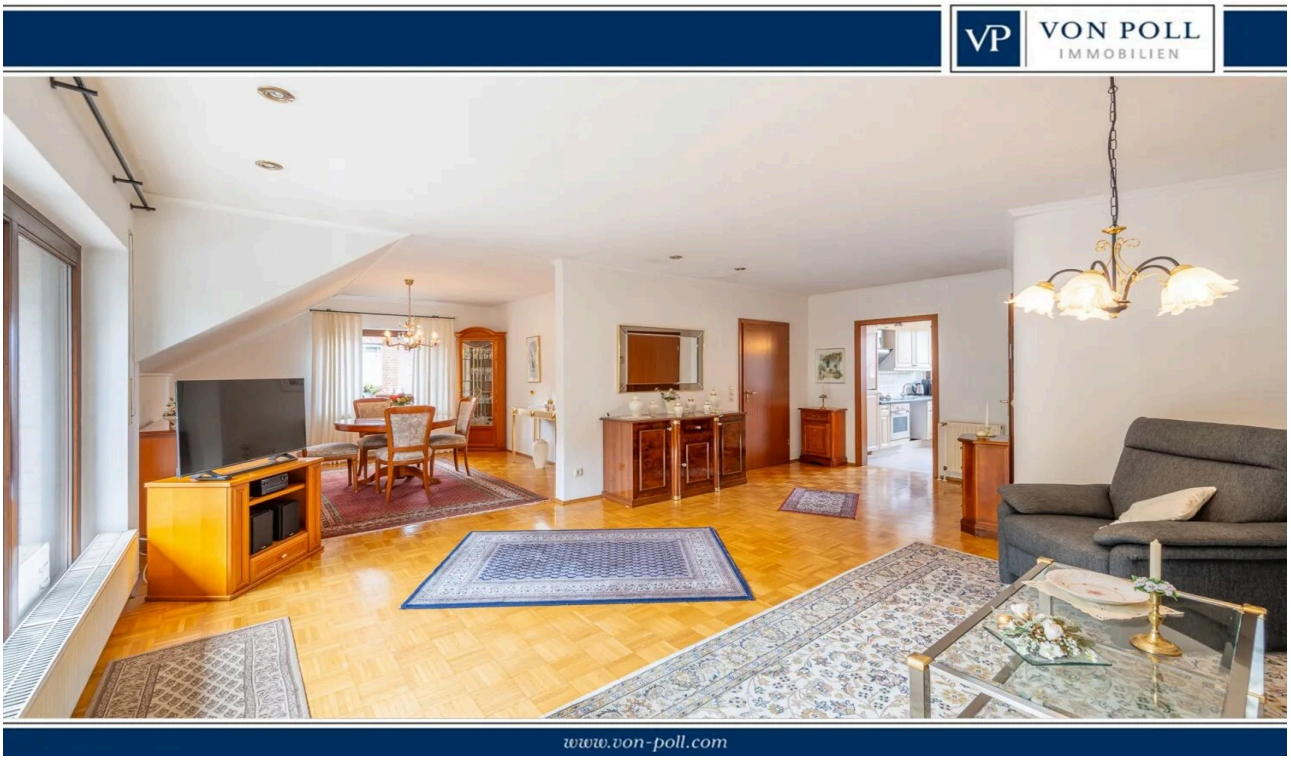
Borken – Gemen, Kreis Borken, Westfalen

Gepflegte Dachgeschosswohnung mit Loggia & Garage in beliebter Lage von Borken Gemen

Objektnummer: 26202051



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26202051 - 46325 Borken – Gemen, Kreis Borken, Westfalen

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

Objektnummer: 26202051 - 46325 Borken – Gemen, Kreis Borken, Westfalen

Auf einen Blick

Objektnummer	26202051
Wohnfläche	ca. 75 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26202051 - 46325 Borken – Gemen, Kreis Borken, Westfalen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	63.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.03.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26202051 - 46325 Borken – Gemen, Kreis Borken, Westfalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26202051 - 46325 Borken – Gemen, Kreis Borken, Westfalen

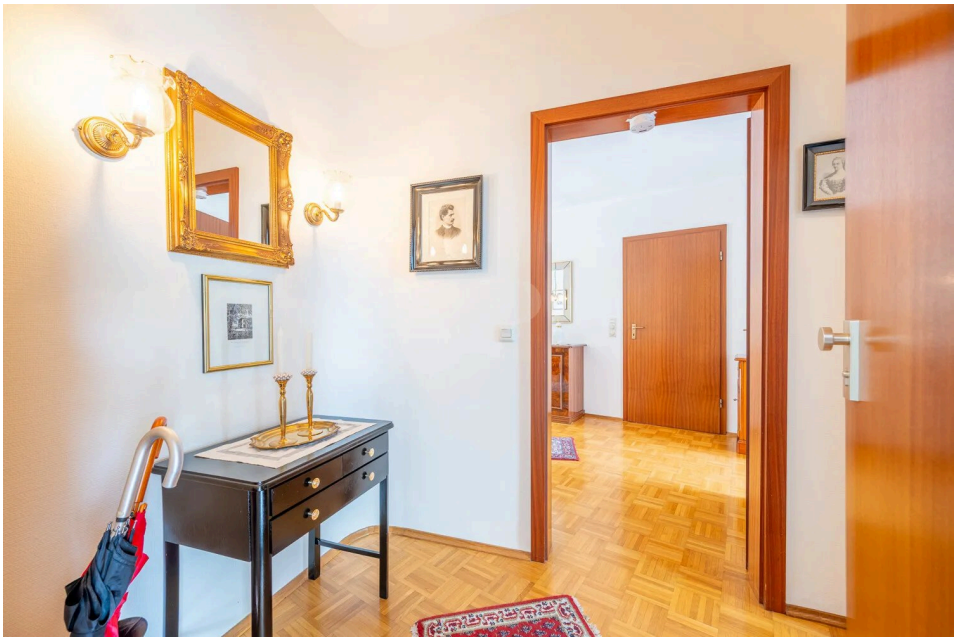
Die Immobilie





Objektnummer: 26202051 - 46325 Borken – Gemen, Kreis Borken, Westfalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26202051 - 46325 Borken – Gemen, Kreis Borken, Westfalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26202051 - 46325 Borken – Gemen, Kreis Borken, Westfalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26202051 - 46325 Borken – Gemen, Kreis Borken, Westfalen

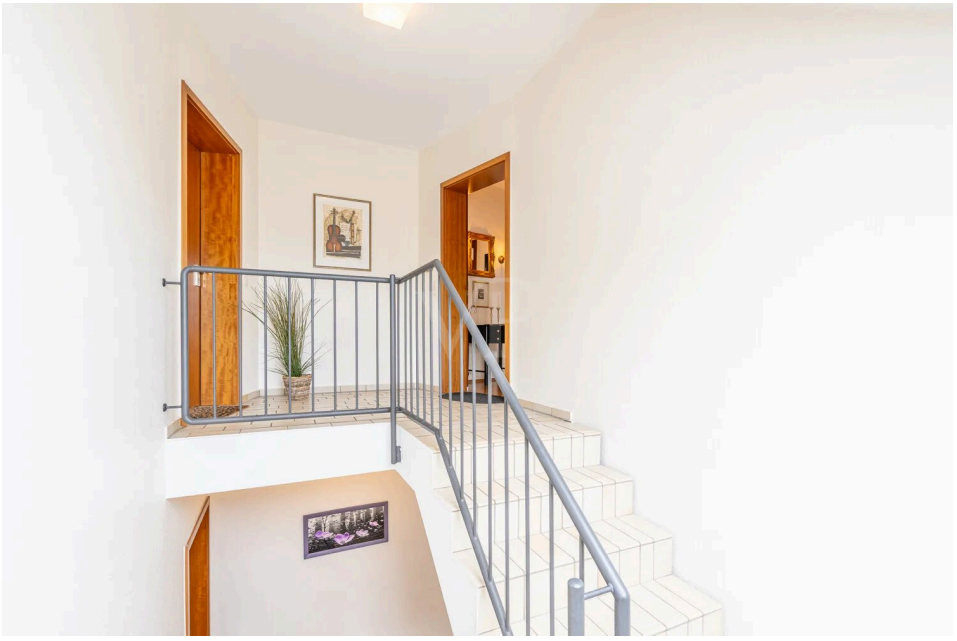
Die Immobilie





Objektnummer: 26202051 - 46325 Borken – Gemen, Kreis Borken, Westfalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26202051 - 46325 Borken – Gemen, Kreis Borken, Westfalen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 26202051 - 46325 Borken – Gemen, Kreis Borken, Westfalen

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: 26202051 - 46325 Borken – Gemen, Kreis Borken, Westfalen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer soliden Bausubstanz. Mit ca. 75 m² Wohnfläche bietet die Wohnung den passenden Rahmen für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein gepflegtes Zuhause in ruhiger und zugleich gut angebundener Wohnlage von Borken-Gemen suchen. Gleichzeitig bietet die Immobilie Kapitalanlegern eine interessante Möglichkeit, in eine gepflegte Wohnung in einem gewachsenen und nachgefragten Wohnumfeld zu investieren.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre. Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Loggia bildet aktuell den Mittelpunkt der Wohnung und schafft einen besonders großzügigen und offenen Wohnbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein Gäste-WC, das gleichzeitig als Heizungsraum dient. Ein eigener, sehr großzügiger Kellerraum zur Alleinnutzung, ein gemeinschaftlicher Waschkeller sowie eine Garage direkt hinter dem Haus sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Besonders interessant ist die flexible Gestaltungsmöglichkeit des großzügigen Wohnbereichs: Durch die Errichtung einer zusätzlichen Trockenbauwand könnte der derzeit offene Wohn- und Essbereich in zwei separate Räume gegliedert werden. So ließe sich beispielsweise ein weiteres Zimmer schaffen, das je nach individuellem Bedarf als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer genutzt werden könnte. Die bestehende großzügige Wohnfläche würde dadurch um eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit ergänzt und die Wohnung noch vielseitiger auf unterschiedliche Lebenssituationen ausgerichtet.

Die Ausstattung präsentiert sich gepflegt und funktional. Parkettböden im Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Flur und Diele schaffen eine warme Wohnatmosphäre, während Küche, Badezimmer und Gäste-WC mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet sind. Doppelverglaste Holzfenster mit Rollläden sowie Holzinnentüren unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck.

Auch technisch wurde die Immobilie kontinuierlich instand gehalten. Im Jahr 2019 erhielt die Wohnung eine eigene Gaszentralheizung und profitiert dadurch von einer modernen und effizienten Wärmeversorgung. Der insgesamt gepflegte Zustand ermöglicht einen unkomplizierten Einzug und bietet zugleich eine solide Grundlage für eine langfristige Wertentwicklung.

Ein zusätzlicher Vorteil sind die zur Wohnung gehörenden Miteigentumsanteile an zwei

angrenzenden Flurstücken, die den Gesamtwert der Immobilie zusätzlich unterstreichen.

Ob als neues Zuhause oder als attraktive Kapitalanlage – diese Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage, die überschaubare Eigentümergemeinschaft und eine Kombination aus Wohnkomfort, gepflegter Substanz und nachhaltiger Perspektive. Die Möglichkeit, durch eine vergleichsweise einfache Anpassung der Raumaufteilung ein zusätzliches Zimmer zu schaffen, eröffnet darüber hinaus interessantes Potenzial für eine individuelle Gestaltung und macht die Immobilie besonders vielseitig.

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé mit allen relevanten Informationen zu und freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

Objektnummer: 26202051 - 46325 Borken – Gemen, Kreis Borken, Westfalen

Ausstattung und Details

Gaszentralheizung (BJ 2019)
zusätzliche Grundstücksanteile:
Flurstück 2224-150m² (1/12- 12,5m²)
Flurstück 2367-164m² (1/18- 9,11m²)
Böden:
- Parkett (offenes Wohn-/ Esszimmer, Schlafzimmer, Diele, Flur)
- Fliesen (Bad (weiße Fliesen) , Gäste-WC und Küche)
Fenster:
- Holzdoppelverglasung mit Rollläden
Türen:
- Innentüren und Zargen aus Holz (braun)
Badezimmer mit Dusche und Badewanne
Gäste-WC
Einbauküche
Loggia
Kellernutzung:
- großzügiger Kellerraum zur Alleinnutzung (ca. 18m²) und gemeinschaftlicher Waschkeller

Objektnummer: 26202051 - 46325 Borken – Gemen, Kreis Borken, Westfalen

Alles zum Standort

Wohnen in Borken-Gemen – familienfreundlich, naturnah und bestens angebunden

Die Immobilie befindet sich in einem angenehm ruhigen Wohnumfeld im beliebten Borkener Stadtteil Gemen. Der Stadtteil verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zur Borkener Innenstadt und den vielfältigen Angeboten der Kreisstadt.

Ein besonderes Highlight der Umgebung ist die historische Wasserburg Gemen (ca. 5 Gehminuten entfernt), die mit ihrer imposanten Schlossanlage, den umgebenden Grünflächen und dem Schlosspark das Ortsbild prägt. Die weitläufigen Wege entlang der Aa, durch den Schlosspark und die angrenzenden Wald- und Naturräume laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Stunden im Freien ein. Die historische Burganlage zählt zu den besonderen Sehenswürdigkeiten des Münsterlandes und verleiht Gemen seinen unverwechselbaren Charakter.

Auch im täglichen Leben überzeugt der Standort durch kurze Wege. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich direkt in Gemen. Unter anderem stehen mit dem EDEKA Wilger sowie weiteren Lebensmittelmärkten verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Für größere Besorgungen, weitere Fachgeschäfte, Gastronomie und Dienstleistungen bietet die nahegelegene Borkener Innenstadt ein umfassendes Angebot.

Besonders attraktiv ist die Lage für Familien: Mit der Cordulagrundschule befindet sich eine Grundschule direkt im Stadtteil. Darüber hinaus sind mit der Jodocus-Nünning-Gesamtschule und weiteren Bildungseinrichtungen auch weiterführende Schulen in Gemen beziehungsweise im näheren Borkener Umfeld vorhanden.

Für die Betreuung jüngerer Kinder steht ebenfalls ein vielseitiges Angebot zur Verfügung. In Gemen befinden sich unter anderem der Marienkindergarten, einige Kitas sowie weitere Kindertageseinrichtungen. Damit bietet das Wohnumfeld eine sehr gute Grundlage für einen familiengerechten Alltag.

Neben Bildung und Betreuung bietet Gemen zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung. Die gewachsene Ortsstruktur, die Grün- und Freiflächen sowie die Nähe zur Bocholter Aa und zum Schlosspark schaffen ein Umfeld, in dem sich Wohnen und Erholung angenehm miteinander verbinden lassen.

Auch verkehrstechnisch ist Gemen gut aufgestellt. Die Borkener Innenstadt ist schnell erreichbar, während das regionale Straßennetz eine gute Anbindung an die

umliegenden Städte und Gemeinden ermöglicht. Für den öffentlichen Nahverkehr bestehen Busverbindungen innerhalb Borkens und in die umliegende Region. Der Bahnhof Borken bietet darüber hinaus Anschluss an den regionalen Schienenverkehr und ermöglicht eine komfortable Weiterreise auch ohne eigenes Fahrzeug.

Insgesamt präsentiert sich die Lage als gelungene Kombination aus ruhigem und familienfreundlichem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld. Die Nähe zur historischen Wasserburg Gemen, die kurzen Wege zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sowie die gute Anbindung an die Borkener Innenstadt machen diesen Standort zu einer attraktiven Wohnadresse für Familien, Paare und alle, die Wert auf eine angenehme und zugleich alltagstaugliche Wohnlage legen.

Objektnummer: 26202051 - 46325 Borken – Gemen, Kreis Borken, Westfalen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt
Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0
E-Mail: bocholt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com