

Borken – Borken

# Familienfreundliches, energieeffizientes Zuhause im modernen Neubaugebiet

????????? ??????????: 24202023

Neuvorstellung



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

???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 121,16 m<sup>2</sup> • ??????????: 5 • ??????? ????: 488 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24202023 - 46325 Borken – Borken

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ?????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ?????????????????????

???????? ??????????: 24202023 - 46325 Borken – Borken

?? ??? ??????

|                                   |  |                  |   |
|-----------------------------------|--|------------------|---|
| ???????? ??????????               | 24202023   | ????? ???????    | 549.000 EUR   |
| ????????????                      | ca. 121,16 m <sup>2</sup>                                    | ??????           | ?????????????   |
| ?????? ???????                    | ???????????????? ??????                                      | ???????????????? | ????????????????  |
| ?????????                         | 5  | ?????????????    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????????? ???<br>???????????? | 4  | ?????????        | ????????????????????  |
| ????????????                      | 1  | ?????????????    | ?????????   |
| ????? ??????????????              | 2019   | ?????????        | ?????????????, WC   |
| ?????? ??????????????             | 4 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ???????? | ?????????        | ?????????????, ??????   |

???????? ??????????: 24202023 - 46325 Borken – Borken

?????????????? ????????????

|                     |               |                      |                            |
|---------------------|---------------|----------------------|----------------------------|
| ???????????         | ????????????? | ?????????????????    | BEDARF                     |
| ???????????         | ???????????   | ???????????          |                            |
| ????? ????????????  | ???????       | ????????? ????????   | 46.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ???????????????     | 01.03.2030    | ???????????????      |                            |
| ??????????????????? |               | ???????????????      | A                          |
| ????????? ???       |               | ?????????????????    |                            |
| ????? ????????????  | ????????????? | ?????????????        |                            |
|                     |               | ????? ?????????????? | 2019                       |
|                     |               | ?????????? ?? ??     |                            |
|                     |               | ???????????????      |                            |
|                     |               | ???????????????????  |                            |

???????? ??????????: 24202023 - 46325 Borken – Borken

?? ?????????





???????? ??????????: 242023 - 46325 Borken – Borken

?? ?????????



???????? ??????????: 24202023 - 46325 Borken – Borken

?? ?????????





???????? ??????????: 2420223 - 46325 Borken – Borken

?? ?????????





???????? ??????????: 24202023 - 46325 Borken – Borken

?? ?????????



???????? ??????????: 24202023 - 46325 Borken – Borken

?? ?????????





???????? ?????: 2420223 - 46325 Borken – Borken

?? ????????





???????? ??????????: 24202023 - 46325 Borken – Borken

?? ?????????





???????? ??????????: 24202023 - 46325 Borken – Borken

?? ?????????



???????? ??????????: 24202023 - 46325 Borken – Borken

?? ?????????





???????? ??????????: 24202023 - 46325 Borken – Borken

?? ?????????



???????? ??????????: 24202023 - 46325 Borken – Borken

?? ?????????





???????? ??????????: 24202023 - 46325 Borken – Borken

?? ?????????



???????? ??: 242023 - 46325 Borken – Borken

?? ????????



???????? ?????: 242023 - 46325 Borken – Borken

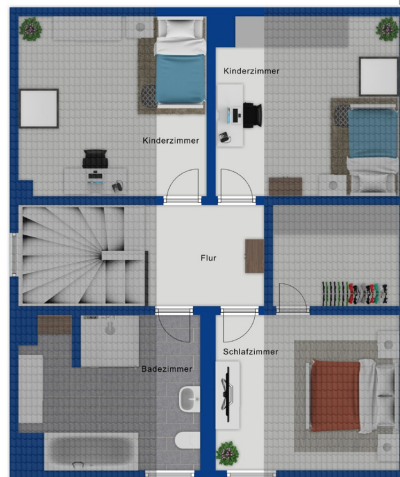
?? ????????





???????? ??????????: 24202023 - 46325 Borken – Borken

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ??????????????



??????? ????????: 24202023 - 46325 Borken – Borken

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein modernes, neuwertiges Einfamilienhaus, das im Jahr 2019 erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 121 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 488 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie den idealen Raum für Familien. Die Lage in einem Neubaugebiet in einer Sackgasse gewährleistet eine ruhige und sichere Umgebung. Dieses KfW- 55 Effizienzhaus beeindruckt durch eine durchdachte Planung und gehobene Ausstattung. Die offene Bauweise im Erdgeschoss schafft ein großzügiges und lichtdurchflutetes Ambiente. Beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie ein Flur, der in den umfangreichen, offenen Wohn-Ess- und Küchenbereich führt. Hier können Familie und Freunde zusammenkommen und gesellige Stunden verbringen. Der Anschluss für einen Kaminofen wurde bereits vorbereitet. Ein Gäste- oder Arbeitszimmer bietet Flexibilität in der Nutzung. Zudem sind im Erdgeschoss das Gäste- WC sowie der Hauswirtschafts-/ Technikraum vorhanden. Im Obergeschoss befindet sich das großzügige Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet ist. Das Elternschlafzimmer mit einer integrierten Ankleide sowie zwei Kinderzimmer sorgen für ausreichend Platz und Rückzugsmöglichkeiten. Der Außenbereich der Immobilie ist ebenso ansprechend gestaltet. Eine Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein, während der großzügige Garten viel Raum für Spiel und Entspannung bietet. Ein Fahrrad- und Gerätehäuschen sorgt für zusätzlichen Stauraum und die Garage mit Sektionaltor ermöglicht ein komfortables Parken. Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, die Wert auf modernes Wohnen in einer familienfreundlichen Umgebung legen. Die durchdachte Raumaufteilung gepaart mit der hochwertigen Ausstattung erfüllt alle Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen. Die Nähe zum Kindergarten, zu Schulen und Freizeiteinrichtungen sowie die ruhige Lage in der Sackgasse machen dieses Angebot besonders attraktiv. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses durchdachte Wohnkonzept kennenzulernen und lassen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

???????? ??????????: 24202023 - 46325 Borken – Borken

????????????????? ??? ??????????

#### Erdgeschoss

- Flur
- Hauswirtschafts- Technikraum,
- Gäste WC
- Arbeits- oder Gästezimmer
- großzügiger, offener Wohn-Ess- und Küchenbereich
- Anschluss für Kaminofen bereits vorbereitet

#### Obergeschoss

- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Elternschlafzimmer mit Ankleide
- Zwei Kinderzimmer

#### Außenbereich

- Garage mit Sektionaltor
- 4 Stellplätze
- Garten mit Sonnen- und Schattenplätzen
- Terrasse
- Fahrrad- und Gerätehäuschen

#### Technik

- KfW- Effizienzhaus 55
- Schallschutzverglasung SSK III
- Gasbrennwerttherme
- Fußbodenheizung mit Einzelregelung
- solargestützte Warmwasserversorgung,
- kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Rollläden überwiegend elektrisch

???????? ??????????: 24202023 - 46325 Borken – Borken

??? ??? ??? ????????????

Das Einfamilienhaus liegt am Ende einer Sackgasse in einem Neubaugebiet am Stadtrand von Borken. 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.



???????? ??????????: 24202023 - 46325 Borken – Borken

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.3.2030. Endenergiebedarf beträgt 46.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A.

???????? ??????????: 24202023 - 46325 Borken – Borken

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Sascha Mermann

---

Westend 27 Bocholt  
E-Mail: bocholt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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