

Borken / Burlo

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

Número da propriedade: 25055025



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

PREÇO DE COMPRA: 989.000 EUR • ÁREA: ca. 177,69 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.500 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25055025 - 46325 Borken / Burlo

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25055025 - 46325 Borken / Burlo

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25055025                                             |
| Área                   | ca. 177,69 m <sup>2</sup>                            |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 5                                                    |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 2010                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 989.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2015                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda        |

Número da propriedade: 25055025 - 46325 Borken / Burlo

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Solar                         | Consumo final de energia                                 | 89.50 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 07.05.2030                    | Classificação energética                                 | C                                 |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2010                              |

Número da propriedade: 25055025 - 46325 Borken / Burlo

## O imóvel



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



Número da propriedade: 25055025 - 46325 Borken / Burlo

## O imóvel



Número da propriedade: 25055025 - 46325 Borken / Burlo

## O imóvel



Número da propriedade: 25055025 - 46325 Borken / Burlo

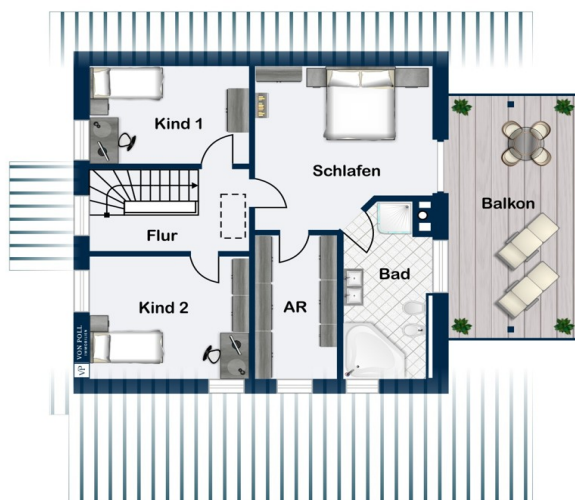
## O imóvel



Número da propriedade: 25055025 - 46325 Borken / Burlo

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25055025 - 46325 Borken / Burlo

## Uma primeira impressão

Willkommen in diesem exklusiven Anwesen! Das Haus wurde im Jahr 2010 erbaut und steht auf einem großzügigen Grundstück von 1.500 m². 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 m². 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 m² groß, ergänzt das Anwesen ideal. Es verfügt über einen großen Fitnessraum, einen kleinen 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!

Número da propriedade: 25055025 - 46325 Borken / Burlo

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25055025 - 46325 Borken / Burlo

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25055025 - 46325 Borken / Burlo

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 89.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Solar. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número da propriedade: 25055025 - 46325 Borken / Burlo

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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