

# Kapitalanlage! Schöne Eigentumswohnung, Erdgeschoss, Garten, Stellplatz, ruhige Wohnlage in Borken

46325 Borken, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: A2436



Wohnfläche ca.: **87 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **209.000 EUR**



## Kapitalanlage! Schöne Eigentumswohnung, Erdgeschoss, Garten, Stellplatz, ruhige Wohnlage in Borken

Objekt ID	A2436
Objekttyp	Wohnung
Adresse	46325 Borken
Wohnfläche ca.	87 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1998
Zustand	gepflegt
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Dusche, Fliesenboden, Gäste-WC, Keller, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,38 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	209.000 EUR



## Objektbeschreibung

Die gepflegte, vermietete Wohnung von ca. 87 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines 1998 errichteten, freistehenden Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen. Mit seiner langgestreckten Architektur, dem Krüppelwalmdach und den unterschiedlichen Gaubenausbauten präsentiert sich das Gebäude markant. Das Erdgeschoss beherbergt, abseits des Treppenhauses an einem separaten Flur hinter einer Tür, drei Wohnungen.

Die Eigentumswohnung ist hell gestaltet mit weißen Landhaustüren sowie überwiegend mit hellen Fliesen in natürlicher Optik ausgestattet. Eine großzügige Diele bietet Platz zum Ankommen. Rundum gruppieren sich die Räumlichkeiten: Zwei Schlafzimmer, ein helles, modernisiertes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und ein Gäste-WC. Die Türen zu Küche und Wohnzimmer sind mit Glaseinsätzen ausgestattet und sorgen für Tageslicht in der Diele. In der geräumigen Küche, die einen Zugang zum Garten hat, befindet sich Platz für eine Essecke. Das Wohnzimmer mit breiter bodentiefer Fensterfront samt Tür bietet ebenfalls Zugang zu Terrasse und Garten. Durch die Südlage des Gartens können Sie hier fast den ganzen Tag die Sonne genießen. Vom Garten aus erreichen Sie auch den überdachten PKW-Stellplatz sowie eine eigene Gartenhütte für Gartenutensilien.

In den beiden Schlafzimmern ist Buche Fertigparkett verlegt. Die Fenster mit weißem Kunststoffrahmen sind abschließbar und im Wohnzimmer mit elektrisch angetriebenen Rollläden versehen.

Ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Raum für Waschmaschinen und Trockner, ein gemeinsamer Fahrradkeller mit Außenzugang sowie ein eigener überdachter PKW-Stellplatz am Haus mit direktem Zugang vom Garten aus runden das Angebot ab. Die Gaszentralheizung befindet sich im Keller, dazu ein Verteilerkasten mit Wasser- und Wärmemengenzähler für jede Wohnung.

Die Jahresnettokaltniete beträgt 9.600,00 EUR.

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 Wohnung Nr. 1:

- Diele
- Wohnzimmer mit Zugang zum Garten
- Küche mit Zugang zum Garten
- 2 Schlafzimmer
- Gäste-WC
- Bad mit Dusche, Toilette und Fenster

Kellergeschoss:

- 1 eigener Kellerraum
- Gemeinschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschlüssen
- Fahrradkeller



#### Allgemeine Ausstattung/Extras:

Eigentumswohnung als Kapitalanlage, Jahresnettokaltmiete 9.600,00 EUR.

Eigener Kellerraum

Eigener PKW-Stellplatz

Terrasse

Garten

Markise

Gartenhütte

Wasseranschlüsse im Garten

Im Wohnzimmer: Rollläden mit elektrischem Antrieb

Abschließbare Fenster

Kunststoffisofenster, abschließbar

Fliesen, Buche Fertigparkett

Gegensprechanlage

Gäste-WC

Weißer Landhaustüren

Zentrale Gasheizung mit ISTA-UP Verteilerkasten

SAT-Schüssel

Breitbandkabelanschluss im Hausanschlussraum

Glasfaser

Kelleraußeneingang zum Fahrradkeller

Reinigungsservice

#### Energieausweis vom 25.10.2018:

Verbrauchsausweis: 81 kWh (m<sup>2</sup>a), H-Gas/Schweres Erdgas,

Baujahr Gebäude 1998

Baujahr Wärmeerzeuger 1998, Energieeffizienzklasse C

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	25.10.2018
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1998
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	81,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	C



## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in der Kreisstadt Borken, an einer Sackgassenstraße in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet am östlichen Stadtrand. Das Wohnviertel ist geprägt durch gepflegte Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser mit Gärten.

Die Stadtmitte mit zahlreichen Fachgeschäften, zwei Einkaufszentren, Banken, Ärzten, Gastronomie und Kulturangeboten, etc. ist ca. 1,5 km entfernt. Ein Kindergarten liegt nebenan, ein Zentrum mit Kita-, Schul-, und Weiterbildungseinrichtungen ganz in der Nähe. Weitere Schulen und Bildungsangebote sind über die Stadt verteilt. Der nahegelegene Stadtpark mit dem Schwimmbad Aquarius samt Saunalandschaft und ein Sportzentrum sowie Reitanlagen, ein Segelflugplatz und das wenige Kilometer entfernte Freizeitgelände Pröbsting laden zu Bewegung und Entspannung ein. Spazier- und Radwege starten in unmittelbarer Nähe.

Durch die schnell erreichbaren Auffahrten zur B 67, die B 70 , A 31 und 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





Terrasse



Wohnen



Diele



Küche



Gäste-WC



Duschbad





Duschbad



PKW-Stellplatz



Ansicht



Grundriss

