



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

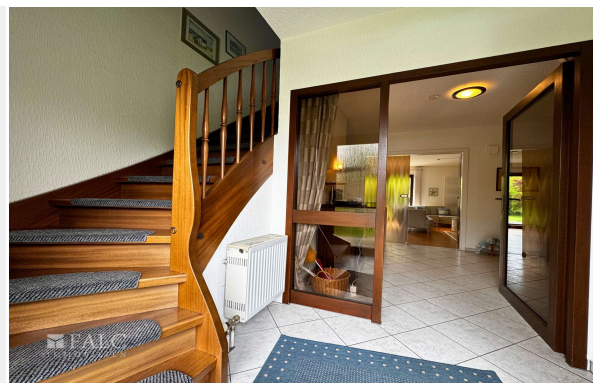


Sofort frei



Jetzt Termin vereinbaren.

EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-KeLa-68925

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - Osterwick!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

269.000,00 €
3,57 % (inkl. 19% MwSt.) inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	160,0 m²
Grundstücksfläche	908,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1983
Zustand	TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat, Teppich
Kamin	
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	16.06.2035
Energiekennwert	80,34 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	17.06.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Rosendahl liegt im westlichen Münsterland, etwa 30 km westlich von Münster. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Osterwick, Holtwick und Darfeld und bietet eine attraktive Mischung aus ländlicher Ruhe, naturnaher Umgebung und guter Verkehrsanbindung.

Osterwick selbst hat rund 4.800 Einwohner und ist geprägt von gepflegten Wohngebieten, einer aktiven Dorfgemeinschaft und einem guten Bildungs- und Freizeitangebot – ideal für Familien und Menschen, die Ruhe und Gemeinschaft suchen.

Trotz der naturnahen Lage ist Rosendahl gut angebunden:

- Autobahnen A31 & A43 in ca. 15–20 Min. erreichbar
- Bahnhof in Coesfeld (ca. 10 Min. mit dem Auto)
- Münster, Dülmen und Billerbeck gut erreichbar
- Zahlreiche Naherholungsgebiete (Baumberge, Radwege, Wälder, Felder)

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße mit 30er-Zone – ohne Durchgangsverkehr. Die Straße endet in einer verkehrsberuhigten Sackgasse mit einer kleinen Bauminself – perfekt zum Spielen, Radfahren und Ankommen.

Gleich um die Ecke befinden sich Felder und Spazierwege – ideal für den morgendlichen Hundespaziergang oder den Nachmittag mit den Kindern. Die westliche Ausrichtung des Gartens ermöglicht Sonnenstunden bis in den Abend.

Alle wichtigen Einrichtungen befinden sich in der Nähe:

- Kindergarten & Grundschule: fußläufig erreichbar
- Spielplatz: wenige Meter entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten: Supermarkt, Bäcker, Apotheke in 3–5 Min. Entfernung
- Hausärzte & Zahnarztpraxis im Ort
- Sportverein, Turnhalle & Fußballplatz in direkter Umgebung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern mit Gärten und netter Nachbarschaft. Viele junge Familien und langjährige Bewohner sorgen für ein harmonisches, freundliches Miteinander.

Ein echtes Wohnumfeld zum Wohlfühlen – für Kinder, Eltern und Großeltern.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, wie Ihre Kinder im Garten toben, während Sie entspannt auf der sonnigen Terrasse Ihren Kaffee genießen. Ein großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger, grüner Wohnlage erwartet Sie – perfekt für Familien, die Wert auf Platz, Natur und ein liebevolles Zuhause legen.

Schon beim Betreten empfängt Sie ein heller Windfang, der in eine einladende Diele übergeht. Von hier aus gelangen Sie in das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten. Die Küche ist funktional angebunden und bietet Platz für gemeinsame Kochmomente. Auf dieser Ebene finden Sie außerdem ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein modernes Duschbad und ein separates Gäste-WC – alles auf einer Ebene, ideal für den Familienalltag.

Im Dachgeschoss eröffnet sich Ihnen eine besondere Flexibilität: drei Zimmer, ein modernes Duschbad – und vorbereitete Anschlüsse für eine Küche. Damit lässt sich die gesamte Etage als vollwertige Einliegerwohnung nutzen, z. B. für ein erwachsenes Kind, Großeltern oder zur Vermietung. Getrennt, aber dennoch verbunden – optimal für moderne Familienkonzepte.

Im Keller stehen Ihnen neben dem Heizungsraum und einem Waschkeller noch drei weitere Räume zur Verfügung – Hobby, Vorrat oder Werkstatt? Sie entscheiden. Der separate Außenzugang macht den Keller auch für größere Vorhaben wie z. B. ein kleines Familienbusiness interessant.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet Raum für Spielgeräte, Gemüsebeete oder einfach pure Erholung. Eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz rundet das Angebot ab.

Ausstattung

Alles auf einen Blick:

- freistehendes Einfamilienhaus in massiv unterkellierter Holztafelbauweise, Hersteller "Eurohaus" Typ Landhaus "Prestige"
- Wand- und Dachaufbau gemäß Bauakte: Holzständerkonstruktion mit Mineralwolldämmung, außen PU-Schalplatte, innen Gipskarton – gedämmt nach Stand der 1980er Jahre
- Dachkonstruktion mit Zwischensparrendämmung (Mineralwolle, ca. 120 mm) bis zur Kehlbalkenlage, laut Baubeschreibung
- Kellerdecke in Stahlbeton, Geschossdecken als Holzbalkendecken
- ca. 160 m² Wohnfläche, 6 Zimmer, 2 Duschbäder + Gäste-WC

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

- Gaszentralheizung Viessmann (BJ 2010), Warmwasserversorgung zentral
- Isolierverglaste Holzfenster vom Baujahr mit Holzläden, Dachfenster teilweise Kunststoff
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Teppich (je nach Raum)
- Massivkamin mit Kassetteneinsatz, ideal für gemütliche Wintertage
- Brauchwasserbrunnen zur Gartenbewässerung
- Betonfertiggarage, befestigte Zufahrt, zusätzlicher Stellplatz
- gepflegter weitläufiger Garten mit Terrasse und Holzlaube
- Erbbaugrundstück, flexible Konditionen (Infos siehe unten)

Die Immobilie steht auf einem Erbbaugrundstück. Im Zuge des Verkaufs wurden von der Erbbaurechtsgeberin folgende Konditionen für eine Anpassung des Erbbauzinses mitgeteilt:

Erbbauzins bei Finanzierung bis 80 % des Kaufpreises

Bei einer Finanzierung bis zu 80 % des Kaufpreises (ohne Verlängerung des Erbbaurechts) wird ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von 1.424,79 € festgesetzt.

Erbbauzins bei Finanzierung über 80 % (mit Verlängerung)

Bei einer Finanzierung über 80 % ist aufgrund der Genehmigung des Bischöflichen Generalvikariats eine Verlängerung des Erbbaurechts bis zum Jahr 2124 erforderlich. In diesem Fall wird der Erbbauzins an die heutigen Bodenrichtwerte angepasst:

Dinglicher Erbbauzins (Grundbucheintrag): 2.070,00 € jährlich

Schuldrechtlicher Erbbauzins (tatsächlich zu zahlen):

**1.552,50 € jährlich, sofern die Nutzung durch den Erbbauberechtigten selbst oder durch Familienangehörige 1. und 2. Grades erfolgt
(25 % Reduktion auf den dinglichen Zins bei Eigennutzung)**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Bitte beachten Sie, dass für den Käufer eine Provision in Höhe von 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von zur Zeit 19% anfällt.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie. Unter der 0800 / 646 0 646.

Sie erreichen uns persönlich Montags bis Freitags von 09:00 Uhr bis 17:00 Uhr

***FALC Immobilien Coesfeld
Kelwin Lamparter
02541 - 84 84 798***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)