

Borken / Weseke

# Juwel in ruhiger Lage !

Objektnummer: 25202019

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 555 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25202019                  |
| Wohnfläche   | ca. 171 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2008                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 598.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Holz                                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdwärme        | Endenergieverbrauch         | 38.90 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 19.08.2035      | Energie-Effizienzklasse     | A                 |
| Befeuernng                 | Erdwärme        | Baujahr laut Energieausweis | 2008              |



Objektnummer: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

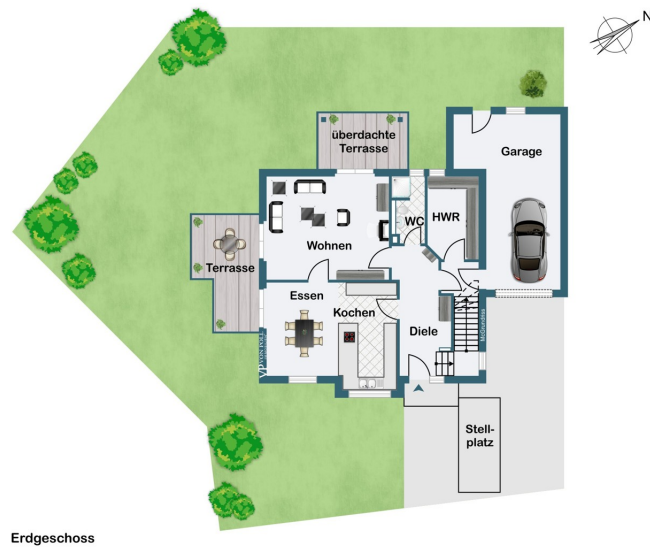
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

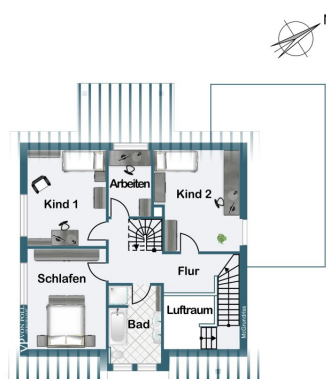
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## Grundrisse

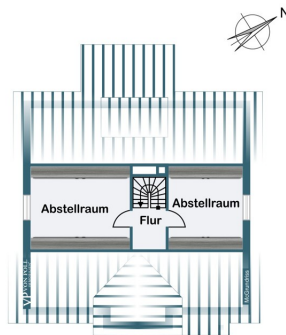


Erdgeschoss

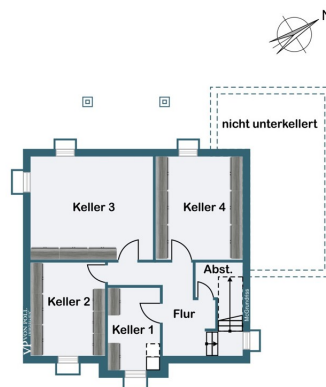


Dachgeschoss





Spitzboden



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 38.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist A.



Objektnummer: 25202019 - 46325 Borken / Weseke

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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