

Borken / Burlo

# Teilsanierte Doppelhaushälfte mit Garten in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 24202021

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130,97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 330 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24202021 - 46325 Borken / Burlo

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

Objektnummer: 24202021 - 46325 Borken / Burlo

## Auf einen Blick

Objektnummer	24202021
Wohnfläche	ca. 130,97 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24202021 - 46325 Borken / Burlo

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	129.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.01.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24202021 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202021 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie





Objektnummer: 24202021 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202021 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202021 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie





Objektnummer: 24202021 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202021 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie





Objektnummer: 24202021 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202021 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202021 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie





Objektnummer: 24202021 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202021 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



Objektnummer: 24202021 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie

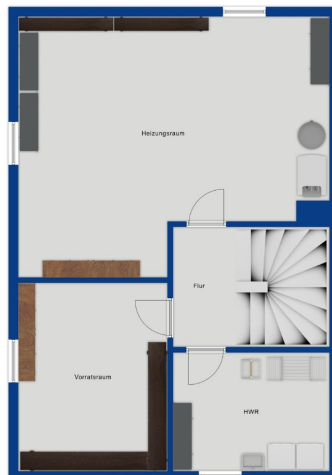


Objektnummer: 24202021 - 46325 Borken / Burlo

# Grundrisse







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: 24202021 - 46325 Borken / Burlo

## Ein erster Eindruck

Die gepflegte und modernisierte Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> und insgesamt 4 Schlafzimmern genügend Platz für eine Familie. Die Immobilie wurde zwischen 2020 und 2023 umfassend modernisiert. Unter anderem wurde das Badezimmer im Obergeschoss und das Gäste-WC im Erdgeschoss komplett erneuert, die Terrassenüberdachung wurde neu errichtet und das Wohnzimmer mit modernen Fliesen in Holzoptik ausgestattet. Im Erdgeschoss betreten Sie zunächst die Diele mit Gäste-WC und dem zentralen Treppenhaus, von dem aus Sie das Obergeschoss, das Dachgeschoss sowie den Keller erreichen. Geradeaus gelangen Sie in das helle, moderne Wohn-Esszimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten. Links befindet sich die Küche mit Einbauküche. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die ebenfalls mit neuen Bodenbelägen ausgestattet wurden, sowie ein neues modernes Badezimmer mit einer freistehenden Badewanne und einer ebenerdigen Dusche. Vom Treppenhaus im Dachgeschoss angekommen erreichen Sie ein zusätzliches Schlaf- oder Arbeitszimmer sowie einen teilweise ausgebauten Raum, der beispielsweise als Ankleideraum oder zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann. Der Vollkeller bietet ebenfalls noch Abstellfläche und in der zugehörigen Garage ist Platz für ihr Fahrzeug, Fahrräder und Gartengeräte. Diese Immobilie bietet also nicht nur ausreichend Platz für die ganze Familie, sondern auch eine moderne Ausstattung und eine gepflegte Optik. Die ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet macht das Haus besonders attraktiv für Familien, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und sorgen für eine gute Infrastruktur. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot und kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 24202021 - 46325 Borken / Burlo

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenem Baugebiet in Borken-Burlo. Die Nachbarschaft ist überwiegend geprägt durch gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser. In Umkreis von ca. 500 Meter, gibt es einen Bäcker und ein Lebensmittelgeschäft, Ärzte, Therapeuten, Apotheke, Banken und weitere Dinge des täglichen Bedarfs. Neben Zwei Kindergärten und einer Grundschule gibt es in Burlo zudem das überregional angesehene Gymnasium Mariengarden, dessen modernes Forum diverse musikalische und kulturelle Veranstaltungen bietet und ein lebendiges Gemeinschaftsgefühl vermittelt, in dem sich Bewohner und Besucher gleichmaßen willkommen fühlen. Der Klostersee ist ein wunderbarer Ort, um den Sommer zu genießen und einfach die Seele baumeln zu lassen. Borken-Burlo ist ein Stadtteil der Stadt Borken im Kreis Borken in Nordrhein-Westfalen. Die unmittelbare Nähe zur niederländischen Grenze bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Borken und Rhede sind nur ca. 8 km entfernt, Bocholt ca. 15km. Im Nordwesten grenzt es an Winterswijk in der niederländischen Provinz. Nächstgelegene Ortschaften auf deutscher Seite sind Oeding der durch die gute Verkehrsanbindungen sind Städte wie Münster, das Ruhrgebiet und die Niederlande schnell und gut erreichbar.

**Objektnummer: 24202021 - 46325 Borken / Burlo**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2033. Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24202021 - 46325 Borken / Burlo

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

---

Westend 27 Bocholt  
E-Mail: [bocholt@von-poll.com](mailto:bocholt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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