Raumwunder im 70er Stil! Einfamilienhaus mit Garten, Keller, Garage, zentrumsnah und ruhig in Borken

46325 Borken, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: A2425

Wohnfläche ca.: **180 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **349.000 EUR**

Immobilien Garvert
Herr Christoph Garvert

info@immobilien-garvert.de

Tel. +49 2861 4444

Raumwunder im 70er Stil! Einfamilienhaus mit Garten, Keller, Garage, zentrumsnah und ruhig in Borken

Objekt ID	A2425
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	46325 Borken
Wohnfläche ca.	180 m²
Grundstück ca.	788 m²
Zimmer	7
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1971
Zustand	gepflegt
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Garage, Gäste-WC, Kamin, Keller, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,38 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	349.000 EUR

Immobilien Garvert
Herr Christoph Garvert
info@immobilien-garvert.de
Tel. +49 2861 4444

Objektbeschreibung

Sie suchen ein schönes Zuhause mit viel Raum für Ihre Familie?

Das freistehende, vollunterkellerte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² wurde 1971 auf einem ca. 788 m² großen Grundstück errichtet. Das Haus ist gut gepflegt. Dach, Bäder, einige Fenster und Fußböden sind aus dem Baujahr. Die Heizanlage der Ölheizung wurde vor einigen Jahren erneuert. Einige Renovierungsmaßnahmen sind erforderlich.

Das Domizil, auf den ersten Blick klein und kompakt, überrascht vom Keller bis zum Dachgeschoss mit vielen Räumlichkeiten. Der zentrale Wohnbereich ist mit großen Fenstern und Türen zum Südgarten hin ausgerichtet. An der eher geschlossenen nördlichen Fassade ist der großzügige Eingang ein Blickfang. Der begrünte Vorgarten rundet das Haus optisch ab.

Die geräumige Diele bietet Platz zum Ankommen. Hier sind eine Garderobe und das Gäste-WC untergebracht sowie die gemauerte Treppenanlage zum Dachgeschoss. Die dunkelroten Bodenfliesen in der Diele zeigen Mut zur Farbe. Links der Diele führt ein hell gefliester Seitenflur in einen separaten Trakt mit Schlaf-/Arbeitszimmer und einem Bad. Das Bad ist mit Wanne, Dusche, Waschbecken und Bidet, jedoch ohne WC ausgestattet.
Von der Diele aus erreichbar sind das Wohnzimmer, die Küche und das Kellergeschoss. Das Wohnzimmer liegt mittig, links das Kamin- und rechts das Esszimmer, beide mit Zugang und alle mit Blick in den Garten. Eine Holzkonstruktion trennt Wohn- und Kaminzimmer optisch. Im Kaminzimmer, das bis Anfang der 80er Jahre ein separater Raum war, ist jetzt der schöne, gemauerte Kamin ein Blickfang und sorgt für ein behagliches Ambiente. Rechts des Wohnzimmers liegt das Esszimmer, erreichbar über eine Tür. Daran grenzt mit einer Schiebetür die Küche an, die zudem von der Diele zugänglich ist. Ess- und Wohnzimmer sind mit Parkettboden ausgelegt, Kaminzimmer und Küche gefliest. Dieses Zimmerensemble ist der gemütliche Aufenthaltsbereich für die Familie. Zusätzlich sind im Sommer die gepflasterte Terrasse, überdacht mit einer Holz-/Kunststoffkonstruktion, und der Freisitz unterm Baum schattige Lieblingsplätze. Der Garten, der das Haus an drei Seiten umrundet, ist eingefriedet mit Zaun und Sträuchern, eine Tür führt zur Straßenseite.

Das Dachgeschoss beherbergt die Rückzugsorte der Familie: Viel Platz bieten zwei große und zwei kleine Schlafzimmer. Das Bad ist mit zwei Waschbecken und WC ausgestattet.

Im Keller befinden sich ein Vorratsraum, ein großer Waschkeller, ein großer Hobbyraum mit Heizkörper sowie der Heizungsraum.

Eine Garage und 2 PKW-Stellflächen komplettieren das Angebot.

Vereinbaren Sie gerne mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Alle genannten Informationen zum Objekt beruhen auf den Angaben des Eigentümers.

Die Käuferprovision beträgt 2,38 % inkl. 19 % MwSt. und die Verkäuferprovision 2,38 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Absprache fällig.

Ausstattung

Erdgeschoss (EG):
- Diele

- Seitenflur
- Gäste-WC
- Bad
- Schlaf-/Arbeitszimmer
- Wohnzimmer plus Kaminzimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten
- Esszimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten
- Küche
- Abstellraum

Dachgeschoss (DG):
- Flur
- 4 Schlafzimmer
- Bad

Dachboden:
Lagerfläche

Kellergeschoss (KG):
- Flur
- Vorratskeller
- Waschkeller
- Hobbykeller
- Heizungskeller
- Tanklager Heizöl

Allgemeine Ausstattung/Extras:
- Garage mit Seitentür zum Garten
- Stellfläche
- Seitentür vom Garten zur Straße
- Garten
- Überdachte Terrasse
- Freisitzfläche
- Kunststoff- und Holzfenster aus unterschiedlichen Jahrgängen (Fenster im DG von 2006 bzw. 2018)
- Rollläden
- Treppenanlage mit grauen Steinstufen und schwarzem Metallgeländer
- Ein Schlafzimmer mit Waschbecken
- Ein Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, Bidet, ohne WC (EG)
- Ein Bad mit 2 Waschbecken und WC (DG)
- Fußböden:
- Parkett (Wohnzimmer, Esszimmer)
- Fliesen (Diele, Küche, Flur, Bäder, WC, Kaminzimmer)
- Linoleum (Flur, Schlafzimmer)
- Teppichboden (ein Schlafzimmer)
- Waschkeller mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
- Hobbykeller mit Heizkörper und 3 Kellerfenstern
- Strom- und Wasserzähler sowie Sicherungskästen im Kellerflur
- Ölheizung Firma Buderus, Heizung mit Brauchwasser, Heizkessel BJ 2004, Heizöl EL
- Kamin im Wohnzimmer, Baujahr 2002
- Glasfaser im Haus

Energieausweis vom 21.02.2024:
Bedarfsausweis: 282,7 kWh (m²a), Heizöl EL,
Baujahr Gebäude 1972
Baujahr Wärmeerzeuger 204, Energieeffizienzklasse H

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	21.02.2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Primärenergieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H

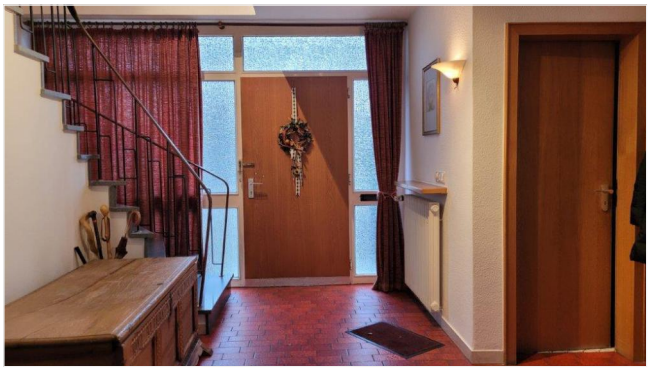
Lage

Das Objekt befindet sich in der Kreisstadt Borken, zentrumsnah in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet westlich des Stadtkerns. Die Nachbarschaft ist überwiegend geprägt durch gepflegte Einfamilien-häuser mit Gärten.

Die Stadtmitte mit zahlreichen kleinen Fachgeschäften, Einkaufszentren, Banken, Ärzten, Gastronomie, etc. liegt ca. 1,5 km entfernt, der nächste Lebensmittelmarkt etwa 300 m – alles auch mit dem Fahrrad sicher und bequem zu erreichen. Das kleinstädtische Flair im Zentrum lädt zum entspannten Bummeln und Genießen ein. Das breit gefächerte Kindergarten-, Schul- und Weiterbildungs- und Kulturangebot macht Borken zu einem attraktiven Ort, wo es sich gut wohnen und leben lässt. Freiluftfans und Sportbegeisterte kommen in Borken ebenfalls auf ihre Kosten. Das nah gelegene Freizeitgelände Pröbsting lädt zum Spazieren, Spielen, Klettern, Baden oder Bootfahren ein. Der in der Nähe angesiedelte Segelflugplatz, Reitanlagen, das Schwimmbad mit Saunalandschaft "Aquarius" und das Sportzentrum sowie zahlreiche Wander- und Fahrradwege in der münsterländischen Parklandschaft bieten reichlich Gelegenheit zu Bewegung und Entspannung.

Durch die B 67, die B 70, die A 31 und die A 3 sowie den stündlichen Zugverkehr (Regionalbahn) ist Borken verkehrstechnisch optimal an das Ruhrgebiet angebunden. Über die A 31 ist auch die Nordseeküste schnell erreichbar und die Grenze zu den Niederlanden liegt in ca. 15 km Nähe. Die Flughäfen Düsseldorf und Münster/Osnabrück sind mit dem Auto ca. 1 Stunde entfernt.

Gartenansicht



Herzlich willkommen

Diele EG

Wohnen

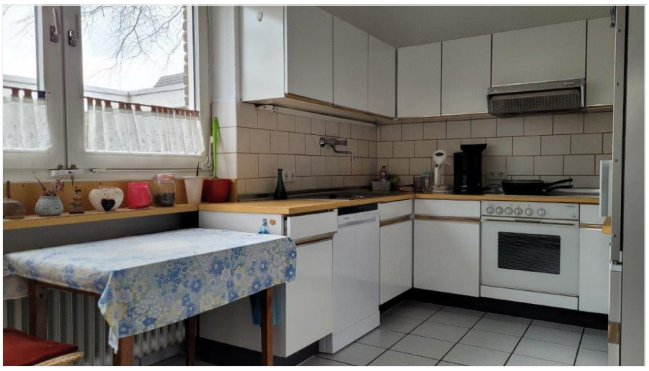
Kaminzimmer

Wohnen 2

Immobilien Garvert
Herr Christoph Garvert

info@immobilien-garvert.de

Tel. +49 2861 4444



Küche

Bad EG

Zimmer

Diele DG

Gartenansicht

Gartenansicht

Immobilien Garvert
Herr Christoph Garvert

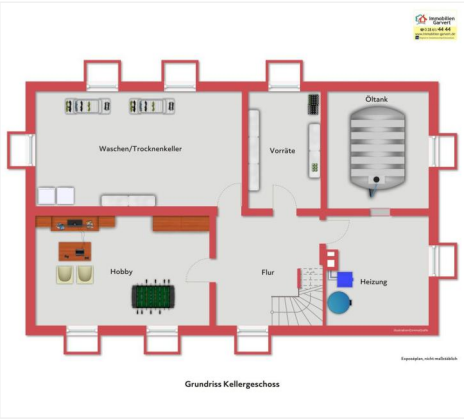
info@immobilien-garvert.de

Tel. +49 2861 4444

Gartenansicht

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss

Immobilien Garvert
Herr Christoph Garvert

info@immobilien-garvert.de

Tel. +49 2861 4444