

Borken / Burlo

# Begehrtes Zuhause im Wohnpark Klostersee mit eigenem Steg am Innensee

CODICE OGGETTO: 25202007

Neuvorstellung



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

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 351 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25202007
Superficie netta	ca. 88 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	61.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.04.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003



CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



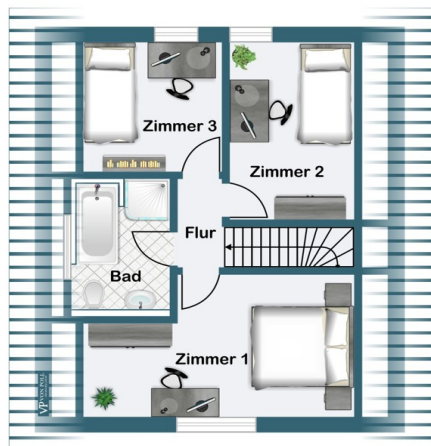
Finanzierung  
berechnen



CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus im gefragten Wohnpark Klostersee. Mit einer Wohnfläche von ca. 88 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 351 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt genügend Platz für Paare, Singles oder eine kleine Familie. Im Erdgeschoss des Hauses findet sich ein praktischer Flur mit integrierten Einbauschränken unterhalb der Treppe, die zusätzlichen Stauraum bieten. Ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum sind ebenfalls vorhanden und erhöhen den Wohnkomfort. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich, der durch seine Gestaltung ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Von hier aus gelangen Sie direkt zur überdachten Terrasse, die sich ideal für gesellige Abende im Freien anbietet, und weiter in den gepflegten Gartenbereich. Dieser ist nach Westen ausgerichtet, der seitliche Teil in Südausrichtung und bietet damit sowohl sonnige als auch schattige Plätze. Das Obergeschoss ist funktional durchdacht und beherbergt ein größeres Schlafzimmer mit einem eingebauten Kleiderschrank, der für Ordnung sorgt. Zudem gibt es ein geräumiges Badezimmer, das sowohl mit einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet ist. Zwei weitere kleinere Schlafzimmer sind ebenfalls auf dieser Etage vorhanden. Sollten Sie mehr Platz benötigen, besteht die Möglichkeit, diese beiden Räume zu einem größeren zusammenzuführen. Besonders hervorzuheben ist die direkte Zugänglichkeit zum Innensee. Vom hinteren Garten aus führt ein kleiner Weg direkt zu einem eigenen Steg, der exklusiv von den Bewohnern genutzt werden kann. Ideal für entspannte Stunden am oder im Wasser. Ein seitlich gelegenes Carport bietet Schutz für Ihr Fahrzeug, und eine Gartenhütte ergänzt das Angebot mit weiteren Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte und Fahrräder. Der Garten mit südwestlicher Ausrichtung rundet das attraktive Gesamtbild dieses Angebotes ab. Dank der Nähe zum Innensee und der ruhigen Lage im Wohnpark Klostersee eignet sich dieses Einfamilienhaus besonders für Naturliebhaber, die dennoch nicht auf die Annehmlichkeiten einer gut angebundenen Infrastruktur verzichten möchten. Mit all diesen Vorzügen bietet dieses Haus eine hervorragende Gelegenheit, ein neues Zuhause in einer beliebten Region zu erwerben. Wenn Sie sich für eine Besichtigung interessieren oder weitere Fragen haben, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir stehen Ihnen gerne für nähere Informationen zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im begehrten Wohnpark Klostersee, der geprägt ist durch gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser, teilweise mit direktem Zugang zu den Innenseen oder zum größeren Klostersee mit Strand und Badebucht. Ein Rundweg um den See lädt zum Spaziergehen oder zur täglichen Jogging-/ oder Hunderunde ein. Im Ort sind Bäcker, ein Lebensmittelgeschäft, Ärzte, Therapeuten, Apotheke, Banken und weitere Dinge des täglichen Bedarfs gut zu erreichen. 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. 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.

**CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 61.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODICE OGGETTO: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)