

Borken / Burlo

# Begehrtes Zuhause im Wohnpark Klostersee mit eigenem Steg am Innensee

Objektnummer: 25202007

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 351 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

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

Objektnummer: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25202007                   |
| Wohnfläche   | ca. 88 m²                  |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 4                          |
| Schlafzimmer | 3                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Baujahr      | 2003                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 349.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 61.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2003          |



Objektnummer: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



### 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

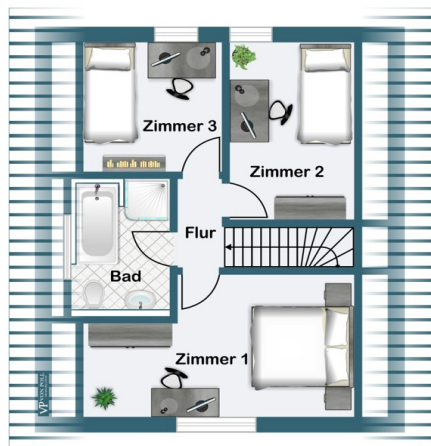




Objektnummer: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## 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: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 25202007 - 46325 Borken / Burlo

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25202007 - 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)