

Borken

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit großem Garten und Garage

Objektnummer: 23202036

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 860 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

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

Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## Auf einen Blick

Objektnummer	23202036	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 225 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2018
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 189 m <sup>2</sup>
Baujahr	1967	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	313.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.08.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

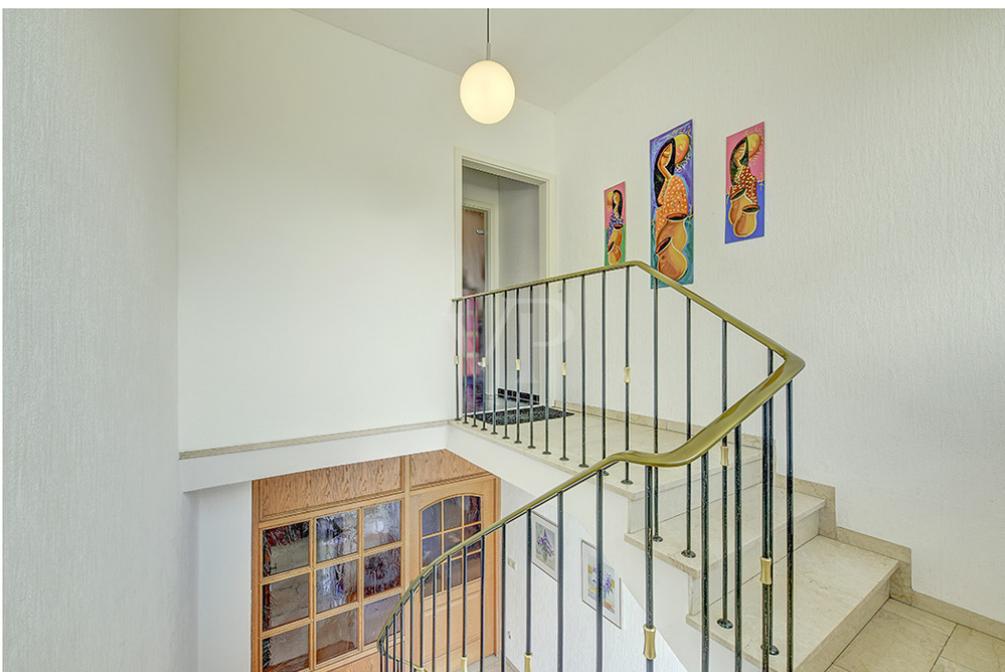
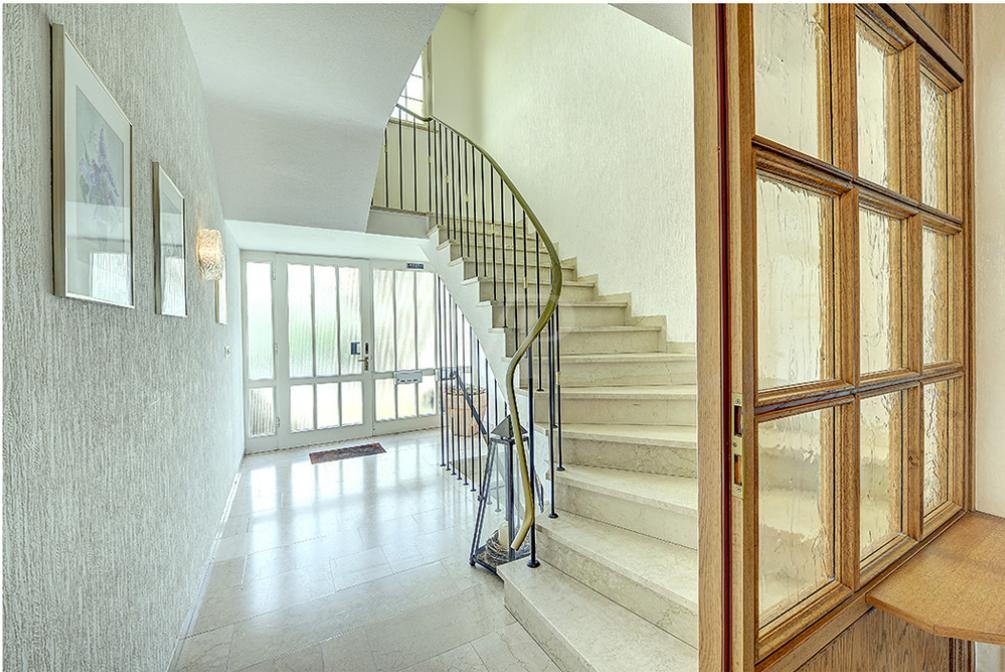
Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## Die Immobilie



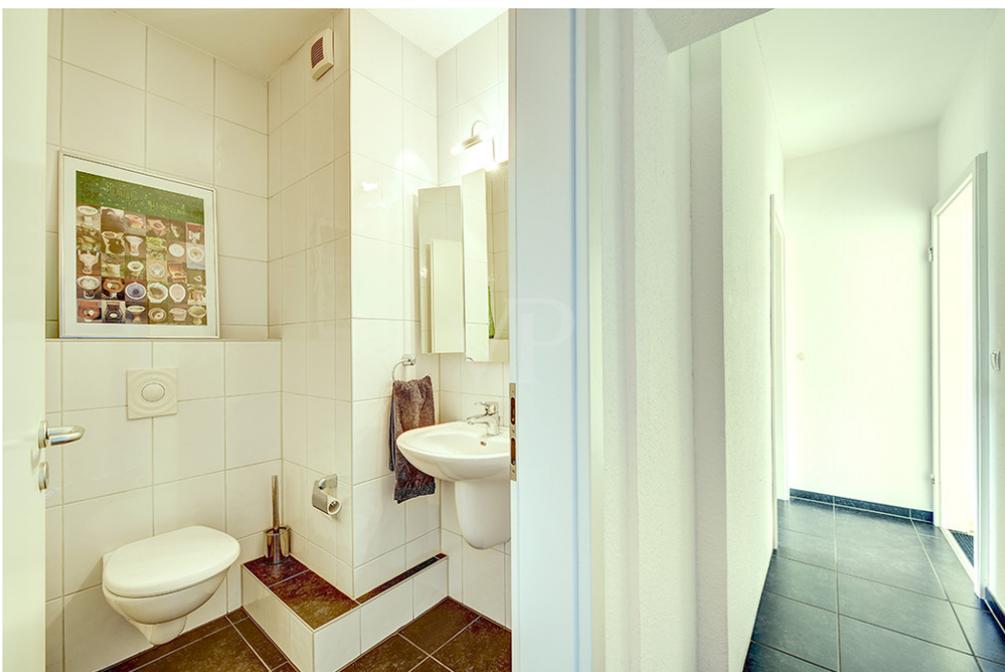
Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## Die Immobilie



Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

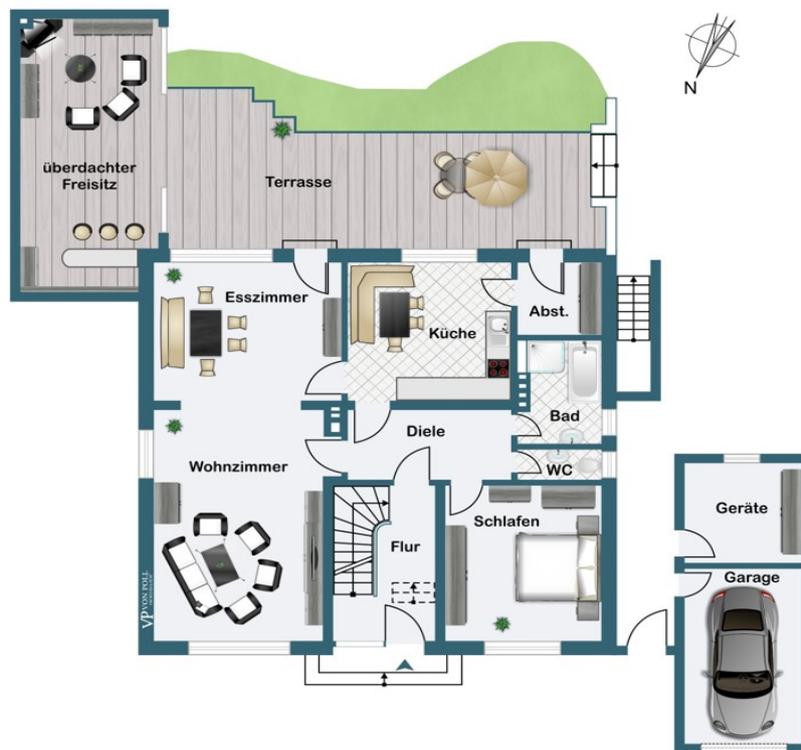
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

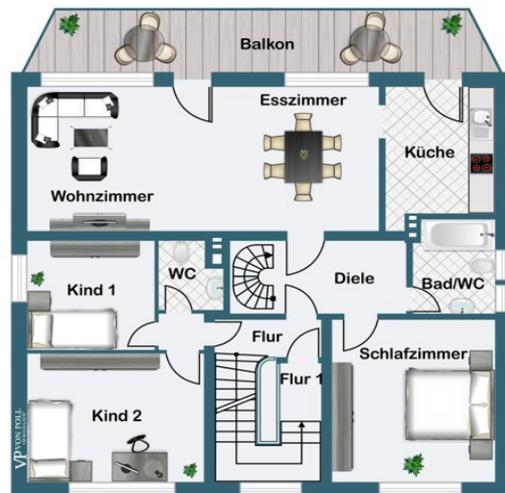
T.: 0800 - 333 33 09

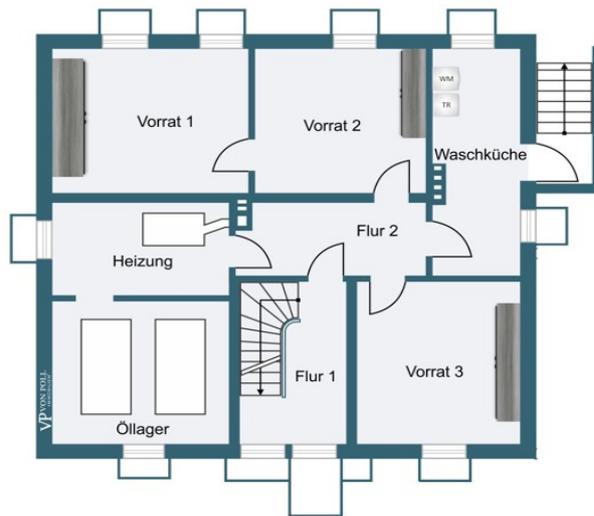
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## 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: 23202036 - 46325 Borken

## Ein erster Eindruck

Dieses Haus ist bereits reserviert! Wenn Sie sich für ähnliche Angebote interessieren, schreiben Sie uns gerne eine Nachricht! Diese gepflegte Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet viel Platz für eine große Familie oder für Investoren, die eine solide Kapitalanlage suchen. Das Haus wurde im Jahr 1967 massiv erbaut und ist in einem guten Zustand. Das Haus ist in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt, die ab November sofort vermietet werden können oder als Mehrgenerationenhaus bestens geeignet sind. Das Zweifamilienhaus verfügt über ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 860 m<sup>2</sup>. Es bietet insgesamt sieben Zimmer, davon vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Im Erdgeschoss betreten Sie den Eingangsbereich und gelangen links zum Treppenhaus ins Obergeschoss und geradeaus zur Wohnung im Erdgeschoss. Diese umfasst eine Wohnküche mit Abstellraum und Durchgang zur Terrasse und Garage, ein Gäste-WC, ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne, ein Schlafzimmer, und ein großes Wohn-Esszimmer ebenfalls mit Zugang zur Terrasse. Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten, der einen herrlichen Blick auf den Garten bietet und auch in den kalten Wintermonaten durch den Kamin ein angenehmer Aufenthaltsort ist. Im Obergeschoss befinden sich noch zwei Schlafzimmer und eine Toilette, die auch der Erdgeschosswohnung zugeordnet werden können, um zum Beispiel Platz für eine Familie zu schaffen. Die Nutzungsmöglichkeiten sind hier sehr vielseitig und lassen sich so den individuellen Wünschen anpassen. Die Wohnung im Oberschoss bietet eine Küche inklusive hochwertiger Einbauküche von Simatic und angrenzendem Abstellraum, ein Badezimmer mit Badewanne, ein Schlafzimmer und ein großes Wohn-Esszimmer. Zudem verfügt die Wohnung im Obergeschoss über einen Balkon, von dem aus man einen herrlichen Blick auf das Grundstück und die Umgebung genießen kann. Das Gebäude ist voll unterkellert. Drei Vorratsräume, ein Heizungskeller mit Öllager und ein Waschkeller mit Zugang zur Außentreppe bieten auch hier reichlich Platz. Für die Wohnung im Obergeschoss ist ein Stellplatz vorgesehen und für die Erdgeschosswohnung eine Garage mit angrenzendem Geräteraum. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden und gut erreichbar. Auch die Autobahn ist schnell erreichbar, was eine gute Anbindung an umliegende Städte ermöglicht. Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, die viel Platz benötigen oder für Menschen, die eine solide Kapitalanlage suchen. Das Objekt bietet viele Möglichkeiten und lässt Raum für individuelle Gestaltung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Zweifamilienhaus und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses interessante Angebot präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## Ausstattung und Details

Fenster überwiegend erneuert zwischen 1990 und 2018  
Badezimmer Erdgeschoss barrierefrei umgebaut ca. 2013  
Wohnung im Obergeschoss umfassend saniert 2003  
Heizung 2003

Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung nur wenige Minuten vom Borkener Stadtzentrum entfernt. Wer aus den Ballungsräumen des Ruhrgebietes in die Kreisstadt kommt, wird die entspannte Atmosphäre spüren. Knapp 42.000 Einwohner verteilen sich auf ein weitläufiges Stadtgebiet. Borken ist eine Stadt mit lebendigem Kulturleben und hohem Freizeitwert, in der sich Familien und Menschen aller Altersgruppen wohl fühlen. Das Borkener Zentrum lädt mit seiner gewachsenen Einzelhandelsstruktur, schönen Verweilmöglichkeiten und einem breiten Sortiment zum Einkaufsbummel ein. Mit dem Kuhmcenter und dem Vennehof bietet die Kreisstadt zudem an beiden Seiten der Innenstadt attraktive Magnete mit großflächigen Fachmärkten. Die Kreisstadt Borken verfügt über alle Schulformen von der Grundschule über weiterführende Schulen bis hin zur Montessori Schule. Wirtschaftlich macht ein Branchenmix, der den Global Player genauso umfasst wie den kleinen Handwerksbetrieb, moderne landwirtschaftliche Unternehmen genauso wie den Einzelhandel und unterschiedlichste Dienstleister, die Borkener Wirtschaft erfolgreich und widerstandsfähig gegen Krisen. Verkehrsanbindung: 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.

**Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 313.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 23202036 - 46325 Borken

## 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)