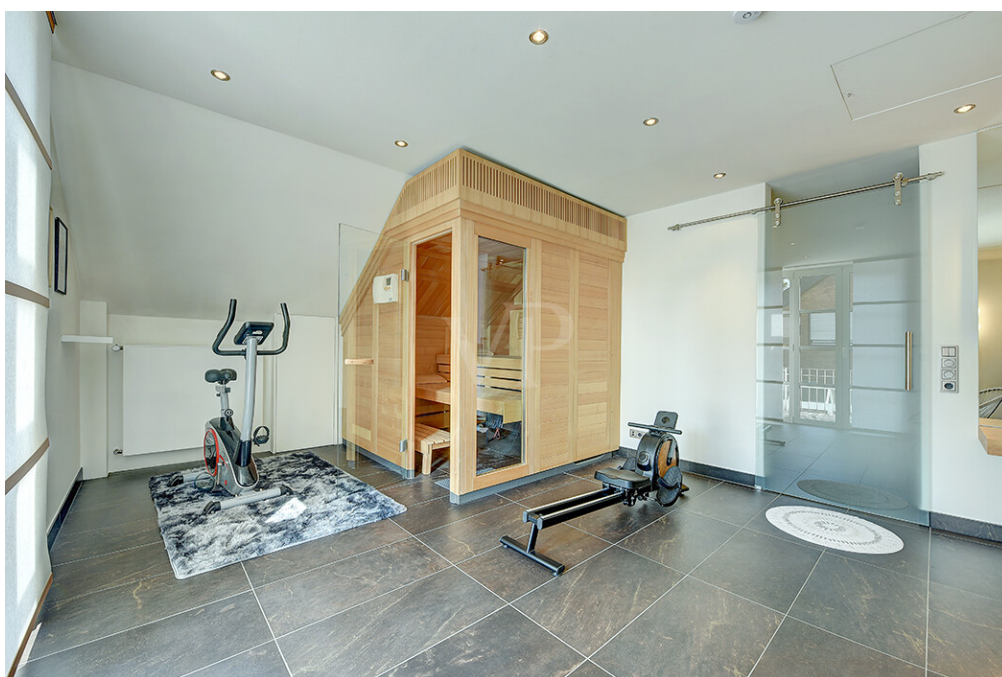
Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

La proprietà



Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

La proprietà



Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

La proprietà



Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

La proprietà



Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

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



Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

La proprietà



Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

Planimetrie



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: 25202022 - 46325 Borken

Una prima impressione

Non appena varcata la soglia, si percepisce l'ampiezza e il calore che questa casa indipendente emana. Con circa 246 m² di superficie abitabile e un terreno di circa 751 m² curato nei minimi dettagli, scoprirete un luogo in cui vorrete arrivare e rimanere. La casa è stata costantemente modernizzata e recentemente ristrutturata nel 2023: una casa che fonde armoniosamente tradizione e comfort abitativo moderno. Al piano terra si trova il cuore della casa: un'ampia zona giorno e pranzo, il cui design open space trasmette un senso di libertà e convivialità. Ampie finestre offrono una vista sull'idilliaco giardino e creano un collegamento fluido tra interno ed esterno. Da qui si accede alla terrazza soleggiata, il vostro rifugio personale per serate rilassanti o momenti conviviali. In estate, la piscina invita a godersi momenti rinfrescanti: un vero piacere per tutta la famiglia. La cucina, funzionale ma accogliente, diventa rapidamente il fulcro della vita quotidiana. Con il tavolo da pranzo sul retro, la cucina è allo stesso tempo funzionale e affascinante. Proseguendo lungo il corridoio, si trova l'ufficio con accesso alla piscina. Successivamente, si accede alla lavanderia e a un altro bagno con doccia. Un bagno per gli ospiti completa la disposizione del piano terra. Al piano superiore, tre accoglienti camere da letto offrono un rifugio per tutta la famiglia. Che si tratti di camera da letto principale, cameretta dei bambini o ufficio, c'è molto spazio per le vostre idee di vita individuali. I due bagni modernizzati, di cui uno en suite, sono dotati di eleganti sanitari e sanitari di alta qualità. La sauna separata con bagno offre un'esperienza simile a una spa a casa vostra. La palestra al piano seminterrato offre ulteriore varietà in qualsiasi momento della giornata. L'immobile vanta anche caratteristiche tecniche impressionanti: un confortevole riscaldamento a pavimento al piano terra, moderni radiatori al piano superiore e un affidabile impianto di riscaldamento a gas sostituito nel 1998. L'ampia ristrutturazione del 2009 e la progettazione del giardino del 2019 sottolineano l'impressione generale di un ambiente curato e di alta qualità. L'area esterna è un vero paradiso: che si tratti di un'area giochi e ricreativa per bambini, di accoglienti rifugi nel verde o di momenti di relax a bordo piscina, ogni membro della famiglia troverà qui il suo angolo preferito. Per i vostri veicoli sono disponibili parcheggi pratici e sicuri direttamente presso la casa. Questa casa indipendente combina tutto ciò che rende speciale l'abitare: spaziosità, comfort e un'atmosfera invitante. Qui troverete più di una semplice casa: troverete una vera casa. Anche le caratteristiche tecniche sono degne di nota, tra cui un impianto fotovoltaico da 25 kWp con capacità di accumulo di 19,5 kWh e capacità di alimentazione di emergenza. L'attestato di prestazione energetica è in fase di preparazione e sarà disponibile per la visita. L'immobile è disponibile su appuntamento. Saremo lieti di inviarvi una brochure dettagliata con foto e, naturalmente, siamo disponibili per fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Attendiamo con



VON POLL
REAL ESTATE

ansia la vostra richiesta.

Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25202022 - 46325 Borken

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