

Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

# Einfamilienhaus in ruhiger Lage - Wohnen am Klostersee in Burlo

*Codice oggetto: 26202024*



**PREZZO D'ACQUISTO: 435.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 400 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen**

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

**Codice oggetto: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26202024</b>	Prezzo d'acquisto	<b>435.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>	Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>6</b>	Modernizzazione / Riqualficazione	<b>2018</b>
Camere da letto	<b>4</b>	Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Bagni	<b>1</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Anno di costruzione	<b>2005</b>	Superficie lorda	<b>ca. 200 m<sup>2</sup></b>
Garage/Posto auto	<b>2 x superficie libera</b>	Caratteristiche	<b>Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>11.03.2036</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>84.00 kWh/m²a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2015</b>

Codice oggetto: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## La proprietà



Codice oggetto: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## La proprietà



Codice oggetto: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## La proprietà



Codice oggetto: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## La proprietà



Codice oggetto: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## La proprietà



Codice oggetto: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## La proprietà



Codice oggetto: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## La proprietà



Codice oggetto: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## La proprietà



Codice oggetto: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

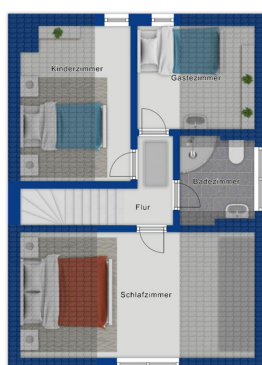
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Codice oggetto: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen

## Planimetrie



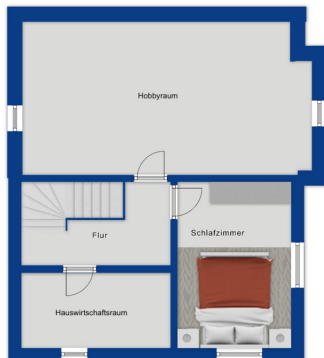


Immagine: 001-10000000

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: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen**

## Una prima impressione

In ruhiger und beliebter Wohnlage von Burlo, am idyllischen Klostersee, befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem ca. 400 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre, viel Grün und einer hohen Lebensqualität – ideal für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Vorzüge einer gewachsenen Wohngegend genießen möchten.

Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie helle, freundliche Wohnbereiche. Bereits vor dem Haus stehen praktische Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über den Eingangsbereich in eine kleine Abstellkammer sowie ein Gäste-WC. Von hier aus öffnet sich der großzügige und lichtdurchflutete Ess- und Wohnbereich, der das Herzstück des Hauses bildet. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der angrenzende Wintergarten bietet einen wunderschönen Blick in den Garten und lädt zu entspannten Stunden zu jeder Jahreszeit ein.

Der Garten selbst ist sightgeschützt angelegt und bietet eine ruhige, private Rückzugsoase. Eine überdachte Terrasse schafft den idealen Platz für gemütliche Abende im Freien, gemeinsame Mahlzeiten oder entspannte Stunden im Grünen. Zwei weitere Terrassen laden noch zusätzlich zum Verweilen ein.

Im Dachgeschoss befinden sich drei gut geschnittene Räume, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer mit Dusche.

Zusätzlich steht ein praktischer Spitzboden mit weiterer Nutzfläche zur Verfügung.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Der beheizte Keller verfügt über Fenster und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hauswirtschaftsraum, Hobbyraum oder zusätzlicher Schlaf- bzw. Arbeitsbereich.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus ruhiger Lage, angenehmer Grundstücksgröße und vielseitig nutzbaren Räumen – ein ideales Zuhause für Paare oder Familien, die ein gemütliches Haus mit Garten in schöner Lage suchen.

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. Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar.**

**Codice oggetto: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen**

## **Dettagli dei servizi**

- Wintergarten ca. 10m<sup>2</sup> mit Kupferdach in 2016 neu errichtet
- Vinylboden im Erdgeschoss in 2016 erneuert
- großzügige Einbauküche
- doppelverglaste Kunststofffenster
- neue Gasheizung aus 2015
- Gastank angemietet (Behälter-, Service- und Prüfpauschale ca. 120€ pro Jahr) und im Erdboden vor dem Haus eingelassen
- Wasserbrunnen neben dem Haus mit Grund- und Regenwasserpumpe

**Codice oggetto: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gefragter Wohnlage von Burlo, unweit des beliebten Klostersee. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen, familienfreundlichen Nachbarschaft. Hier genießen Sie eine entspannte Wohnatmosphäre in naturnaher Umgebung.

Der nahegelegene See und die umliegenden Grünflächen bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsaktivitäten.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die Infrastruktur der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Innenstadt von Borken mit weiteren Geschäften, Restaurants und Dienstleistungen liegt nur eine kurze Fahrzeit entfernt.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind auch umliegende Städte und Regionen schnell erreichbar, sodass sich ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit ideal verbinden lässt. Auch die Niederlande sind in wenigen Minuten erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus Natur, Ruhe und städtischer Infrastruktur – ideal für Familien, Paare und alle, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen.

**Codice oggetto: 26202024 - 46325 Borken - Burlo, Kreis Borken, Westfalen**

## **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](mailto:bocholt@von-poll.com)**

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

---

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