

Borken

# Zwei geräumige Doppelhaushälften auf großem Grundstück in ländlicher Umgebung von Rhedebrügge

Property ID: 24202018



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

**PURCHASE PRICE: 439.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 229,28 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.047 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24202018 - 46325 Borken

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## At a glance

Property ID	24202018
Living Space	ca. 229,28 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	10
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1957

Purchase Price	439.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 119 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	252.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.07.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil		

Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## The property



Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## The property



Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## The property



Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## The property





Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## The property



Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## The property



Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## The property



Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## The property



Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## The property



Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## The property



Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## The property



Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## The property





Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## The property



Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## The property



Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## The property



Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## The property



Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## The property



Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## The property



Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## The property



Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## A first impression

In ruhiger Lage, umgeben von idyllischer Natur, bieten diese gepflegten Doppelhaushälften aus dem Jahr 1957 und 1961 auf einem etwa 1047 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein gemütliches Zuhause für zwei Familien oder mehrere Generationen. Das Haus besteht aus zwei separaten Einheiten, die jeweils über eigene Eingänge verfügen. Der erste Bauabschnitt stammt aus dem Jahr 1957 und umfasst im Erdgeschoss ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Garten, ein Esszimmer, eine Küche mit Einbauküche, ein kleines Bad mit Dusche und WC sowie ein größeres Bad mit Badewanne, zwei Waschbecken und WC. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer. Beide Haushälften sind voll unterkellert. Im Keller der ersten Haushälfte befinden sich ein Vorratsraum, ein Waschkeller mit Zugang zum Garten und der Heizungsraum. Der zweite Bauabschnitt wurde im Jahr 1961 erbaut und beherbergt im Erdgeschoss ein helles Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Garten, ein Gäste-WC und eine Küche mit Abstellraum. Im Obergeschoss befinden sich ebenfalls drei Schlafzimmer sowie ein weiteres Bad mit Dusche, Waschbecken und WC. Im Keller befinden sich noch zwei Vorratsräume, ein Waschkeller und der Heizungskeller. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, wobei das Dach im Jahr 2004 erneuert wurde. Eine neuwertige Einbauküche ist zudem in der ersten Doppelhaushälfte vorhanden. Die Lage der Immobilie besticht durch ihre ländliche Umgebung und die Nähe zum Kindergarten und Gemeindezentrum. Die insgesamt 10 Zimmer bieten ausreichend Platz für zwei Familien oder mehrere Generationen die gerne zusammen und doch in eigenen 4 Wänden wohnen möchten. Insgesamt 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer stehen hierfür zur Verfügung. Zudem verfügen die Doppelhaushälften über zwei Terrassen, die zum Entspannen im Freien einladen.

Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## All about the location

Zusammen mit Westenborken, Grütlohn und Hoxfeld bildet Rhedebrügge einen ländlich geprägten Stadtteil im Westen Borkens mit zusammen etwa 2200 Einwohnern. Nordöstlich des Ortskerns erstreckt sich das Freizeitgebiet Pröbstingsee. 43.500 Bürgerinnen und Bürger leben in der Kreisstadt Borken sowie in den Ortsteilen Borkenwithe, Burlo, Gemen, Grütlohn, Hoxfeld, Marbeck, Rhedebrügge, Weseke und Westenborken. Insgesamt verteilt sich das Stadtgebiet auf etwa 150 Quadratkilometer Gesamtfläche, was Borken zur flächengrößten Kommune im Kreisgebiet macht. Dabei macht die ausgewogene Mischung aus urbaner Dynamik und ländlicher Struktur Borkens besonderen Charme aus. Borken ist nicht nur ein Ort im Westmünsterland nahe der niederländischen Grenze, sondern vor allem eine lebendige Gemeinschaft mit Traditionen, Kultur, der wunderschönen münsterländischen Parklandschaft, einem vielfältigen Vereinsleben – ob sportlich, kulturell oder traditionell – einem großen Veranstaltungsangebot und mit einer offenen und gastfreundlichen Atmosphäre. Hier gibt es sichere Arbeitsplätze, Kitas, Schulen und ein leistungsfähiges Gesundheitswesen. Neben einigen Großunternehmen bilden insbesondere Mittelständische Unternehmen die Basis für den Standort Borken. Landwirtschaft, Dienstleistungsunternehmen, traditionelle Handwerksbetriebe und Start-Ups finden sich ebenfalls in unserer Kreisstadt. Tipp: Das Münsterland ist eine Radregion! 4500 Kilometer Radwege bieten Ihnen fast unbegrenzte Möglichkeiten in der Stadt und auf dem Land, Der schöne Aa-Radweg befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Haus. Sie können also zum Beispiel bequem mit dem Rad zur Arbeit pendeln und tolle Touren mit Freunden und Familie unternehmen. Auch mit dem Auto sind Sie in Borken gut unterwegs. 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.

Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 252.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 24202018 - 46325 Borken

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)