



## IHR NEUES ZUHAUSE

GERÄUMIGE DOPPELHAUSHÄLFTE AUF  
WUNDERBAREM GRUNDSTÜCK MIT HERAUSRAGENDEM BLICK



Die Anschrift ist in diesem Web-Exposé nicht enthalten.  
Gerne erhalten Sie diese bei Ihrem Objektbetreuer.

Herr Mustafa Schwarte, Tel: 0251 / 297 951 62  
E-Mail: mustafa.schwarte@ausa-immobilien.de



# IHR NEUES ZUHAUSE

## INHALT

Daten im Überblick .....	3
Beschreibung .....	4
Fördermöglichkeit Renovierung .....	5
Lage .....	6
Finanzen .....	7
Energieangaben .....	7
Amtliche Basiskarte .....	8
Flurkarte .....	9
Digitales Orthophoto .....	10
Grundriss .....	11
Bilder .....	15
Kontakt und Ansprechpartner .....	32





## DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	DOR-H29-62
Objektart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1980
Wohnfläche	ca. 133 m <sup>2</sup> (+ Nutzfläche)
Grundstück	ca. 432 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4,5
Etagen	KG, EG, OG, DG (unausgebaut)
Qualität	Gepflegt, renovierungsbedürftig
Garagen & Stellplätze	Garage + Freiplätze
Garten	Garten & Vorgarten
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	16.11.2035

Heizung	Strom
Endenergiebedarf	126,71 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	D
Kaufpreis Garagen & Stellplätze	im Kaufpreis enthalten
Käuferprovision	4,165% inkl. MwSt.
Sonstiges	-/-
<b>Kaufpreis</b>	<b>349.000 EUR</b>
<b>Verfügbar ab</b>	<b>sofort</b>



# IHR NEUES ZUHAUSE

## BESCHREIBUNG

Diese solide gebaute Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1980 befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Dorsten-Rhade. Direkt hinter dem Haus erstrecken sich offene Felder – ein seltener Vorteil, der für einen freien Blick ins Grüne, ein hohes Maß an Privatsphäre und eine außergewöhnlich angenehme Wohnruhe sorgt. Das Haus bietet genug Wohnfläche für die Familie mit sinnvollem Grundriss und überzeugt durch eine klare, funktionale Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Der Blick über die Felder schafft hier eine besonders entspannte Wohnatmosphäre. Eine separate Küche, ein Gäste-WC und eine helle Diele runden diese Ebene ab.

Im Obergeschoss stehen mehrere gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet eine gute Grundlage für Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen.

Zusätzlichen Platz bietet der Dachboden sowie das voll nutzbare Kellergeschoss mit mehreren Räumen, die sich ideal als Hobby-, Lager- oder Werkstattflächen eignen. Die massive Bauweise, der durchdachte Grundriss und die selten reizvolle Lage direkt am Feld machen diese Doppelhaushälfte zu einer attraktiven Gelegenheit für alle, die ruhiges Wohnen mit guter Anbindung kombinieren möchten.

Für die Renovierung stehen wir Ihnen als beratender Partner auf Wunsch zur Seite. Dies bedeutet, dass Sie selbstverständlich auch nach Ankauf bei Fragen aller Art auf uns zukommen können (Einschätzung vorliegender Renovierungsangebote, Fördermittelberatung, Architektenwahl oder Generalübernehmerwahl, Anrechnung von Eigenleistung auf das Eigenkapital,...). Dieser Service ist Teil unseres Qualitätsanspruches, optional und bei Inanspruchnahme kostenfrei. Wir stehen Ihnen zur Seite.



# FÖRDERMÖGLICHKEIT RENOVIERUNG

Für die energieeffiziente Sanierung erhalten Sie erhebliche Förderunterstützung durch die KfW über das Programm KfW 261. Dabei gilt die Förderung auch für alle Umfeldmaßnahmen rund um die energieeffiziente Sanierung, so dass Sie insgesamt eine erhebliche Unterstützung hieraus erhalten.

## Kredithöhe:

- bis zu 150.000 € je nach gewünschtem Energieeffizienzstandard (EH40, EH55, EH70, ...)
- bis zu 10.000 € für die Baubegleitung

## Tilgungszuschuss:

- Sie erhalten einen Tilgungszuschuss von bis zu 37.500 € auf die Baumaßnahme
- Zusätzlich erhalten Sie bis zu 5.000 € Tilgungszuschuss für die Baubegleitung
- Eine serielle Sanierung erhöht den Tilgungszuschuss nochmals

## Konditionen:

- ab 2,29 % Effektivzins
- 1 bis 5 Jahre tilgungsfreie Anlaufzeit für den Wiederaufbau Ihrer liquiden Reserven nach Renovierung
- 10 Jahre Zinsbindung
- 4 bis 30 Jahre Laufzeit

Die oben genannten Varianten lassen sich in verschiedener Form zusammenstellen. Wir beraten Sie hierzu gerne ausführlich während der Besichtigung sowie im Anschluss hieran gesondert. Optional erhalten Sie von uns auch eine vollständige Baufinanzierungsberatung, sofern Sie noch keinen Finanzierungspartner haben.

*(tagesaktuelle Konditionen sind der KfW-Website zu entnehmen)*



# IHR NEUES ZUHAUSE

## LAGE

Das Haus befindet sich in Dorsten-Rhade, einem familienfreundlichen und ruhigen Ortsteil von Dorsten. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft.

Besonders hervorzuheben ist die Lage direkt am Feld – ein seltenes Merkmal, das für einen freien Blick ins Grüne, ein hohes Maß an Privatsphäre und eine außergewöhnlich ruhige Wohnatmosphäre sorgt. Für Familien ist die Lage ideal: Der nahegelegene Sportplatz Rhade sowie verschiedene

Vereinsangebote befinden sich in bequemer Entfernung und bieten attraktive Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Erwachsene. Ebenso sind Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte innerhalb kurzer Wege erreichbar. Die Anbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Rhade

bietet eine direkte Verbindung Richtung Essen und Borken. Die Autobahnen A31, A52 sowie A43 sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für optimale Mobilität im gesamten Ruhrgebiet und Münsterland.





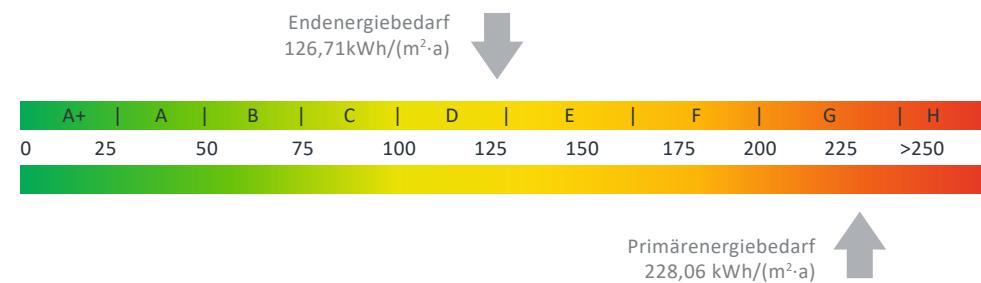
## FINANZEN

Aus den Grundbesitzabgaben 2025 ergibt sich eine Veranlagung im Jahr von 1.440,17 EUR.

- Grundsteuer: 713,40 EUR
- Abfallbeseitigung alle Tonnen: 324,00 EUR
- Entwässerungsgebühren: 398,08 EUR
- Gewässerunterhaltungsgebühr: 4,69 EUR

Die Wohngebäudeversicherung veranschlagt im Jahr 2025 bei gewähltem Anbieter 555,08 EUR im Jahr.

## ENERGIEANGABEN





# IHR NEUES ZUHAUSE

## AMTLICHE BASISKARTE

Fußballplätze SSV Rhade 1925 e.V. Tennisanlage SSV Rhade 1925 e.V.





## FLURKARTE



## IHR NEUES ZUHAUSE

### DIGITALES ORTHOPHOTO



# GRUNDRISS

## Erdgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

# IHR NEUES ZUHAUSE

## Obergeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



## Dachgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

# IHR NEUES ZUHAUSE

## Kellergeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



Hausansicht



## IHR NEUES ZUHAUSE



Garten



Garten



## IHR NEUES ZUHAUSE



Wohnzimmer





## IHR NEUES ZUHAUSE



Wohnzimmer



Treppenbereich



## IHR NEUES ZUHAUSE



Küche



Zimmer



Flur



Zimmer



## IHR NEUES ZUHAUSE



Flur



Gäste-WC





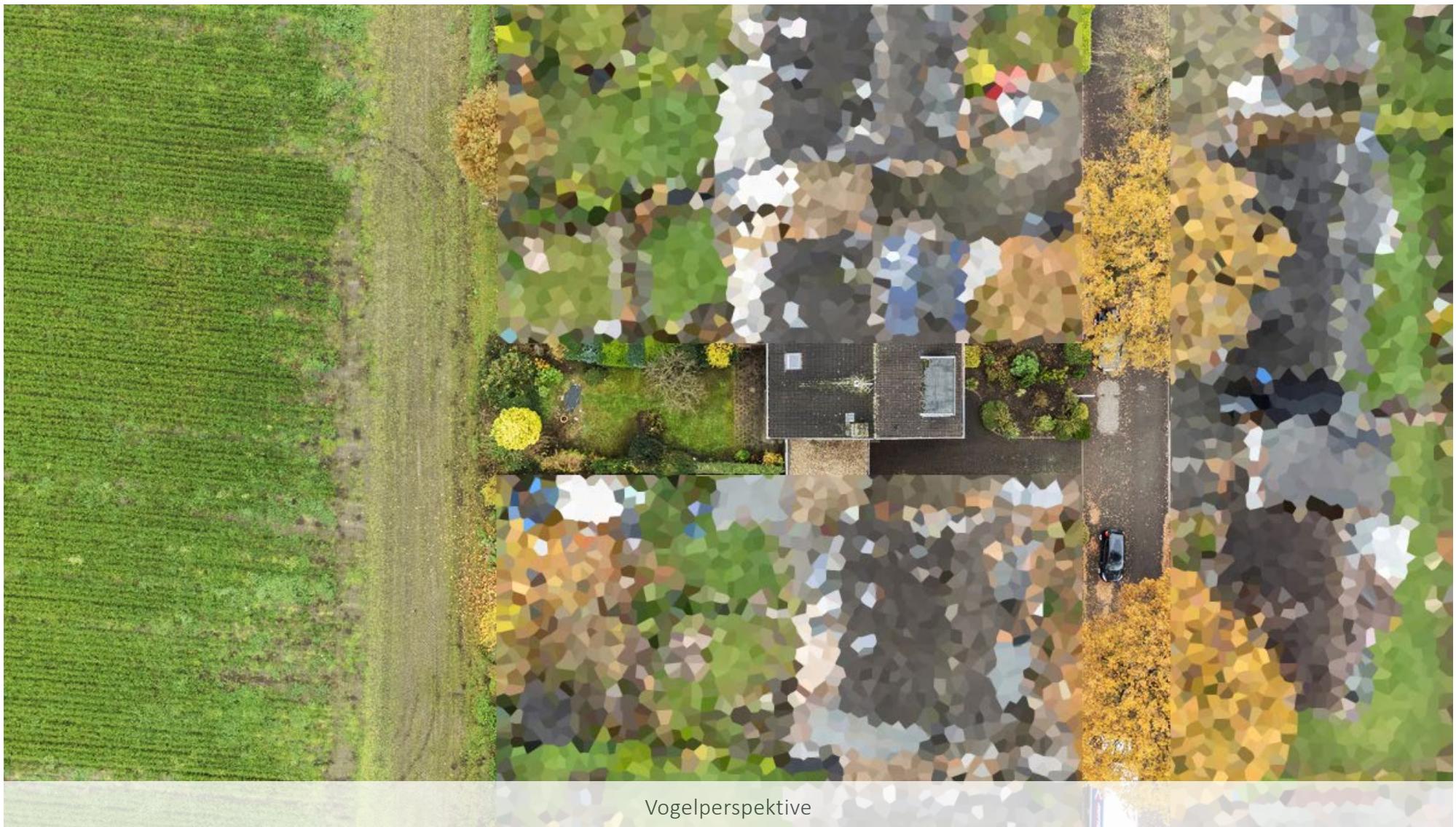
## IHR NEUES ZUHAUSE



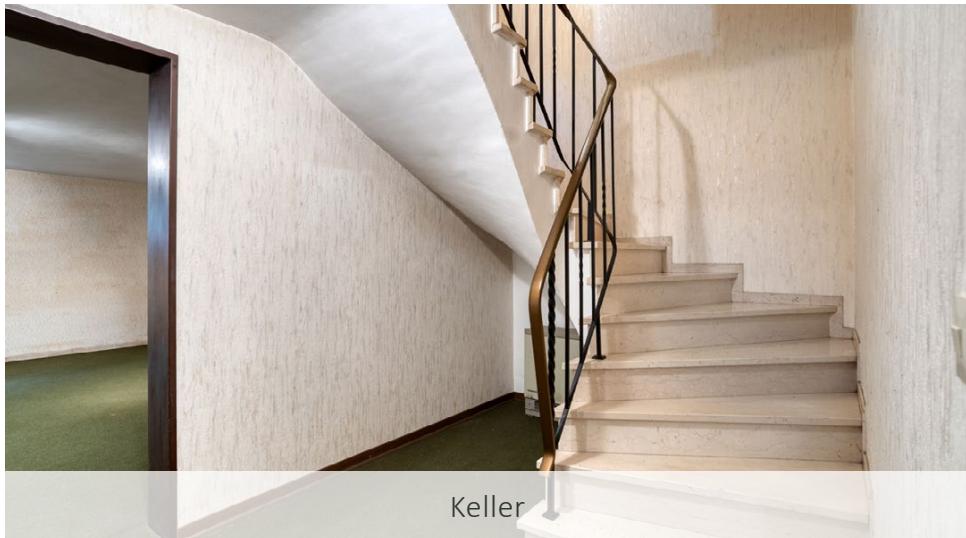




## IHR NEUES ZUHAUSE



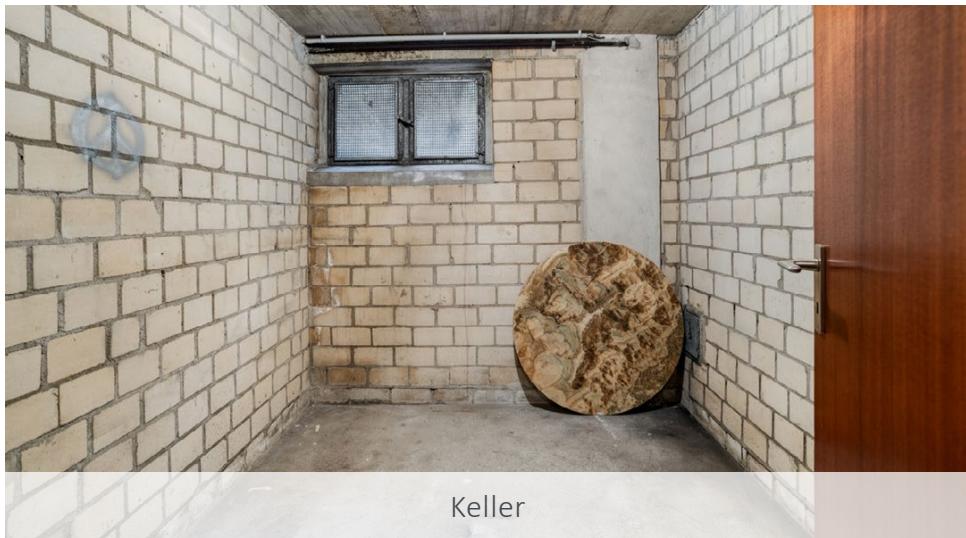
Vogelperspektive



Keller



Keller



Keller



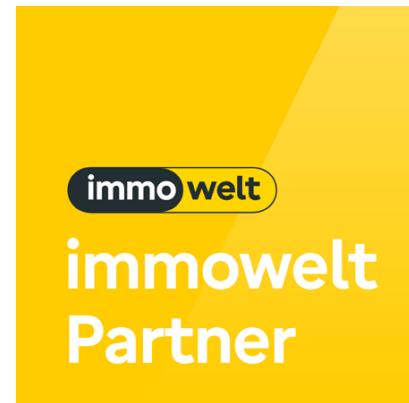
Keller



Dies ist ein reduziertes Web-Exposé. Für die Vollversion kontaktieren Sie gerne den Objektbetreuer.

# IHR NEUES ZUHAUSE

## WIR SIND AUSGEZEICHNET





# SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Unsere Leistungen für Sie in der Übersicht:

- Professionelle Beratung (vorab, durchgehend, anschließend)
- Wertermittlung Ihrer Immobilie
- Analyse Marktwert (auf Basis Wertermittlung)
- Beschaffung relevanter Unterlagen
- Prüfung von individuellen Fragestellungen
- Erstellung erstklassiger Fotoaufnahmen (Hochglanz & Drohne)
- Erstellung herausragender Exposés
- Erstellung Vermarktungskonzept
- Abgleich von eigener Interessentenkartei
- Vermarktung auf den relevanten Immobilienplätzen
- Intensive Interessentenbetreuung
- Durchführung von Besichtigungsterminen
- Finanzierungsunterstützung der Interessenten bei Bedarf
- Abstimmung aller Notariatsbedarfe
- Organisation Notarvertrag
- Bonitätsprüfung des Käufers
- Reibungslose Objektübergabe
- Betreuung auch nach Abschluss des Kaufvertrages
- ...und vieles mehr

Wir vermitteln Wohnimmobilien in Münster und dem Münsterland mit zertifizierter Fachexpertise und hervorragender Marktkenntnis. Profitieren Sie von unserem gesamten Leistungsspektrum aus Baufinanzierungsvermittlung, Bauträgeraktivität, Projektentwicklung, Immobilienvermittlung und Sachverständigentätigkeit - unsere gesamte Expertise fließt gebündelt in den Vermarktungsauftrag Ihrer Immobilie. Als führender Immobilienmakler wurden wir vom Bundesverband für die Immobilienwirtschaft zur Regionaldirektion Münster ernannt und vertreten als Abgeordnete die regionalen Interessen Münsters im Bundeskongress für die Immobilienwirtschaft. Gerne stehen wir Ihnen beim Verkauf oder Kauf Ihrer Immobilie zur Verfügung.

## EIGENTÜMERBROSCHÜRE



 SCAN MICH

*Link führt zum PDF-Download unserer Eigentümerbroschüre.*



OFFIZIELLE VERTRETUNG DES  
BUNDESVERBANDES FÜR DIE  
IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

REGIONALDIREKTOREN MÜNSTER:

AARON AUGUST M.SC.  
DR. FLORIAN SCHWAGER



DISCLAIMER

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erbracht, bilden jedoch keine Beschaffungsvereinbarung.

Irrtümer vorbehalten. Wesentlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.

Diese Unterlage bildet keine Grundlage für Ansprüche jedweder Art, zudem wird jede Haftung- soweit gesetzlich möglich- ausgeschlossen.



#### IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Mustafa Schwarte  
Immobilienberater und Wohnimmobilienexperte  
Zertifizierter Immobilienmakler (Sparkassenakademie)  
Tel.: 0251 / 297 951 62  
E-Mail: mustafa.schwarte@ausa-immobilien.de



IHR NEUES ZUHAUSE

#### AUSA IMMOBILIENMAKLER GMBH

Wolbecker Straße 304, 48155 Münster  
Geschäftsführer: Betriebswirt (Univ.) Aaron August M.Sc.  
Sitz: Münster, AG Münster, HRB 20383  
E-Mail: post@ausa-immobilien.de  
www.ausa-immobilien.de