

# Familienoase! Schönes Einfamilienhaus mit großem Garten, 2 Garagen, gute, zentrumsnahe Lage in Borken

46325 Borken, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: A2435



Wohnfläche ca.: 169 m<sup>2</sup> - Zimmer: 6 - Kaufpreis: 419.000 EUR



## Familienoase! Schönes Einfamilienhaus mit großem Garten, 2 Garagen, gute, zentrumsnahe Lage in Borken

Objekt ID	A2435
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	46325 Borken
Wohnfläche ca.	169 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	768 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1962
Zustand	gepflegt
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Garage, Gäste-WC, Kamin, Keller, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,975 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	419.000 EUR



# Objektbeschreibung

Sie suchen ein schönes Zuhause für Ihre Familie? Ein großzügiges Domizil mit Flair?

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1962 auf einem ca. 768 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet, 1979 ein Kaminzimmer angebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 169 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde regelmäßig renoviert und ist in einem gepflegten, guten Zustand. Fenster und einige Fußböden wurden erneuert, das Bad modernisiert und 2020 eine neue Gasheizung eingebaut.

Verspielte Details verleihen dem Haus innen und außen seinen besonderen Charakter. Filigrane, weiße Eisengitter-Elemente setzen Akzente rund um den Eingangsbereich. Auch die über einige Stufen erreichbare Haustür ist beidseitig mit dekorativen Gittertüren geschmückt, die sich zudem verschließen lassen. Haus und Garten sind größtenteils mit hoher Hecke, Büschen und Sträuchern umgeben. Insgesamt ein einladendes Bild.

Die großzügige Diele bietet Platz zum Ankommen. Ein Gäste-WC grenzt an. Ein Blickfang ist die dekorative Dielendecke. Der Rundbogen-Durchgang zieht den Blick in den Flur. Seitlich des Flures befindet sich ein Arbeitszimmer, gegenüber das Wohnzimmer, am Flurende beginnt der Treppenaufgang. Zudem gelangen Sie von hier aus in die Küche und weiter in das große Dreier-Ensemble aus Esszimmer, Wohnzimmer im Eck und Kaminzimmer, jeweils mit breiten Durchgängen und Blick in den Garten. Ess- und Wohnzimmer sind mit Stäbchenparkett ausgelegt, das eine Stufe tiefer liegende Kaminzimmer mit Fliesen. Ess- und Kaminzimmer bieten Zugang zu Terrasse und Garten. Hier, an der Südseite des Hauses, ist die geschützte Terrasse im Hauswinkel ein Lieblingsplatz, wo Sie den Sommer entspannt genießen können. Travertinplatten an der Außenwand des Kaminzimmers, hell geflieste Terrasse und die weiß gestrichene Hauswand zaubern ein mediterranes Ambiente. Zudem gibt es einen großen Nordgarten. Dieser ist vom Südgarten, aber auch über eine praktische Seitentür im Erdgeschossflur erreichbar. Der schattige hintere Garten ist ideal für Spiel und Sport. Von hier aus ist auch eine Garage zugänglich, um Gartengeräte oder Fahrräder unterzustellen.

Über eine weiße Holzterrasse, vorbei an Fenstern mit Butzenglas, erreichen Sie das Obergeschoss. Dieses beherbergt 4 Schlafzimmer und ein helles Bad, modernisiert u.a. mit ebenerdiger großer Dusche. 2 Schlafzimmer sind mit Waschbecken ausgestattet, eins mit Balkon. Ausgelegt sind sie mit Teppichboden bzw. Linoleum.

Die Treppe führt weiter zum Spitzboden, der als Nutzfläche 2 große Räume und einen kleinen Abstellraum bietet.

Der Zugang zum Keller befindet sich im Erdgeschoss neben der Seitentür. Er bietet mit 6 unterschiedlich großen Räumen reichlich Platz für Vorräte, Lagerung, Wäsche und Waschmaschine, Heizung, Hobbys und zum Werkeln.

2 Garagen und der große gepflasterte Vorplatz vor dem Hauseingang bieten PKW-Stellfläche.

Vereinbaren Sie gerne mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

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

Die Käuferprovision beträgt 2,975 % inkl. 19 % MwSt. und die Verkäuferprovision 2,975 % inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Absprache fällig.



# Ausstattung

## Erdgeschoss (EG):

- Diele
- Gäste-WC
- Flur/Treppenhaus mit Zugang zum hinteren Garten
- Arbeitszimmer
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Kaminzimmer

## Obergeschoss (OG):

- Flur
- Bad mit Dusche
- 4 Schlafzimmer (eins mit Balkon, 2 mit Waschbecken)

## Spitzboden (SB):

- 2 Hobbyräume
- 1 Abstellraum

## Kellergeschoss (KG):

- Flur
- Werkkeller
- Vorratskeller mit Zählern
- Lagerkeller
- HWR Keller mit Waschmaschinenanschluss
- Lagerkeller
- Hobbyraum mit Heiztherme und Warmwasserspeicher

## Allgemeine Ausstattung/Extras:

Vorplatz

Südgarten

Nordgarten mit Zugang von Auffahrt

Geflieste Terrasse

Pergola

Elektrische Markise

2 Garagen mit Platz für Gartengeräte/Fahrräder und Seitenzugang vom Garten

E-Ladesäule in Garage

Mehrere Wasseranschlüsse im Garten

Seiteneingang ins Haus

Vollkeller

Starkstrom im Werkraum

Mehrere Waschmaschinenanschlüsse

Kleiner Balkon

Platzsparende Einbauschränke

Dekorative Deckenvertäfelungen/ -paneele

Durchgang zum Kaminzimmer mit kassettenartigen Holzpaneelen

Fußböden:

Parkett - Esszimmer, Wohnzimmer

Fliesen - Küche, Diele, Bad, Gäste-WC



Teppichboden - Arbeitszimmer, Flur EG, 3 Schlafzimmer, Spitzboden  
Linoleum - 1 Schlafzimmer, Flur OG  
Butzensglasfenster (Gäste-WC und Treppenhaus)  
Kunststofffenster  
Elektrische Rollläden  
Dekorative Eisengitter  
Gemauerter Kamin  
Gasheizung und Warmwasserspeicher (2020 Viessmann) im Hobbykeller  
Sicherungskasten/Stromzähler in der Diele  
Gas- und Wasserzähler im Vorratsraum Keller  
Außenwand Kaminzimmer mit Travertinplatten  
SAT-Schüssel

Energieausweis vom 13.03.2024:  
Verbrauchsausweis: 170,8 kWh (m<sup>2</sup>a), Erdgas E  
Baujahr Gebäude 1962  
Baujahr Wärmeerzeuger 2020, Energieeffizienzklasse F

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	13.03.2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1962
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	170,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	F



# Lage

Die Immobilie befindet sich in der Kreisstadt Borken, in guter und ruhiger Lage in einer Anliegerstraße, nahe dem Stadtkern. Die gewachsene Nachbarschaft ist überwiegend geprägt durch niveauvolle Einfamilienhäuser mit Gärten und vereinzelt Mehrfamilienhäuser.

Der Marktplatz und die Fußgängerzonen mit zahlreichen Fachgeschäften, Einkaufszentrum, Banken, Ärzten, Gastronomie, etc. liegen nur wenige 100 Meter entfernt und sind mit dem Fahrrad oder zu Fuß sicher und bequem zu erreichen. Hier lädt das kleinstädtische Flair zum entspannten Bummeln und Genießen ein. Neben einem breit gefächerten Kindergarten-, Schul- und Weiterbildungsangebot, teilweise in unmittelbarer Nähe liegt, hat Borken auch für Kulturinteressierte einiges zu bieten an Theater, Musik, Kunst und Ausstellungen. Freiluftfans und Sportbegeisterte kommen in Borken ebenfalls auf ihre Kosten. Der Park, die grüne Oase der Stadt, liegt nur wenige Meter entfernt und bietet sich ideal für einen kurzen, erholsamen Spaziergang an. Ebenso laden das Freizeitbad Aquarius mit Saunalandschaft, das Sportzentrum, ein Segelflugplatz sowie das wenige Kilometer entfernte Freizeitgelände Pröbsting und zahlreiche Spazier- und Fahrradwege in der münsterländischen Parklandschaft zu Bewegung und Entspannung ein.

Durch die B 67, die B 70, die A 31 und A3 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.





Ansicht



Essen Wohnen



Terrasse



Wohnen



Kaminzimmer



Küche





Gäste WC



Bad OG



Treppenhaus OG



Diele EG



Diele OG



Garten





013 Garten



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss

