

Borken / Burlo

# Ihr persönliches Paradies am Wasser - Traumhaftes Einfamilienhaus mit Gästehaus und privatem Strand

Objektnummer: 25055040



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

KAUFPREIS: 929.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177,69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.500 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25055040 - 46325 Borken / Burlo

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

Objektnummer: 25055040 - 46325 Borken / Burlo

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25055040                  |
| Wohnfläche   | ca. 177,69 m²             |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2010                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 929.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 60 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon                   |

Objektnummer: 25055040 - 46325 Borken / Burlo

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Solar           | Endenergieverbrauch         | 89.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.05.2030      | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2010          |

Objektnummer: 25055040 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25055040 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055040 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055040 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055040 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



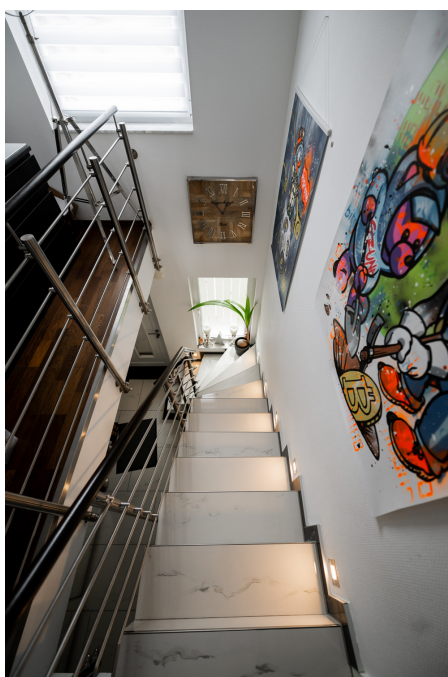
Objektnummer: 25055040 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055040 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055040 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055040 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055040 - 46325 Borken / Burlo

## Die Immobilie



Objektnummer: 25055040 - 46325 Borken / Burlo

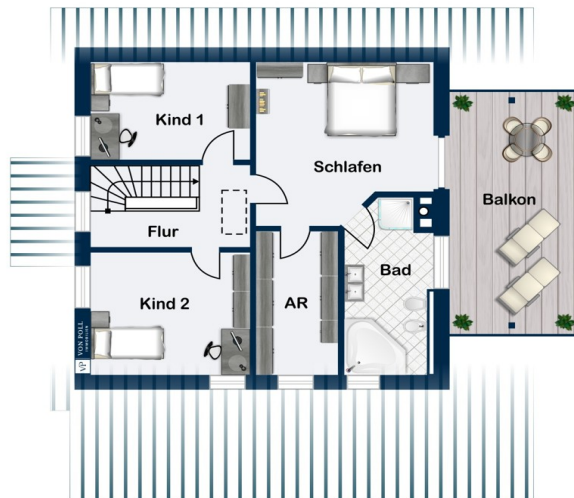
## Die Immobilie



Objektnummer: 25055040 - 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: 25055040 - 46325 Borken / Burlo

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem exklusiven Anwesen!

Das Haus wurde im Jahr 2010 erbaut und steht auf einem großzügigen Grundstück von 1.500 m<sup>2</sup>. Dieses besondere Zuhause vereint modernen Komfort mit der Schönheit der Natur und bietet direkten Zugang zum Klostersee – inklusive hauseigenem Privatestrand, Boot und Gästehaus

Das Haupthaus beeindruckt mit einer Wohnfläche von 178 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offener Wohnbereich, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Große Fenster ermöglichen einen einzigartigen Blick in den eigenen Garten und erschaffen ein tolles Raumgefühl. Die ebenfalls offene Küche stammt aus dem Jahre 2018 und ist mit Markengeräten und einem individuellen Beleuchtungssystem ausgestattet. Ebenfalls befinden sich ein separates Zimmer sowie ein vollwertiges Badezimmer mit Dusche im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Kinderzimmer, ideal für die Familie. Ein separater Elternbereich bietet ein großzügiges Schlafzimmer mit Bad en Suite sowie ein Ankleidezimmer. Anschließend zum Elternschlafzimmer befindet sich der Balkon mit Whirlpool und Südausrichtung. Von Hier aus haben Sie einen traumhaften Blick auf den See – perfekt für Sonnenuntergänge und entspannte Stunden im Freien.

Das Gästehaus, ca. 60 m<sup>2</sup> groß, ergänzt das Anwesen ideal. Es verfügt über einen großen Fitnessraum, eine kleine Küchenbereich sowie ein Schlafzimmer – perfekt für Gäste, Familienmitglieder oder als Home-Office. Die große Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und Stauraum. Zusätzlich zur Doppelgarage gibt es noch 2 weitere Freiplätze.

Im Gartenbereich laden drei Terrassen sowie eine eingebaute Feuerstelle zum Verweilen und geselligen Abenden ein. Das Grundstück ist umgeben von hohen Hecken, wodurch es uneinsichtig für Nachbarn ist. Hier haben Sie und bietet einen privaten Strand mit Boot und Bar – ideal für Wassersport, Sonnenbaden oder gemütliche Abende am Wasser.

Dieses außergewöhnliche Anwesen verbindet modernes Wohnen mit exklusivem Freizeitkomfort und ist der perfekte Rückzugsort für alle, die das Leben am Wasser in vollen Zügen genießen möchten.

Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25055040 - 46325 Borken / Burlo

## Ausstattung und Details

- Granitböden in Erdgeschoss und Parkettböden Im Obergeschoss
- Echtholzkamin
- moderne Einbauküche mit Markengeräten (im Kp enthalten)
- Fitnessraum inkl. Geräte (im KP enthalten)
- Zwei Vollwertige Badezimmer
- Be- und Entlüftungsanlage im ganzen Haus
- Gasheizung mit Solarunterstützung für Warmwasser
- Fußbodenheizung
- Whirlpool auf der Dachterrasse (im KP enthalten)
- Strandbar und Boot (im KP enthalten)
- Gästeappartement
- 3 Terrassenbereiche, davon einer überdacht
- Doppelgarage
- 2 Freiplätze

**Objektnummer: 25055040 - 46325 Borken / Burlo**

## Alles zum Standort

Das Haus liegt in Borken/Burlo mit direktem Zugang zum Klostersee.

Burlo hat mit der Astrid-Lindgren-Grundschule und dem Gymnasium Mariengarden eine Grund- und eine weiterführende Schule im Dorf. Mit dem 2012 eröffneten Forum Mariengarden verfügen Gymnasium und Ort über einen kulturellen Mittelpunkt. Das Forum dient nicht nur der Schule als Aula, sondern wird auch als Theater- und Konzertsaal genutzt. Außerdem gibt es einen katholischen und einen konfessionsunabhängigen Kindergarten in Burlo.

Burlo ist über die Landesstraße L 572, im Südwesten mit Bocholt und Rhede, im Nordosten mit Oeding, Vreden und Gronau verbunden. Die Landesstraße L 600 führt ins rund 10 Kilometer entfernte Borken. Weseke ist zudem über die Kreisstraße K 40 erreichbar. Obwohl in unmittelbarer Nähe zur niederländischen Staatsgrenze gelegen, besitzt Burlo lediglich Grenzübertrittsmöglichkeiten für Fußgänger und Zweiräder; der nächste für den Autoverkehr nutzbare Grenzübergang liegt im rund vier Kilometer entfernten Oeding.

Objektnummer: 25055040 - 46325 Borken / Burlo

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.5.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 89.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Solar.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25055040 - 46325 Borken / Burlo

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Dziabel

---

Alter Steinweg 34, 48143 Münster

Tel.: +49 251 - 39 77 65 0

E-Mail: [muenster@von-poll.com](mailto:muenster@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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