



# DR. KLEEBERG

## IMMOBILIEN

*Immobilienzeitung für Münster und das Münsterland*

AUSGABE NR. 1/2024

### Immobilien- angebote

Seite 6

#### *Immobilien*

### Interview mit Dr. Jan Kleeberg

Seite 2

#### *Immobilienrecht*

### Schaden durch Handwerker - wer haftet?

Seite 22

#### *Erbschaft*

### Was mit der Erb- immobilie tun?

Seite 24

Dr. Kleeberg Immobilien GmbH  
Bergstraße 68  
48143 Münster-Altstadt  
0251 149 818 90  
info@kleeberg-immobilien.de  
www.kleeber-immobilien.de

## Umzug im Alter: wo soll ich wohnen?

*Sie haben sich entschieden, Ihr Eigenheim zu verlassen – aber was kommt jetzt? Eine kleine Seniorenwohnung in der Nähe Ihrer Kinder oder doch eher noch einmal die Studentenzeit zurückbringen in der Senioren-WG?*

Es ist nicht einfach, das Eigenheim zurückzulassen, nur weil es nicht mehr zu den eigenen Bedürfnissen passt. Ausziehen ist allerdings keine Schande. Schließlich kann eine kleinere, passendere Wohnung wesentlich mehr Freiheiten bieten als ein großes Haus. Entsprechend entscheiden sich viele

Senioren dafür, sich räumlich zu verkleinern. Der Umzug im Alter bedeutet nicht gleich der Einzug ins Seniorenheim.

Wie wäre es stattdessen mit einer Senioren-WG? Wir stellen die interessantesten Modelle vor.

*Weiter auf Seite 4*



## Interview mit Dr. Jan Kleeberg

*Geschäftsführer der Dr. Kleeberg Immobilien GmbH*

Zum Jahresbeginn haben wir mit Dr. Jan Kleeberg über die Geschäftsentwicklung der Dr. Kleeberg Immobilien GmbH, die aktuelle Marktsituation in der Immobilienbranche sowie einen Ausblick auf das Jahr gesprochen.

**Redaktion: Starten wir mit einem Resümee zum bisherigen Jahr. Wie hat sich der Immobilienmarkt**

**entwickelt? Was hat den Markt beschäftigt?**

**Jan Kleeberg:** Der Immobilienmarkt ist weiterhin ziemlich in Bewegung. Geringe Bauaktivität, getrieben durch hohe Baukosten und gesunkene Absatzpreise bei gleichzeitig gestiegenem Bedarf nach Wohnraum, beeinflusst den Markt. Glücklicherweise sind die Zinsen wieder etwas

runtergegangen und haben sich auf einem ordentlichen Niveau stabilisiert.

**Redaktion: Das hört sich nach vielen unterschiedlichen Effekten an. Werden Sie bitte etwas konkreter.**

**Jan Kleeberg:** Die Baukosten haben sich auf einem hohen Niveau konsolidiert. Auch wenn das Zinsniveau sich nunmehr bei rund 3,5 % eingependelt hat, so ist es für Normalverdiener kaum noch möglich, zu bauen. Auch für Kapitalanleger rechnet es sich nur noch schwer, in neuen Wohnraum zu investieren. Selbst die deutlich gestiegenen Mieten können für Kapitalanleger diese Effekte nicht vollständig kompensieren.

Als Ergebnis sind im Jahr 2023 in Deutschland nur etwas mehr als die Hälfte der von der Bundesregierung angepeilten 400.000 Wohnungen gebaut worden. Nun versucht die Bundesregierung, die Nachfrage mit Förderprogrammen wieder anzukurbeln. Das ist gut, für mich ist aber fraglich, ob die Programme ausreichen, um die notwendige Dynamik zu erzeugen.

In diesem Zusammenhang kann man sich nur wundern, dass sich Genehmigungsprozesse von Bauträgern mit unter recht lange hinziehen und auch die Bereitschaft, Zugeständnisse zu machen, scheint nicht besonders ausgeprägt.

**Redaktion: Was ist aus Ihrer Sicht zu tun, um aus**

**dieser Misere herauszukommen?**

**Jan Kleeberg:** Für mich ist eine Ausweitung der Förderprogramme bei gleichzeitiger Verschlinkung und Beschleunigung von Genehmigungsprozessen unerlässlich. Weiterhin sollte dringend über eine Reduktion von Auflagen beim Neubau nachgedacht werden.

Ziel muss doch eine gewisse Belebung der Bauaktivitäten sein. Andernfalls werden Unternehmen der Baubranche verstärkt in Schieflage geraten und zahlreiche vom Markt verschwinden. Diese Entwicklung setzt ja bereits ein. Schillerndstes Beispiel der jüngsten Vergangenheit ist der Unternehmer René Benko mit der Signa Holding.

**Redaktion: Wie stellt sich die Situation im Bereich der Bestandsimmobilien dar?**

**Jan Kleeberg:** Auch dieser Bereich ist grundlegend durcheinandergewirbelt worden. Nach dem Zinsanstieg und der leidigen Diskussion rund um das Thema Energieeffizienz ist Ruhe eingekehrt. Seit etwa einem dreiviertel Jahr haben sich die Preise für Gebrauchtimmobilien stabilisiert und bewegen sich seitwärts. Zusätzlich gestützt wird der Markt der Bestandsimmobilien durch die rasante Entwicklung der Mieten.

Wenn man mit dem Gedanken spielt, eine Immobilie zu



*Dr. Jan Kleeberg*

erwerben, so kann jetzt ein guter Zeitpunkt sein. Aus meiner Sicht passen Zinsniveau und Preisniveau aktuell. Und noch ein Satz zum Thema Mieten. Setzt sich der Trend der relevant steigenden Mieten fort, so braut sich hier sozialer Zündstoff zusammen. Ich bin gespannt, was sich die Städte und Kommunen hierzu einfallen lassen.

**Redaktion: Das hört sich nach einer herausfordernden Zeit an. Wie ist denn das erste Quartal 2024 in Ihrem Unternehmen gelaufen?**

**Jan Kleeberg:** In der Tat sind es spannende und turbulente Zeiten. Ich habe das Gefühl, dass die Gesetzmäßigkeiten der Vergangenheit nicht mehr voll greifen. Der Markt steht in gewisser Weise Kopf. Üblicherweise ist das erste Quartal im Vergleich zu dem Restjahr immer etwas schwieriger. Davon kann ich in diesem Jahr nichts merken, die ersten Monate waren stark. Sowohl die Anzahl der vermittelten Immobilien als auch die Anzahl an Aufträgen zur Vermittlung sind in diesem Jahr sehr gut und ich schaue zuversichtlich auf die kommenden Monate.

**Redaktion: Wie läuft es bei anderen Immobilienmaklern?**

**Jan Kleeberg:** Was man aktuell feststellen kann ist, dass auch der Markt der Immobilienmakler in den letzten Monaten ordentlich durcheinandergewirbelt wurde und noch immer wird. Einige mit gewaltigem Kapital ausgestattete, national agierende sogenannte Hybridmakler geraten



*Team Dr. Kleeberg Immobilien*

aktuell in Schieflage. Gleiches gilt für einige Immobilienbüros, die als Ableger von Franchiseunternehmen den Markt überschwemmt haben: Sie bekommen zunehmend Probleme. Aus meiner Sicht werden einige von diesen Maklern bzw. Immobilienbüros bald Geschichte sein. Die klassischen Kernkompetenzen eines Maklers werden in der aktuellen Zeit umso wichtiger. Man muss im lokalen Markt verwurzelt sein und eine gute Dienstleistung anbieten, um dauerhaft zu

bestehen.

**Redaktion: Sie blicken also optimistisch in die weitere Zukunft? Was haben Sie sich vorgenommen?**

**Jan Kleeberg:** Ja, ich blicke absolut zuversichtlich in die Zukunft. Die Schockstarre, bedingt u. a. durch Inflation, rasant steigende Zinsen und Heizungsthematik, hat sich gelöst. Die Immobilienpreise haben einen Boden gefunden und die Nachfrage hat deutlich zugenommen.

Wie bereits ausgeführt, ist das Jahr sehr gut losgegangen. Alle Parameter weisen darauf hin, dass es so weitergeht. Wir sind in der Region verwurzelt, sind nah am Kunden und setzen konsequent auf einen umfassenden Dienstleistungsansatz sowie eine hochwertige Vermarktung. Auch wenn wir auf allen Kanälen Werbung machen, sind zufriedene Kunden – das glaube ich fest – die beste Werbung und ein maßgeblicher Erfolgsfaktor.

UMZUG IM ALTER: WO SOLL ICH WOHNEN?

## Wohnen im Alter: Modelle im Überblick

*Speziell angepasste Wohnungen für Senioren sind mittlerweile weit verbreitet. Allerdings ist nicht nur die richtige Ausstattung, sondern auch die Umgebung für Senioren entscheidend.*



Der Umzug im Alter bedeutet nicht gleich der Einzug ins Seniorenheim. Wie wäre es stattdessen zum Beispiel mit einer Senioren-WG? Wir stellen die interessantesten Modelle vor.

### Seniorenwohnung

Bei einer Seniorenwohnung sind die Wohnung sowie ihre Umgebung auf die Bedürfnisse von Senioren zugeschnitten. Einige Dinge sollten Sie bei der Wahl einer Seniorenwohnung beachten. Bei der Wahl Ihres Alterssitzes sollten Sie stets an die Zukunft denken. Ein enger Flur oder hohe Türschwellen machen Ihnen zwar heute kein Problem, können sich aber in

den nächsten zehn Jahren zu einem entwickeln. Um einen weiteren Umzug zu vermeiden, sollten Sie bereits frühzeitig auf Barrierefreiheit Wert legen. So sollten alle Gänge auch breit genug für einen Rollstuhl sein und der Boden möglichst eben. Auch bodengleiche Duschen sollten in einer Seniorenwohnung Standard sein – was übrigens auch für breite Türrahmen, leicht zu öffnende Fenster sowie eine Zentralheizung mit Temperaturregulation gilt. Die Umgebung spielt ebenfalls eine wichtige Rolle. Bestimmte Dinge wie ein abgeschiedener Wohnsitz auf dem Land klingt in der Vorstellung erst

mal schön, aber in der Realität bedeutet die schlechte Infrastruktur für Sie nur neue Probleme. Lebensmittelgeschäfte, Ärzte oder auch Krankenhäuser sollten Sie lieber in Ihrer Nähe haben, damit Sie im Notfall gewappnet sind.

### Senioren-WG

Wohngemeinschaften sind für Studenten völlig normal. Doch auch Senioren können von einer gemeinsamen Wohnung profitieren. Das gilt besonders für Senioren mit einem niedrigen Einkommen. Schließlich teilen sich die Bewohner einer WG die Kosten für Miete, Nebenkosten oder auch für Dinge, die

irgendwann kaputt gehen. Natürlich hat jeder dabei sein eigenes Zimmer. Küche und Bad werden dagegen geteilt. Im Notfall können sich die Mitbewohner gegenseitig unterstützen und sind füreinander da. Das ermöglicht es Senioren, weiterhin selbstbestimmt zu wohnen, ohne dabei auf sich allein gestellt zu sein. So können Sie sich zum Beispiel untereinander über Ihre Alltagsprobleme austauschen, Lösungen erarbeiten und so zu einem wesentlich einfacheren Leben gelangen. Immerhin macht jeder Mensch seine eigenen Erfahrungen, und auch alte Hasen können immer mal wieder etwas Neues lernen. Sie kennen niemanden, der mit Ihnen in eine WG ziehen möchte? Kein Problem, auf Onlineportalen wie WGGe-sucht.de, pluswg.de, wohnen-im-alter.de oder auch Immobilienscout24.de suchen viele Menschen ab 50 nach neuen Mitbewohnerinnen oder Mitbewohnern.

### Betreutes Wohnen

Sie haben Angst, im Alter in einem Pflegeheim zu landen, mit Tabletten ruhiggestellt zu werden und Ihren Ruhestand in langweiligen Skatrunden zu verbringen? Keine Sorge, es gibt auch Wege, Ihren Lebensabend nach Ihren Vorstellungen zu gestalten, ohne dass Sie Freiheiten aufgeben



müssen. Wenn Sie merken, dass Sie hier und da Hilfe brauchen, müssen Sie nicht zwangsläufig in ein Seniorenheim ziehen.

Das betreute Wohnen dient in erster Linie dazu, Senioren weiterhin ihren eigenen Haushalt führen zu lassen, ihnen aber gleichzeitig die Vorteile eines Betreuungsservices zu bieten. Ob bei Aufgaben im Haushalt oder bei einem akuten Notfall, es ist stets jemand da, der helfen kann. Wie stark jemand betreut wird, hängt davon ab, wie selbstständig diese Person noch ist.

Haben Sie keine Probleme dabei, Ihren Alltag zu bewältigen, benötigen Sie schließlich auch nur wenig Betreuung. Sobald jedoch einige Tätigkeiten schwerer werden, wird die Betreuung angepasst. Auch hier können Sie sich für eine Wohngemeinschaft oder eine Wohnung für sich alleine entscheiden.

### Mehrgenerationen-häuser

Sollten Sie sich einsam fühlen und sich nach frischem Wind sehnen, könnte das Mehrgenerationenhaus die perfekte Lösung für Sie sein. Dabei leben Sie mit Ihrer eigenen, einer fremden oder befreundeten Familie in einem Haus. So können Sie sich gegenseitig unterstützen und von Ihren jeweiligen Erfahrungen profitieren. Früher war es normal, dass mehrere Generationen in einem Haus lebten. Heute werden Häuser, in denen die ältere und die jüngere Generation vereint leben, wieder beliebter. Schließlich können sie sich gegenseitig unterstützen und voneinander lernen.

In der Regel leben Sie zusammen mit weiteren Familien in getrennten Wohnungen. So behalten Sie weiterhin Ihre Privatsphäre. Falls Ihnen diese jedoch nicht so wichtig ist, gibt es auch Häuser mit gemeinsa-

men Räumen wie das Wohnzimmer, die Küche oder den Garten.

### Wohnungstausch

Heutzutage ist es leicht, das eigene Haus zu verkaufen, eine neue Immobilie zu finden, ist dagegen schwieriger. Wenn diese auch noch altersgerecht sein muss, wird die Suche zur Tortur. Da allerdings viele junge Familien ein Haus mit Garten suchen und vielleicht sogar aus ihrer eigenen Wohnung raus wollen, könnte sich ein Wohnungstausch anbieten. Davon profitieren beide Seiten. Ältere Menschen und junge Familien haben häufig Angst, sich auf den Immobilienmarkt zu begeben. Zu groß erscheint ihnen das Risiko, auf der Straße zu landen. Außerdem ist die Wohnungssuche eine stressige Angelegenheit. Diese lässt sich jedoch mit einem Wohnungstausch stressfrei gestalten.

Schließlich müssen Sie ein-

fach zu einem Makler gehen, der einen Immobilitätsaustausch anbietet. Somit müssen Sie Ihr Haus nicht mehr inserieren. Diese Verkaufsvariante wird unter Maklern immer beliebter. Haben Sie das passende Objekt für sich entdeckt, stellt der Makler den Kontakt her. Sollte die andere Seite mit Ihrer Immobilie zufrieden sein, wird getauscht. Beim Wohnungstausch haben Sie außerdem weniger Konkurrenz, wodurch Sie Ihre Chancen erhöhen, in kurzer Zeit einen passenden Wohnsitz zu finden. Im Falle eines Tausches wird jeweils ein normaler Kaufvertrag aufgesetzt. Schließlich handelt es sich auch bei einem Tausch um einen Verkauf, da jeder das Kaufobjekt des anderen erwirbt. Derjenige, der das teurere Objekt kauft, zahlt natürlich die Differenz. Sobald alles Vertragliche geregelt ist, geht es zum Notar, um alles unter Dach und Fach zu bringen.

Anzeige

## Fester Zins – ein halbes Leben lang

Die Allianz Baufinanzierung bietet Zinsfestschreibungen bis zu 40 Jahren mit hoher Flexibilität an. Reden Sie mit uns über Ihre Pläne.



Besuchen Sie  
unsere Homepage!

### Oliver Otte

Generalvertretung der Allianz  
Saerbecker Str. 8, 48268 Greven

oliver.otte@allianz.de  
[www.allianz-otte.de](http://www.allianz-otte.de)

Tel. 0 25 71.48 79  
Mobil 01 73.7 00 35 60

**Allianz** 

## Imposantes Ein-/Zweifamilienhaus

*Großes Ein-/Zweifamilienhaus mit großem Garten in Münster-Angelmodde*



Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1961 in massiver Bauweise errichtet und 1974 großzügig erweitert. In den Folgejahren wurde sie aufwendig renoviert und u. a. mit hochwertigen Böden, handgezogenem Stuck, Kamin und Marmorbad versehen. Heute bietet die rund 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfassende Immobilie auf zwei Etagen hochwertiges Wohnen.

Es besteht die Möglichkeit im Garten ein weiteres Haus mit rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu errichten. Vor dem Hintergrund der hochwertigen Bestandsimmobilie und des zusätzlichen Baugrundstücks bieten sich verschiedene Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten. Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohngebiet von Münster-Angelmodde.

Das Erdgeschoss umfasst rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Herzstück ist das mit einem eingebauten Kamin ausgestattete, sehr große Wohn-/Esszimmer. Eine besondere Atmosphäre verströmen der

aufwendig verlegte Holzboden in Kombination mit dem hochwertigen Stuck und den großen Fensterflächen. Die vorgelagerte Terrasse lädt zum Entspannen ein und bietet Zutritt in den großen Garten.

Die Wohnung im Obergeschoss umfasst ebenfalls drei Zimmer. Auch hier ist das große und mit hochwertigem Parkett ausgelegte Wohn-/Esszimmer das Herzstück der Wohneinheit. Ein Kaminanschluss steht für die Installation eines Ofens bereit. Bei Bedarf kann in einem Teil des Gartens ein weiteres Haus mit rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet werden. Hierbei muss man sich an § 34 des Baugesetzbuches, also die Nachbarschaftsbebauung halten. Vor dem Hintergrund des aktuellen Bodenrichtwerts in einer Größenordnung von Euro 660,- kann dies von besonderem Interesse sein. Für die Zuwegung müsste die bestehende Doppelgarage mit elektrischem Tor rückgebaut werden.

- Kaufpreis: EUR 795.000,-
- Baujahr: 1961
- Wohnfläche: 274 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 899 m<sup>2</sup>

- Zimmer: 6
- Energiebedarf: 230,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Käufercourtage: 2,975 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-454-5

## Architektenhaus in Münster-Nienberge

### *Herausragendes KfW-55-Architektenhaus mit liebevoll angelegtem Garten*

Die angebotene Immobilie wurde 2012 als außergewöhnliches Architektenhaus in bevorzugter Lage von Münster-Nienberge errichtet. Es wurde gleichermaßen Augenmerk auf die Gestaltung, die Qualität der verwendeten Materialien und die Energieeffizienz verwendet. Entstanden ist ein 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5 Zimmer umfassendes Haus, das architektonisch Maßstäbe setzt. Die Beheizung erfolgt über Erdwärme und es wurde der zukunftsorientierte KfW-55-Standard erreicht. Der Garten mit seinen verschiedenen Terrassen wurde liebevoll von einer Fachfirma angelegt und ist optimal nach Süden ausgerichtet. Die Nachbarschaft des 660 m<sup>2</sup> umfassenden Grundstücks ist von hochwertigen Wohnhäusern geprägt. Die Immobilie stellt ein herausragendes Angebot dar und eignet sich gleichermaßen für anspruchsvolle Paare wie auch für Familien.

Die Immobilie umfasst zwei Wohnebenen und ist teilweise unterkellert. Das Erdgeschoss wird dominiert durch den offenen Wohn-Ess-Bereich, der sich entlang des zentral angeordneten Treppenhauses erstreckt. Im Essbereich ist die Decke zum Obergeschoss geöffnet, wodurch sich eine natürliche Verbindung der beiden Geschosse ergibt und ein besonderes Raumgefühl erzeugt wird. Die großen Fensterflächen machen den Bereich sehr hell und korrespondieren gelungen mit dem hochwertigen brasilianischen Jade-Schieferboden. Durch die verschiedenen Glastüren gelangt man auf die vorgelagerten Terrassen sowie in den liebevoll angelegten Garten.

Die an den Essbereich angrenzende Küche ist mit den gängigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet Platz für einen kleinen Tisch mit Eckbank und zwei Stühlen. Direkt an die Küche grenzt ein Hauswirtschaftsraum an, von dem man nach außen in den seitlichen Garten gelangt. Ein Elternschlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein Gäste-WC runden das Erdgeschoss ab.

Das Obergeschoss empfängt einen auf einer kleinen Empore, die als Begegnungsplatz dient. Von hier gehen zwei größere sowie ein kleineres Zimmer ab. Das zentrale Badezimmer ist mit zwei Waschbecken sowie einer Dusche ausgestattet. Die Wohnbereiche des Obergeschosses sind mit massivem Eichenparkett ausgelegt. Durch die offene Empore wird die Verbindung zwischen Erd- und Obergeschoss hergestellt.

Das Haus liegt in einem bevorzugten Wohngebiet von Münster-Nienberge. Die Nachbarschaft ist von hochwertigen Einfamilienhäusern geprägt. Die Innenstadt von Münster ist ca. 7 Kilometer entfernt. Nienberge mit seinen rund 6500 Einwohnern hat sich von einer landwirtschaftlich geprägten Gemeinde zu einem modernen, vor allem bei Familien beliebten Wohnvorort entwickelt.



- Kaufpreis: EUR 998.000,-
- Baujahr: 2013
- Wohnfläche: 175 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 660 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- Energieverbrauch: 34,3 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-434-5

## Wohnen in St. Mauritz

*Perfekte Balance zwischen Stadtnähe und Ruheoase*

*Exklusive Eigentumswohnungen im Prozessionsweg 406*

*In bester Lage: Das moderne Mehrfamilienhaus mit nur vier Parteien ist ein absoluter Solitär. Die zeitlose urbane Architektur mit ihrer minimalistischen Klinkerfassade, die sich harmonisch in die natürlich gewachsene Nachbarschaft einfügt, bietet Raum für lichtdurchflutete und offene Wohnkonzepte als Antwort auf ein anspruchsvolles Wohnen*

Mauritz-Ost, auch St. Mauritz genannt, gilt aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt mit besten Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sowie durch seine Naturverbundenheit als ein beliebtes und gehobenes Wohnviertel, in dessen Herzen die namensgebende St. Mauritz-Kirche steht. Ein Premiumstandort, der alle Ansprüche an ein komfortables Wohnen vereint. Eingebettet in eine aktive Gemeinde sowie in ein erholsames grünes Umfeld ist die Stadt nur einen gefühlten Katzensprung entfernt.

Die vier Wohneinheiten, mit Wohnflächen von ca. 84 qm bis ca. 285 qm, befinden sich in einer ruhigen, familiär geprägten Straße, auf einem traumhaft sonnigen Grundstück von 1.138 qm in Südwestlage. Je nach Einheit öffnet eine Terrasse, ein Balkon oder eine Loggia den Wohnraum und verlagert besonders in den wärmeren Monaten das Leben nach draußen. Eine integrierte Garagenanlage bietet außerdem eine Stellfläche für insgesamt 5 Parkplätze. Zudem gibt es einen weiteren Außenstellplatz.

### **Luxuriöses & energieeffizientes Wohnen** *Besondere Lebensqualität in exponierter Lage*

Insgesamt verteilen sich die Wohnungen mit ihren hochwertigen Ausstattungsdetails und modern designten Bädern auf drei Ebenen, wobei sich im Erdgeschoss sowie im 2. Obergeschoss jeweils eine Wohnung befindet. Das Mehrfamilienhaus gestaltet sich außerdem barrierefrei nach der LBO NRW und DIN18040-2. Alle Wohnungen sind optimal zugänglich. Nach außen großzügig und stilvoll, nach innen nachhaltig und zukunftsweisend: Diese Eigenschaften charakterisieren das

Wohnen von Morgen am Prozessionsweg. So definieren z.B. weitläufige, helle Räume und offene Küchen das Konzept einer jeden Wohneinheit.

Zudem wird der klimafreundliche Neubau nach dem Gebäudeenergiegesetz Ausführung 2023 errichtet. Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden um ca. 30 % unterschritten. Die zentrale Sole/Wasser-Wärmepumpe reduziert den Primärenergiebedarf und mittels einer eigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie leistungsstarken Modulen wird Energie für Fußbodenheizung und Warmwasser regenerativ erzeugt. Nicht zuletzt schaffen nachhaltige Baustoffe sowie eine dezentrale Lüftungsanlage ein baubiologisch gesundes Raumklima.

Wer sich den Traum eines Gaskamins erfüllen möchte, für den sind die Weichen gestellt. So wird der Neubau an das Gasnetz der Stadt Münster angeschlossen.

- Kaufpreis: auf Anfrage
- Bezugfertig ab: Anfang 2025
- Wohnfläche: ab 84 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ab 2
- Energiebedarf: 20,00 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtag: 2,975 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-440-6

**Für eine neue Dimension des Wohnens**  
Nehmen Sie jetzt Kontakt mit uns auf!



MAURITZ  
RESIDENZ  
MÜNSTER





## Wohnen in Gelmer

*Attraktives Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Münster-Gelmer*



Das hier angebotene Mehrfamilienhaus wurde 1978 mitten im Zentrum von Münster-Gelmer auf einem 630 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Es umfasst sechs Wohneinheiten, die sich auf drei Geschosse und einer Wohnfläche von rund 478 m<sup>2</sup> verteilen. Die Nettomieteinnahmen der voll vermieteten Immobilie belaufen sich derzeit auf rund 33.400 €, so dass erhebliches Mietsteigerungspotenzial besteht. Vor dem Hintergrund der soliden Bauweise und des Mietsteigerungspotenzials stellt die Immobilie ein äußerst attraktives Angebot für Kapitalanleger dar.

Die Wohnungen in den ersten beiden Geschossen sind 86 bzw. 88 m<sup>2</sup> groß und umfassen jeweils vier Zimmer, Küche und zwei Bäder und heben sich durch einen sehr attraktiven Grundriss der Trennung von Wohn- und Schlafbereich hervor.

Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen jeweils über eine

Süd-Terrasse sowie einem kleinen Garten.

Den Wohnungen im ersten Geschoss sind Balkone vorgelagert. Die beiden Wohnungen im Dachgeschoss sind 66 m<sup>2</sup> groß und verteilen sich auf je drei Zimmer, Küche, Bad.

Das angebotene Objekt liegt im Zentrum von Gelmer, einem am nordöstlichen Stadtrand gelegenen Stadtteil von Münster mit ca. 3000 Einwohnern. Sämtliche Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Gelmer ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen und schöner Natur, die insbesondere Radfahrer begeistert. Im Norden von Gelmer liegt der Dortmund-Ems-Kanal. Die dortige Kanalüberführung (KÜ) ist ein bedeutendes Industriedenkmal des ausgehenden 19. Jahrhunderts. Direkt hinter dem Kanal beginnen die Rieselfelder, ein über die Grenzen hinaus bekanntes Vogelschutzgebiet.

- Kaufpreis: EUR 950.000,-
- Baujahr: 1978
- Wohnfläche: 478 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 630 m<sup>2</sup>

- Zimmer: 22
- Energieverbrauch: 102,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Käufercourtage: 7,14 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-425-5

## Wohnen in St. Mauritz

*Großzügiges Architektenhaus mit angelegtem Garten in Top-Lage von Münster St. Mauritz*



Die angebotene Immobilie liegt in einer der beliebtesten Lagen von Münster St. Mauritz. Sie wurde im Jahr 1989 als Architektenhaus auf einem 650 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Vor rund zwanzig Jahren erfolgte eine Erweiterung des Hauses um einen Wintergarten, der eine gelungene Ergänzung darstellt. Bei der Errichtung des Hauses wurde viel Wert auf Großzügigkeit, Licht und Materialität gelegt. Die rund 206 m<sup>2</sup> Wohnfläche der sehr gepflegten Immobilie verteilen sich auf sechs Zimmer und den Wintergarten. Der Garten liebevoll angelegt und bietet mit seinen verschiedenen Terrassen reichlich Rückzugsmöglichkeiten. Die Immobilie stellt für anspruchsvolle Paare sowie für Familien ein attraktives Angebot dar.

Durch den von der Straße abgeschirmten und geschickt angelegten Vorgarten gelangt man zum Haus. Das Haus wurde in L-Form angelegt. Die beiden Gebäudeschenkel sind nach Süden bzw. Westen ausgerichtet; im Scheitelpunkt liegt die

große und sehr einladende Diele. Der linke Hausteil führt zur halboffenen und im Jahr 2017 eingebauten Küche mit angrenzendem Esszimmer. Aus der Küche hat man Zutritt zum Hauswirtschaftsraum sowie von dort direkt in die Garage, werden können. Küche und Esszimmer sind durch eine halbhohe Theke miteinander verbunden. Das Esszimmer ist zum Garten und zum Wintergarten hin bodentief verglast.

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Straßen von St. Mauritz. Dieser im Osten gelegene Stadtteil gehört zu den beliebtesten Wohnlagen in Münster. nes Nahversorgungszentrum, um die Bedürfnisse des täglicheBesonders beliebt ist Mauritz-Ost durch die Kombination aus zentrums- und naturnaher Lage. Die Innenstadt Münsters liegt nur rund drei Kilometer entfernt und ist bequem u. a. mit dem Rad zu erreichen. In das Naherholungsgebiet rund um die Wese startet man direkt vom Haus zu ausgedehnten Spaziergängen oder Radtouren.

- Kaufpreis: EUR 1.490.000,-
- Baujahr: 1989
- Wohnfläche: 206 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 650 m<sup>2</sup>

- Zimmer: 6
- Energieverbrauch: 190,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Käufercourtage: 3,57 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-463-6

## Wohnen in Mauritz

### *Gut geschnittener Bungalow mit West-Garten in Sackgassenlage*

Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1982 auf einem 552 m<sup>2</sup> großen Grundstück in massiver Bauweise errichtet. Der Bungalow ist sehr gut geschnitten und verfügt über vier Zimmer mit rund 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusätzlich stehen im Souterrain zwei lichtdurchflutete Zimmer mit mehr als 30 m<sup>2</sup> bereit, die nicht in der Wohnfläche berücksichtigt sind. Das Haus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet von Mauritz-Ost. Die Immobilie stellt insbesondere für Familien ein attraktives Angebot dar.



Für das Auto steht neben dem Haus eine Garage für zwei hintereinander angeordnete Autos zur Verfügung. Zum Garten hin ist die Garage ebenfalls mit einem Tor versehen, sodass Gartenabfälle/Grünschnitt sehr einfach abtransportiert werden können. Die Junkers-Gasheizung mit Brennwerttechnik stammt aus dem Jahr 2019. Das Haus ist in den Wohnbereichen, der Küche, den Bädern sowie der Diele mit Fußbodenheizung ausgestattet. Im Jahr 2004 wurde das Dach des Hauses erneuert. Das Haus ist in weiten Teilen renovierungsbedürftig.

- Kaufpreis: EUR 599.000,-
- Baujahr: 1982
- Wohnfläche: 132 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 552 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Energiebedarf: 176,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Käufercourtage: 3,57 % (inkl. MwSt)\*
- Objekt-ID: W-K-460-5

## Wohnen in Handorf

### *Gepflegtes Einfamilienhaus mit Südwestgarten in ruhiger Lage von Münster-Handorf*



Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1972 auf einem 467 m<sup>2</sup> großen Grundstück als Schwedenhaus errichtet. Der Bungalow verfügt über drei Zimmer, Küche, Bad und rund 108 Quadratmeter Wohnfläche. Zusätzlich stehen zwei Zimmer und ein Duschbad im Souterrain bereit, die nicht in der Wohnfläche berücksichtigt sind. Das Haus wurde fortlaufend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Es liegt in einem beliebten Wohngebiet von Münster-Handorf. Der schöne Garten lädt zum Verweilen ein. Die Immobilie ist für monatlich € 1150,- ver-

mietet. Sie stellt für Kapitalanleger wie auch für Paare mit Kind ein attraktives Angebot dar.

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohngebiet von Münster-Handorf. Handorf ist bekannt als „Dorf der großen Kaffeekannen“ aufgrund der vielen Ausflugslokale, welche Ende des 19. Jahrhunderts an der Wese entstanden. Mit seiner guten Infrastruktur bietet der Stadtteil die Vorzüge des naturnahen Landlebens und als Stadtteil Münsters die perfekte Lage für Menschen, die Natur und Stadt in kurzen Wegen erreichen möchten.

- Kaufpreis: EUR 399.000,-
- Baujahr: 1972
- Wohnfläche: 108 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 467 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Energieverbrauch: 197,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Käufercourtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-450-6

## Neubauwohnungen zur Miete

*Wohnen in zentraler Lage von Münster-Handorf*



Bei den angebotenen Mieteinheiten handelt es sich um einen Erstbezug nach einer Kernsanierung des Gebäudes. Bei der Sanierung wurde Wert auf modernste Ansprüche gelegt und der energetische Standard KfW-55 erreicht.

Die insgesamt 28 Wohneinheiten bieten eine Wohnfläche von 47 m<sup>2</sup> bis 152 m<sup>2</sup>. 22 Wohneinheiten verfügen über neue Aufzuganlagen, davon sind 14 Wohneinheiten komplett barrierefrei.

Die Beheizung erfolgt über ein umweltfreundliches Blockheizkraftwerk. Zu jeder Wohneinheit wird ein zugeordneter Stellplatz in einer Doppelparkieranlage vermietet. Darüber hinaus werden mehrere Fahrradstellplätze, sowie ein zugewiesener Kellerraum zur Verfügung gestellt. Elektrobikes können bequem vor Ort geladen werden. Eine Carsharing-Station der Firma Beresa für Elektro-Smarts befindet sich im Hof.

- Energieverbrauch: 131,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Provisionsfrei für Mieter
- Objekt-ID: W-M-21-014-5

Mehr Informationen unter [www.in-handorf-wohnen.de](http://www.in-handorf-wohnen.de)



## Maisonettewohnung in Münsters Schlossviertel

*Lichtdurchflutet 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit luxuriöser Ausstattung*



Die angebotene 3-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich in einem 2020 errichteten Mehrfamilienhaus im Schlossviertel von Münster. Hinsichtlich Lage, Art und Ausstattung ist dieses Objekt etwas ganz Besonderes. Die 93 m<sup>2</sup> große Wohnung wurde unter Verwendung von hochwertigsten Materialien erschaffen. Der Parkettboden unterstreicht in Verbindung mit der großen

Fensterfront das offene Raumkonzept und verleiht der Wohnung einen besonderen Charakter. Zudem verfügt die Wohnung auf beiden Etagen über eine Fußbodenheizung. Die große Sonnenloggia lädt zum Aufenthalt im Freien ein. Die Wohnung ist für anspruchsvolle Singles oder Paare geeignet.

Zusätzlich steht eine Duplexgarage für Mieter der Wohnung zur Verfügung. Die angebotene Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Schlosspark und dem Schlosscafé. Das Zentrum Münsters ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Wenige Meter entfernt befindet sich die beliebte Promenade von Münster, die zu ausgedehnten Spaziergängen einlädt.

- Kaltmiete: 2.200 €
- Warmmiete: 2.500 €
- Baujahr: 2020
- Wohnfläche: 93 m<sup>2</sup>

- Zimmer: 3
- Energieverbrauch: 24,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Provisionsfrei für Mieter
- Objekt-ID: W-M-24-37-7

## Einfamilienhaus in Roxel

*Junges, energieeffizientes Architektenhaus mit großem Garten in idyllischer Feldrandlage*



Die angebotene Immobilie wurde 2005 als großzügiges Architektenhaus auf einem rund 656 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf Modernität und Energieeffizienz gelegt. Die Immobilie bietet mit rund 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche und sechs Zimmern reichlich Platz für eine große Familie. Der große Garten grenzt an zwei Seiten direkt an ein Feld an, sodass man den Blick in die Weite genießen kann. Familienfreundlich ist die Lage in einem jungen Wohngebiet von Münster-Roxel. Optional kann eine Finanzierung mit ca. 1% Zins übernommen werden.

Die Immobilie befindet sich in einem jungen Wohngebiet von Roxel. Der Stadtteil ist westlich von Münster gelegen und hat rund 9 000 Einwohner. Hier findet man alle Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Arztpraxen sowie Apotheken sind schnell fußläufig zu erreichen.

- Kaufpreis: EUR 1.150.000,-
- Baujahr: 2005 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 212 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 656m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- Energieverbrauch: 20,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,00 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-464-0

Anzeige

KIEPENKERL  APOTHEKEN

Beratung wie gewohnt.

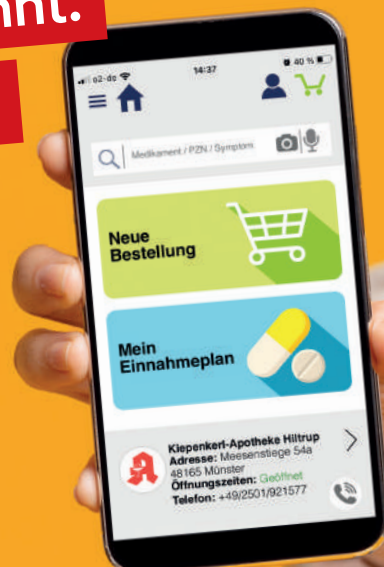
Bestellung per App.

**ZENTRUM & HILTRUP**

Kiepenkerl Apotheke Zentrum  
Bergstraße 10 | 48143 Münster  
Tel: 0251/46963

Kiepenkerl Apotheke Hiltrup  
Meesenstiege 54a | 48165 Münster  
Tel: 02501/921577

[www.kiepenkerl-apotheken.de](http://www.kiepenkerl-apotheken.de)



**MEINE  
APOTHEKE APP**

Stressfrei abholen oder  
nach Vereinbarung den  
Botendienst nutzen!



App hier  
laden

## Reihenhaus in Münster Geist

*Seltenes Reihenhaus mit Potenzial in ausgezeichneter Lage von Münster-Geist*



Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1981 in Das angebotene Reihenhaus ist ruhig in einem besonders beliebten Bereich des Geistviertels gelegen. Das Haus wurde ca. im Jahr 1923 errichtet. Über die Jahre wurde die Immobilie gepflegt, doch hat sich über die Jahre ein gewisser Sanierungsstau angesammelt.

Die Immobilie verteilt sich auf drei Geschosse mit einer Fläche von rund 121 Quadratmetern. In der Wohnfläche ist der ausgebaut, aber gegebenenfalls aktuell nicht offiziell als Wohnraum eingetragene Dachboden berücksichtigt. Der Garten ist von der Terrasse über einen 25 Meter langen Weg zu erreichen. Vor dem Hintergrund der ausgezeichneten Lage und des Potenzials stellt die Immobilie insbesondere für Familien ein attraktives Angebot dar.

- Kaufpreis: EUR 495.000,-
- Baujahr: 1923
- Wohnfläche: 121 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 358 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Energiebedarf: 313,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-467-5

## Mehrfamilienhaus in Münster Geist

*5-Parteien-Haus mit großem Garten und Eigennutzungsmöglichkeit im EG in Toplage*

Das angebotene Mehrfamilienhaus wurde 1953 in massiver Bauweise auf einem 585 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Es umfasst fünf Wohnungen, die sich auf eine Wohnfläche von rund 326 m<sup>2</sup> verteilen. Die Wohnung im Erdgeschoss ist nicht vermietet und erstreckt sich auf ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Mit dem großen Garten eignet sie sich gleichermaßen für eine Eigennutzung wie auch für eine Vermietung. Von den vier weiteren Wohnungen sind drei vermietet. Sie verteilen sich auf die beiden Obergeschosse und sind zwischen 38 und 61 m<sup>2</sup> groß. Das Haus ist gepflegt, wurde allerdings seit Errichtung in der wesentlichen Bausubstanz nicht erneuert. Vor dem Hintergrund der herausragenden Lage und dem Potenzial stellt die Immobilie ein attraktives Angebot für die teilweise Eigennutzung wie auch als reine Kapitalanlage dar.

Die Wohnung im Erdgeschoss erstreckt sich über die gesamte Etage. Sie umfasst fünf Zimmer, zwei Bäder sowie die Küche. Die beiden Wohnungen im ersten Obergeschoss umfassen drei bzw. zwei Zimmer und sind seit vielen Jahren vermietet. Die Wohnungen im zweiten Obergeschoss umfassen jeweils zwei Zimmer. Eine Wohnung ist vermietet, die andere steht leer.

Die angebotene Immobilie liegt in einer sehr beliebten von Stadtvillen geprägten Wohnstraße des Geistviertels. Neben ihrer Einzigartigkeit vereint die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und Nähe zur Innenstadt Münsters. Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsinfrastruktur sehr gut. Die beliebte Hammer Straße mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist fußläufig zu erreichen.



- Kaufpreis: EUR 1.425.000,-
- Baujahr: 1953
- Wohnfläche: 326 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 585 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 14
- Energiebedarf: 278,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 4,76 % (inkl. MwSt)\*
- Objekt-ID: W-K-466-6

## Reihenhaus in Münster Hilstrup

*Reihenhaus mit großer Dachterrasse in grüner und zentrumsnaher Lage von Münster-Hilstrup*



Das angebotene Reihenmittelhaus befindet sich in ruhiger und zentrumsnaher Lage von Münster-Hilstrup. Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 145 m<sup>2</sup> bietet das Objekt reichlich Platz für die Verwirklichung verschiedener Wohnideen – es besticht aber schon jetzt durch eine gelungene Raumaufteilung auf drei Ebenen. Abgerundet wird dieses ohnehin schon besondere Immobilienangebot durch den Garten mit Terrasse, wo es sich wunderbar vom Alltag entspannen lässt.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet hier neben dem Heizungs-

raum außerdem genügend Lagerfläche.

Geheizt wird mit Gaszentralheizung von Viessmann aus dem Jahr 1999. Der Keller verfügt über einen abgetrennten Teil, der einen eigenen Zugang von der Terrasse aus hat. Dieser Bereich ist für sich autark nutzbar und verfügt über einen großzügigen Raum, eine Vorrichtung für eine Küchenzeile und ein kleines Badezimmer mit Dusche.

Auf einen eigenen Stellplatz am Ende der Häuserreihe lässt sich Ihr Fahrzeug bequem und sicher unterstellen. Zusätzlich gibt es Parkmöglichkeiten unmittelbarer Nähe zum Haus.

- Kaufpreis: EUR 439.000,-
- Baujahr: 1978
- Wohnfläche: 145 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 166 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Energieverbrauch: 120,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-461-6

## Wohnen in Greven Gimfte

*Voll erschlossene historische Scheune mit Ausbaumöglichkeit zu Wohnraum im Zentrum von Gimfte*



Die angebotene Scheune wurde im Jahr 1939 als Teil eines Hofes errichtet und liegt mitten im Herzen von Gimfte. Sie hat eine Grundfläche von rund 240 Quadratmetern bei einer Höhe von rund 11 Metern. Damit bietet der Baukörper reichlich Volumen und viele Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich eines Ausbaus zu Wohnraum. Denkbar sind gleichfalls Hausscheiben wie auch Wohnungen.

Klassisch ist die historische Backsteinfassade mit den großen Torbögen. Im Innenbereich gibt es keine Zwischendecken. Die Gebäudekonstruktion wird von massiven Eichenbalken getragen.

Die Scheune steht auf einem rund 723 Quadratmeter großen Grundstück, das optimal nach Süden ausgerichtet ist. Das Grundstück wird voll erschlossen übergeben. Die Zuwegung erfolgt über einen Privatweg, der verkäuferseits angelegt wird.

- Kaufpreis: EUR 339.000,-
- Baujahr: 1939
- Grundfläche: 240 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 723 m<sup>2</sup>
- Gebäudeinnenhöhe: 11 Meter
- Zimmer: 1
- Energieausweis wird nicht benötigt
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-476-1

## Wohnen in Senden

*Gebäudeensemble mit Entwicklungspotenzial und lukrativer PV-Anlage in Randlage von Senden*



Das angebotene Gebäudeensemble besteht aus vier Wohneinheiten und einem Büro mit rund 700 Quadratmetern Wohnfläche, rund 35 Quadratmetern Bürofläche, vier Garagen und einer lukrativen Photovoltaikanlage. Entlang der Straße befindet sich der ältere Gebäudetrakt. 2002 wurde das rückwärtig gelegene Wirtschaftsgebäude zu einem modernen Wohnhaus ausgebaut. Die Wohneinheiten sind aktuell in Teilen von den Eigentümern bewohnt. Vor dem Hintergrund der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und des Potenzials ist die Immobilie attraktiv als reine Kapitalanlage wie auch zur teilweisen

Eigennutzung bei gleichzeitiger Vermietung von Flächen. Auf dem Dach des Gebäudekomplexes befindet sich eine lukrative Photovoltaikanlage. Die Beheizung der Gebäudeteile erfolgt über eine Öl-Zentralheizung.

- Kaufpreis: EUR 1.380.000,-
- Baujahr: 1890, 1978, 1992
- Wohnfläche: 733 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 1.850 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 22
- Energiebedarf: 247,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 7,14 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-416-5

Anzeige

## Gelassen in die eigene Wohnzukunft:

mit Deutschlands führendem Spezialisten für Baufinanzierung.

- ✓ Beste Konditionen für Sie
- ✓ Persönliche Experten-Beratung
- ✓ Keine Extrakosten

Interhyp-Geschäftsstelle Münster  
Linus-Pauling-Weg 8  
0251 484453-0  
[interhyp.de/muenster](https://interhyp.de/muenster)

 **interhyp**





## Wohnen in Rinkerode

*Lichtdurchflutetes Architektenhaus mit angelegtem Garten in Sackgassenlage*



Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1998 als Architektenhaus auf einem 512 Quadratmeter großen Grundstück errichtet und 2006 durch einen Anbau erweitert. Besonderer Wert wurde auf Modernität, Großzügigkeit und Helligkeit gelegt. Die rund 140 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf drei Zimmer. Die hohen Decken und die großzügige Verglasung verleihen der gepflegten Immobilie eine besondere Atmosphäre. Der Garten ist optimal nach Süden ausgerichtet und liebevoll angelegt. Auf den verschiedenen Terrassen kann der Garten in vollen Zügen genossen werden. Reizvoll ist auch die Lage in einer Sackgasse eines ruhigen Wohngebietes in Rinkerode. Die Immobilie stellt ein attraktives Angebot für anspruchsvolle Paare dar.

- Kaufpreis: EUR 579.000,-
- Baujahr: 2001
- Wohnfläche: 140 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 512 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Energieverbrauch: 147,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-453-5

Das Haus ist voll unterkellert. Neben zwei Vorratsräumen findet man hier einen großen Raum für Hobbys, einen Wasch- und Trockenraum sowie einen Raum mit der Buderus-Öl-Zentralheizung.

## Einfamilienhaus in Rheine Wietesch

*Freistehendes Einfamilienhaus mit schönem Garten in gefragter Randlage von Rheine*



Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in Rheine Wietesch in hervorragender Lage mit unverbaubarem Ausblick. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage und bietet eine schöne Aussicht auf die umliegende Natur.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von etwa 140 Quadratmetern und ist auf zwei Etagen aufgeteilt. Im Erdgeschoss befindet

- Kaufpreis: EUR 419.000,-
- Baujahr: 1978
- Wohnfläche: 140 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 407 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- Energiebedarf: 111,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-397-5

sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die Küche ist modern geschnitten und verfügt über eine gute Aufteilung. Außerdem gibt es auf dieser Etage noch ein Gäste-WC und ein Arbeitszimmer.

Die Lage des Hauses ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Innenstadt von Rheine ist nur etwa 10 Minuten entfernt und auch das Naherholungsgebiet Bentlage ist schnell erreichbar.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr schönes Einfamilienhaus in einer sehr reizvollen Lage, das sowohl für Familien als auch für Paare gut geeignet ist.

## Wohnen in Ladbergen

### *Großzügiges Architektenhaus im Bauhausstil mit Potenzial und großem Garten*

Die angebotene Immobilie wurde 1964 als großzügiges Architektenhaus errichtet. Mit ihrer durchdachten Architektur und den zwei Eingängen bietet sie vielfältige Möglichkeiten. Die sechs Zimmer verteilen sich auf rund 234 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Durch die offene Gestaltung der Wohnräume in Kombination mit den großen Fensterflächen verströmt das Haus eine besondere Atmosphäre. Der weitläufige Garten mit altem Baumbestand bietet umfangreiche Entfaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie liegt in ruhiger Lage in einem gewachsenen Wohngebiet auf einem 1830 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Über die Jahre wurde die Immobilie fortlaufend instandgehalten, dennoch stehen Sanierungsmaßnahmen an.

Die Immobilie befindet sich in einem alteingesessenen Wohngebiet von Ladbergen im nördlichen Münsterland. Alle Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind auf kurzen Wegen zu erreichen. Die Gemeinde Ladbergen gehört mit ihren knapp 6400 Einwohnern zu den kleinsten Landgemeinden im Kreis Steinfurt. Die herrliche Lage im Tecklenburger Land, umgeben von ausgedehnter Wald- und Felder-Landschaft, lädt zur aktiven Freizeitgestaltung und Entspannung ein. Eine Palette von Freizeitaktivitäten sowie ein lebendiges Vereinsangebot runden das Leben in Ladbergen ab. Ferner findet man hier Kindergarten und Grundschule. Weiterführende Schulen sind mit Bus und Bahn sehr gut zu erreichen.



- Kaufpreis: EUR 549.000,-
- Baujahr: 1964
- Wohnfläche: 235 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: 1.830 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- Energiebedarf: 310,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtag: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K465-6

## Wohnen in Rhede

### *Repräsentative Villa mit hochwertiger Ausstattung und großem Garten*



Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1965 in massiver Bauweise errichtet. Im Jahr 1991 wurde die Villa kernsaniert und großzügig erweitert. Die Immobilie beeindruckt mit einer klassischen Architektur wie einer weiß gestrichenen Klinkerfassade, einem mit grünen Dachziegeln eingedeckten Satteldach mit Gauben und dunkelgrünen, gerahmten Holzfenstern. Sie besticht vor allem durch eine hochwertige Ausstattung und einen sinnvoll angelegten Grundriss. Die Wohnfläche umfasst rund 200 Quadratmeter, verteilt auf zwei Etagen. Das rund 900 Quadratmeter große Südgrundstück mit einem liebevoll angelegten Garten ist eine Oase der Ruhe. Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohngebiet in zentraler Lage von Rhede.

In einem gewachsenen Baugebiet gelegen, befindet sich die angebotene Immobilie in zentraler Lage von Rhede. Sämtliche Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind auf kurzen Wegen zu erreichen und sorgen für ein hohes Maß an Lebenskomfort.

- Kaufpreis: EUR 599.000,-
- Baujahr: 1965
- Wohnfläche: 213 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 929 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 7
- Energiebedarf: 290,00 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtag: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-473-6

## 3-Zimmer Wohnung in Greven

*Gut geschnittene Wohnung mit Westloggia, Südbalkon und Garage*



Die angebotene Wohnung liegt im ersten Geschoss eines 1990 errichteten Mehrfamilienhauses. Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung verfügt über 92 Quadratmeter Wohnfläche. Sie ist mit einer großen Westloggia sowie einer geschützten Dachterrasse ausgestattet. Neben der Helligkeit und der gelungenen Raumaufteilung besticht sie durch ihre zentrale Lage in Greven. Die Wohnung steht leer und kann kurzfristig bezogen werden.

- Kaufpreis: EUR 259.000,-
- Baujahr: 1990
- Wohnfläche: 92 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Energieverbrauch: 95,00 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-452-6

## Wohnen in Rheine-Schotthock

*Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus in attraktiver Lage*



Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1974 in massiver Bauweise als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung errichtet. Sie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die 198 m<sup>2</sup> große Wohnfläche verteilt sich auf zwei Etagen, die aktuell von zwei Parteien bewohnt werden. Das 639 m<sup>2</sup> große Objekt ist optimal nach Süden ausgerichtet. Die Immobilie liegt ruhig in einem gewachsenen Wohngebiet von Rheine-Schotthock.

- Kaufpreis: EUR 349.000,-
- Baujahr: 1974
- Wohnfläche: 198 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 639 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- Energiebedarf: 218,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-376-5

## Einfamilienhaus in Billerbeck

*Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in beliebter Wohnlage von Billerbeck*



Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1999 in massiver Klinkerbauweise im klassischen Stil errichtet. Sie steht auf einem rund 750 Quadratmeter großen Grundstück in einem bevorzugten Wohngebiet von Billerbeck. Das Haus besticht nicht nur durch seinen einladenden Charme, sondern auch durch einen sinnvoll angelegten Grundriss und mit großen Fensterflächen, die viel Licht einlassen. Die Wohnfläche beträgt rund 118 Quadratmeter, die sich auf insgesamt vier Zimmer verteilen. Mit einer sehr gepflegten Ausstattung und dem liebevoll angelegten Bauerngarten mit einem Naturteich in Südausrichtung bietet die Immobilie ein schönes Zuhause für Paare, insbesondere auch für Familien. Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohngebiet nördlich des Stadtkerns von Billerbeck.

Billerbeck, die Perle der Baumberge, ist eine Stadt im westlichen Münsterland mit ca. 11 500 Einwohnern. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind im Ort erhältlich. Grundschulen und Kindergärten sowie eine Gesamtschule befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Die Stadt ist lebenswert und bietet zahlreiche Möglichkeiten im Bereich der Freizeitgestaltung und Kultur an. Spaziergänge entlang der Berkel, lange Wanderungen auf den zahlreichen Wanderwegen oder Radtouren rund um Billerbeck können entdeckt werden.

- Kaufpreis: EUR 419.000,-
- Baujahr: 1999
- Wohnfläche: 118 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 756 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Energiebedarf: 152,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-462-5

## Einfamilienhaus in Greven

*Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Potenzial und großem Garten in exzellenter Lage*



Das angebotene Einfamilienhaus wurde im Jahr 1969 in massiver Bauweise errichtet. Die rund 137 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf sechs Zimmer. Die Immobilie befindet sich weitgehend im Ursprungszustand und über die Jahre hat sich Sanierungsstau aufgebaut. Das 649 Quadratmeter große Grundstück ist optimal nach Südwesten ausgerichtet. Neben dem großen Grundstück ist die Lage als exzellent zu bezeichnen. Das Naherholungsgebiet Gronenburg liegt in unmittelbarer Nähe und auch der Bahnhof ist fußläufig zu erreichen. Die Immobilie stellt insbesondere für Familien ein attraktives Angebot dar. Das

Haus ist voll unterkellert. Hier befinden sich der Waschkeller, verschiedene Abstellräume sowie der Heizungsraum mit der Ölzentralheizung, die demnächst zu erneuern ist. Zum Abstellen eines Autos ist an der Ostseite des Hauses eine Garage angebaut.

- Kaufpreis: EUR 389.000,-
- Baujahr: 1969
- Wohnfläche: 137 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 649 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- Energiebedarf: 450,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtagage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-470-5

## Wohnen in Ahlen

*Energieeffiziente Wohnung mit Loftcharakter und großer Dachterrasse in zentrumsnaher Lage von Ahlen*



Die angebotene Dreizimmerwohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt vier Wohneinheiten. Sie umfasst rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist mit einer großen Dachterrasse ausgestattet. Die Wohnung besticht vor allem durch ihre Helligkeit, die gelungene Raumaufteilung und die Barrierefreiheit.

- Kaufpreis: EUR 469.000,-
- Baujahr: 2016
- Wohnfläche: 131 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Energieverbrauch: 18,35 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtagage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-459-6

## Wohnen in Emsdetten

*Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten in ruhiger Lage von Emsdetten*



Die angebotene Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss eines 1997 in massiver Bauweise errichteten Mehrfamilienhauses. Die rund 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Zimmer und bieten reichlich Platz für die Verwirklichung individueller Wohnideen. Neben einem direkten Zugang zu einem eigenen Garten besticht sie vor allem durch ihre Lage.

- Kaufpreis: EUR 229.000,-
- Baujahr: 1997
- Wohnfläche: 84 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Energieverbrauch: 77,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtagage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-437-5

## Wohnen in Rheine

*Klassisches Einfamilienhaus mit Garten*



- Kaufpreis: EUR 399.000,-
- Baujahr: 1958
- Wohnfläche: 158 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: 834 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- Energiebedarf: 242,00 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-474-5

## Wohnen in Münster

*Gepflegtes Reihenendhaus in Kinderhaus*



- Kaufpreis: EUR 589.000,-
- Baujahr: 1991
- Wohnfläche: 156 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 307 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Energieverbrauch: 127,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-468-6

## Wohnen in Reckenfeld

*Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage*



- Kaufpreis: EUR 299.000,-
- Baujahr: 1930
- Wohnfläche: 238 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 750 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 9
- Energiewert: liegt zur Besichtigung vor
- Courtage: 4,76 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-472-6

## Wohnen in Münster

*Gepflegtes Reihenmittelhaus in Nienberge*



- Kaufpreis: EUR 349.000,-
- Baujahr: 1981
- Wohnfläche: 129 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 225 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Energiebedarf: 242,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: folgt

## Wohnen in Münster

*Gepflegte Etagenwohnung*



- Kaufpreis: EUR 172.000,-
- Baujahr: 1984
- Wohnfläche: 43 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 1
- Energiewert: liegt zur Besichtigung vor
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: folgt

## Wohnen in Greven

*Charmantes Architektenhaus*



- Kaltmiete: EUR 1.300,-
- Warmmiete: EUR 1.650,-
- Baujahr: 1991
- Wohnfläche: 146 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- Energieverbrauch: 131,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Provisionsfrei für Mieter
- Objekt-ID: W-M-24-41-6

## SCHADENSFRAGE

# Wenn der Handwerker Mist baut ...

*... haftet er meistens auch: Allerdings hapert es oft an der Einsicht – und an der Beweiskraft.*



Missgeschicke kommen in den besten Familien vor. Sogar in Handwerkerfamilien. Die Frage ist manchmal nur: Wie einsichtig sind diese, wenn sie bei der Ausführung eines Auftrags das Eigentum ihres Kunden beschädigen? Das kann manchmal recht unangenehm werden. Obwohl im Gesetz im Grunde alles klar geregelt ist.

Beispielhaft sei hier ein Fall rekapituliert, den ein geschädigter Immobilieneigentümer dem Internetportal „Frag-einen-Anwalt“ schilderte. Im Zuge von Renovierungsarbeiten an seinem Einfamilienhaus mussten Handwerker einen 300 Kilo schweren Warmwasserspeicher eine Treppe hinauf wuchten. Dabei handelte es sich um eine besondere Stiege, die lediglich auf einer Seite in der Wand verankert war.

Angesichts der enormen Belastung hätte die freischwebende Seite besonders abgestützt werden müssen. Dies aber wurde versäumt.

Eine Woche später entdeckte der Eigentümer Risse an den Wandverankerungen einzelner Stufen, offenbar eine Folge der Überlast. Darauf angesprochen, zeigte der Handwerksmeister wenig Bereitschaft, für den Schaden aufzukommen. Er kündigte an, ein unabhängiges Gutachten in Auftrag geben zu wollen. Dieses sollte Aufschluss darüber geben, ob die Risse tatsächlich durch die Aktion seiner Mitarbeiter herbeigeführt worden waren.

Darauf wartete der Hauseigentümer zwei Monate. Nichts geschah. Als er nachhakte, bedeutete ihm der Handwerker, sich doch selbst um ein entsprechen-

des Gutachten zu kümmern ... Womit der Rechtsstreit vom Zaun gebrochen war.

### **Der „Werkvertrag“ regelt auch „Nebenschichten“**

Inwieweit sich der Geschädigte falsch verhalten hat? Eigentlich nur insofern, als er sich zu lange „hinhalten“ ließ. Und als er am Anfang zu viel Zeit verstreichen ließ, bis er den Schaden entdeckte. So dürfte er nun einige Probleme haben, den Sachverhalt angemessen beweiskräftig zu dokumentieren, beispielsweise anhand von Vorher-Nachher-Fotos. Daher bleibt fraglich, ob er Recht bekommt, wenn er auf Wiedergutmachung des Schadens klagt. Dass er im Recht ist, daran besteht kein Zweifel.

Mit der Auftragsvergabe schließen Auftraggeber und Handwerker einen sogenannten „Werkvertrag“. Zu diesem sind in Paragraph 280, Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) auch „Nebenschichten“ geregelt. Unter anderem heißt es darin, dass der Handwerker das Eigentum des Auftraggebers „pfleglich“ zu behandeln hat. Verletzt er diese Pflicht, muss er gegebenenfalls Schadensersatz leisten.

Im geschilderten Fall hätte es

seine Sorgfaltspflicht geboten, die Treppe vor dem Transportgang in gebotener Weise abzustützen. Selbst für den Fall, dass auch dadurch eine Beschädigung nicht zu vermeiden gewesen wäre, hätte der Handwerker den Auftraggeber auf das Risiko hinweisen müssen, dass die außerordentliche Belastung der Treppe darstellte – und sich diesen Hinweis auch schriftlich dokumentieren lassen müssen, um bei einem anschließenden Streit seinerseits ein Beweismittel zur Hand zu haben.

Zugegeben: Nicht jeder Fall gestaltet sich so vertrackt. Viel häufiger kommt es nach Malerarbeiten zu Beanstandungen. Wobei zu unterscheiden ist zwischen der Wandfarbe, die aufs

### **Zwischen „Mangel“ und „Schaden“ besteht ein Unterschied**

teure Erbssofa tropft, und dem unsauberen Anstrich, für den der unerfahrene Stift des Anstreichers mit seinen „Rotznasen“ sorgt.

Die einfach nur schlecht ausgeführte Arbeit ist rechtlich gesehen ein „Mangel“. Um diesen beseitigen zu können, muss der Auftraggeber dem Handwerker eine Gelegenheit zur Nachbes-



erung gestatten. Die Flecken auf Möbeln oder Parkett dagegen sind ein „Schaden“, der entstanden ist, weil Raum und Gegenstände nicht sorgfältig genug abgedeckt wurden. Hier kann der Eigentümer direkt eine Ersatzleistung verlangen.

**Gutachter können die Handwerkskammern vermitteln**

Hin und wieder kommt es vor, dass Handwerker darauf verweisen, Subunternehmer eingesetzt zu haben und dass der Geschädigte sich doch an diese wenden sollte. Auch hier spricht die Rechtslage eindeutig gegen den Unternehmer. Ein nicht vom Kunden, sondern direkt von ihm hinzugezogener „Subunternehmer“ ist genau so zu behandeln wie ein eigener Mitarbeiter. Heißt: Schadensersatzpflichtig ist sein Handwerksunternehmen und niemand sonst. Und an wen kann sich der Geschädigte

wenden, wenn er am Ende doch eines der viel zitierten Gutachten benötigt, um einen Streitfall zu klären? Einen solchen „neutralen Sachverständigen“ vermitteln in der Regel die zuständigen Handwerkskammern. Er kann unter Umständen allerdings auch schon einmal einen Tausender kosten. Wer den zahlt, müssen die streitenden Parteien unter sich klären und auf eine Einigung hoffen – oder es auf ein Gerichtsverfahren ankommen lassen, in dem eventuell der Vorsitzende einen eigenen Sachverständigen bestellt. Soweit muss es aber nicht kommen: Auf Wunsch kann die Handwerkskammer auch versuchen, eine kostenlose Schlichtung herbeizuführen. Dies gelingt meist dann, wenn es zwischen Handwerker und Auftraggeber lediglich „Kommunikationsschwierigkeiten“ gibt oder nur einfache rechtliche Sachverhalte aufgeklärt werden müssen. Eine solche Schlichtung ist rechtlich allerdings auch nicht verbindlich, sondern

endet lediglich mit einer „Empfehlung“ an beide Seiten.

Zu beachten ist ebenfalls: Die Verjährungsfrist für einen Schadensersatzanspruch läuft auch während eines Schlichtungsverfahrens weiter. Sie beträgt drei Jahre. Auch das ist klar im Gesetz geregelt.



Anzeige



**Entspannung beginnt im Hafen!**



Kruenkamp GmbH  
Hafenweg 14  
48155 Münster

T +49 251 490 97 97  
F +49 251 490 97 90  
info@kruenkamp.de  
www.kruenkamp.de

## DER RICHTIG UMGANG MIT ERBIMMOBILIEN

# Was tun mit der Erbimmobilie?



***Wenn Sie eine Immobilie erben, haben Sie mehrere Optionen. Sie können die Immobilie selbst nutzen, vermieten oder verkaufen. Wie Sie sich entscheiden hängt vermutlich von Ihren finanziellen Möglichkeiten ab und Ihrer Wohnsituation ab.***

Wer eine Immobilie erbt, geht in der Regel davon aus, davon zu profitieren, indem er in die Immobilie einzieht oder durch Verkauf oder Vermietung hohe Gewinne erzielt. Doch bevor Sie das Erbe annehmen, ist es sinnvoll, alle Vermögenswerte des Erblassers genau zu betrachten. Erben Sie von nahen Verwandten haben Sie vermutlich schon einen Überblick über die ungefähren finanziellen Verhältnisse des Verstorbenen.

Doch gerade wenn das Erbe von einem entfernteren Verwandten kommt, ist es nicht die beste

Idee, das Erbe blind anzunehmen. Schließlich können auch Schulden vererbt werden.

Sie haben laut Gesetz sechs Wochen Zeit, um ein Erbe anzunehmen oder auszuschlagen. Falls Sie oder der Verstorbene im Ausland leben, kann diese Frist unter Umständen verlängert werden. Die Sechswochenfrist beginnt an dem Tag, an dem Sie von dem Erbe erfahren haben. Sollten Sie innerhalb dieser Frist nicht reagieren, gilt das Erbe als angenommen.

Die sechs Wochen nach dem Erb-

fall sollten Sie daher nutzen, um sich ein umfangreiches Bild von den Vermögensverhältnissen des Erblassers zu machen. Gehört eine Immobilie zum Erbe ist es wichtig, den Zustand des Gebäudes zu prüfen. Sind hier größere Sanierungen notwendig, die viel Geld kosten würden und den Wert der Immobilie stark mindern? Wie weit ist das Darlehen für die Immobilie bereits abbezahlt und bestehen eventuelle Wohn- oder Wegerechte von Dritten, die das Vermieten oder Verkaufen der Immobilie erschweren?

Haben Sie ein Mehrfamilienhaus oder eine vermietete Immobilie geerbt, ist es außerdem wichtig zu prüfen, ob die Unterhaltung der Immobilie sich rentiert. Bei einem Mehrfamilienhaus sollten Sie daher prüfen, ob alle Wohnungen vermietet sind, wie hoch die Unterhaltungskosten sind und ob die Mietzahlungen diese decken.

Doch nicht nur die Immobilie selbst ist ein wichtiger Teil des Erbes, den Sie sich genauer ansehen müssen. Auch die Bankkonten des Verstorbenen sind wichtig sowie mögliche Investi-

tionen in Aktien oder Fonds. Prüfen Sie außerdem unbedingt, ob der Erblasser vielleicht Schulden hat oder Bürgschaften übernommen hat. Als Erbe gehen auch diese Außenstände an Sie über.

Die Zusammenführung und Prüfung kann sehr zeitfressend und unübersichtlich sein. In einem solchen Fall ist es möglich, eine sogenannte Nachlasspflegschaft beim Nachlassgericht zu beantragen. Dieses Recht haben nicht nur Sie und Ihre Miterben, son-

### **Was Sie beachten müssen, wenn Sie die Immobilie selbst nutzen wollen**

dern auch Gläubiger, denen der Verstorbene etwas schuldet. Durch die Nachlasspflegschaft wird auch gewährleistet, dass ihr eigenes Vermögen von dem des Erblassers getrennt behandelt wird. Zeigt sich nach Annahme des Erbes wider Erwarten, dass der Verstorbene viele Schulden hinterlassen hat, wird Ihre Haftung damit begrenzt.

Wollen Sie eine geerbte Immobilie selbst nutzen, sind vor allem drei Dinge entscheidend: Sind





welchem Zustand befindet sich die Immobilie? Denn davon hängt ab, ob sich eine Selbstnutzung lohnt oder Sie sich hierdurch am Ende noch verschulden.

Wenn Sie als Ehepartner oder eingetragener Lebenspartner eine Immobilie geerbt haben und die Immobilie noch weitere zehn Jahre zu Wohnzwecken nutzen, sind Sie von der Erbschaftsteuer befreit. Auch für Kinder gelten ähnlich milde Regelungen. Lesen Sie dazu unseren Artikel zum Thema Erbschaftsteuer. Liegt keine Erbschaftsteuerbefreiung vor, müssen Sie sich genau überlegen, ob Sie sich den Einzug in die geerbte Immobilie leisten können. Denn je nach Immobilienwert und persönlichem Steuersatz kann die Steuer mehrere 10.000 Euro betragen. Oftmals können Erben sich diesen Betrag nur leisten, indem Sie die Immobilie verkaufen.

Weiterhin ist zu klären, ob Sie Alleinerbe oder Teil einer Erbengemeinschaft sind. In diesem Fall müssen Sie die restlichen Erben auszahlen oder einen Mietvertrag mit den anderen Erben aufsetzen, in dem Sie monatliche Zahlungen vereinbaren. In beiden Fällen ist der Wert der Immobilie entscheidend. Diesen sollten Sie von einem Experten berechnen lassen, um zu wissen, wie viel Sie Ihren Miterben zahlen müssen. Wichtig ist außerdem zu klären, ob die Immobilie noch mit einer Hypothek belastet ist, die Sie weiterhin abbezahlen müssen.

Häufig müssen Erben auch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen einplanen, um die Immobilie selbst nutzen zu können. Älteren Menschen fehlt in ihren letzten Lebensjahren häufig die Kraft oder Motivation, sich um



Modernisierungen oder anfallende Reparaturen zu kümmern. Veraltete Heizanlagen und dringend sanierungsbedürftige Dächer sind bei Erbimmobilien daher keine Seltenheit. Prüfen Sie also vorher, ob Sie sich diese Maßnahmen leisten können, denn nicht selten fallen auch hier mehrere 10.000 Euro an Sanierungskosten an.

### **Verkaufen oder Vermieten, was lohnt sich mehr?**

Ihre Erbimmobilie zu verkaufen kann Ihnen auf einen Schlag eine Menge Geld bringen. Außerdem geben Sie die Verantwortung hierfür komplett ab. Was ist jedoch, wenn Sie zu einem späteren Zeitpunkt in Ihr Haus ziehen möchte? Dann könnten Sie es auch zeitweise vermieten und eine hohe Rendite erzielen. Allerdings kann es auch ermüdend

sein, eine Mietimmobilie zu verwalten. Wir erklären, welche Fragen Sie abwägen müssen.

Manchmal ist es schön, ein wenig Verantwortung abzugeben – das gilt auch für Ihr geerbtes Haus. Wenn Sie dieses verkaufen, müssen Sie sich nicht mehr um die Instandhaltung kümmern. Sollte ein Rohr brechen und den Keller fluten, haben Sie nichts damit zu tun. Als Vermieter müssen Sie sich allerdings solcher Dinge annehmen, außer Sie haben einen Verwalter engagiert, der Ihnen die Arbeit abnimmt.

Für den Verkauf spricht zusätzlich die große Geldsumme, die Sie für Ihre Immobilie erhalten und mit der Sie die Erbschaftsteuer finanzieren können.

Da sich der Immobilienmarkt regelmäßig ändert, können Sie Ihre Erbimmobilie auch erstmal vermieten und auf einen besse-

ren Zeitpunkt für den Verkauf warten. Dabei müssen Sie sich jedoch überlegen, ob sich der Aufwand lohnt und ob Sie den Gewinn wirklich steigern können. In so einem Fall lohnt es sich, mit einem Immobilienexperten über den Wert Ihres Objekts und über die aktuelle Marktlage zu sprechen.

Wenn Sie jedoch zu einem späteren Zeitpunkt in die Immobilie einziehen möchten oder eines Ihrer Kinder das vorhat, ist es natürlich sinnvoller, diese erstmal zu vermieten.

Wie Sie sehen, ist die Entscheidung sehr individuell. Bevor Sie Ihre übers Knie brechen, können Sie Ihr Haus auch erstmal vermieten und sich überlegen, wie Sie in ein paar Jahren vorgehen möchten.



Leicht

5	2						6	
		1	5	9				
8	4			3				
4	5		7					
		7				9		
					1		2	8
				7			5	6
				6	3	2		
	3						9	7

Schwer

	4				6		5	
		1			8			6
		2		4	5			
1		6				3		
4								9
		7				2		1
			5	6		7		
2			7			4		
	1		3				2	

Anzeige



**ahlert**  
 MEINE MARKEN. MEINE MODE.

Einkaufen für die ganze Familie in Greven.

**BRAX**  
**GANT**  
 TOMMY HILFINGER  
**CAMEL ACTIVE**  
**WELLENSTEIN**

...und viele Top-Marken mehr...

 kostenlos  
 Bernhard Ahlert jr. GmbH & Co. KG - Martinstr. 41 - 48268 Greven  
 Telefon +49(02571) 9330 0 - info@modehaus-ahlert.de



# DR. KLEEBERG

## IMMOBILIEN

Ihr Immobilienmakler für das Münsterland



**Dr. Jan Kleeberg • 0251/149 818 91**

Sprechen Sie mich bei Fragen rund um die  
Vermarktung Ihrer Immobilie persönlich an.

Dr. Kleeberg Immobilien GmbH • Bergstraße 68 • 48143 Münster-Altstadt