DR. KLEEBERG
IMMOBILIEN

Immobilienzeitung für Münster und das Münsterland

AUSGABE NR. 1/2025

Immobilien-angebote
Seite 6

Immobilien
Interview mit Dr. Jan Kleeberg
Seite 2

Zinseinfluss
Was Käufer und Verkäufer wissen müssen
Seite 22

Wertsteigerung durch Renovierung
5 Tipps
Seite 24

Energiesparen leicht gemacht: Kleine Veränderungen, große Wirkung

Steigende Energiepreise und ein wachsendes Umweltbewusstsein machen das Energiesparen im eigenen Zuhause immer wichtiger. Doch nicht immer sind teure Sanierungen nötig – bereits kleine Maßnahmen können einen spürbaren Unterschied machen.

Ob durch effiziente Dämmung, smarte Heiztechnik oder den bewussten Einsatz von Haushaltsgeräten – es gibt viele Möglichkeiten, den Energieverbrauch zu reduzieren und gleichzeitig den Wohnkomfort zu erhöhen. In unserem Artikel zeigen wir Ihnen, wie Sie mit cleveren Lösungen Energie und Kosten sparen können, ohne auf Komfort zu verzichten.

Weiter auf Seite 4

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

Interview mit Dr. Jan Kleeberg

Geschäftsführer und Inhaber der Dr. Kleeberg Immobilien GmbH

Nach Abschluss des ersten Quartals haben wir mit Dr. Jan Kleeberg über die geschäftliche Entwicklung der Dr. Kleeberg Immobilien GmbH sowie über die aktuelle Marktlage in der Immobilienbranche gesprochen.

Redaktion: Herr Dr. Kleeberg, werfen wir einen Blick auf das erste Quartal. Wie hat sich der Immobilienmarkt entwickelt, und welche Themen haben ihn geprägt?

Dr. Jan Kleeberg: Der Jahresbeginn war von Zurückhaltung geprägt, bedingt durch politische Unsicherheiten. Doch im Februar und März zog die Nachfrage an – niedrige Zinsen lockten Käufer, und auch Verkäufer wurden aktiver. Für uns war das Quartal sehr erfolgreich mit einem deutlichen Umsatzplus gegenüber dem Vorjahr.

Dr. Jan Kleeberg

Redaktion: Welche Auswirkungen hatten die politischen Entwicklungen konkret auf den Immobilienmarkt?

Dr. Jan Kleeberg: Die allgemeine Unsicherheit war deutlich spürbar. Sowohl in den USA als auch in Deutschland standen große politische Veränderungen an, die für eine angespannte Stimmung sorgten. Viele Menschen hielten sich mit größeren Investitionen zunächst zurück. Dies spiegelte sich auch im Konsumverhalten wider: Im Januar waren die Innenstädte, auch hier in Münster, spürbar leerer als üblich. Gerade in Zeiten wirtschaftlicher oder politischer Unsicherheit werden weitreichende Entscheidungen, wie der Kauf oder Verkauf einer Immobilie, häufig vertagt. Doch wie so oft gewöhnen sich die Menschen schnell an neue Gegebenheiten und passen ihr Verhalten entsprechend an. Das hat sich in den Folgemonaten gezeigt, als der Markt wieder an Dynamik gewann. Die nächste große Herausforderung zeichnet sich jedoch bereits ab: das steigende Zinsniveau, das die Finanzierungskosten für Käufer verteuert und damit den Markt beeinflussen könnte.

Redaktion: Was sind die Gründe für den aktuellen Zinsanstieg?

Dr. Jan Kleeberg: Wir stehen erst am Beginn dieser Entwicklung. Die neue Bundesregierung plant ein Sondervermögen in Höhe von mehreren Hundert Milliarden Euro, das über Anleihen finanziert wird. Das führt zu steigenden Renditen für Bundesanleihen, was wiederum Auswirkungen auf das allgemeine Zinsniveau hat. Soll ich eine Prognose wagen, so rechne ich in den kommenden Monaten mit einem Zinssatz von etwa 3,8 % für zehnjährige Immobilienkredite – ein Anstieg von mehr als einem halben Prozentpunkt gegenüber dem Niveau im Februar dieses Jahres. Auch wenn das im historischen Vergleich immer noch moderate Werte sind, so bedeutet es für Kaufinteressenten eine spürbare Mehrbelastung.

Redaktion: Welche Auswirkungen erwarten Sie für den Immobilienmarkt?

Dr. Jan Kleeberg: Höhere Zinsen bedeuten in der Regel einen leichten Rückgang der Kaufpreise. Eine Faustregel besagt, dass eine Zinserhöhung um einen Prozentpunkt zu einer Preisänderung von etwa zehn Prozent führen kann. Insbesondere die Bauwirtschaft benötigt dringend Entlastung, um das Angebot an Wohnraum zu erhöhen. Bürokratische Hürden müssen abgebaut werden, Genehmigungsprozesse schneller und einfacher ablaufen. Gerade für Familien sind gezielte Fördermaßnahmen notwendig, um den Erwerb von Wohneigentum weiterhin erschwinglich zu halten. Gleichzeitig bleibt eine große Unbekannte die wirtschaftliche und politische Entwicklung in den USA.

Internationale Märkte sind eng miteinander verflochten, und Entscheidungen dort können sich auch hierzulande auf den Finanz- und Immobiliensektor auswirken.

Redaktion: Das klingt nach einer komplexen und unvorhersehbaren Marktlage. Wie schätzen Sie die weiteren Entwicklungen ein?

Dr. Jan Kleeberg: Entscheidend wird sein, welche wirtschaftlichen Impulse von der Bundesregierung gesetzt werden, um das Marktumfeld zu stabilisieren. Deutschland muss seine wirtschaftliche Stärke zurückgewinnen und attraktive Rahmenbedingungen für Investitionen schaffen. Ein großes Problem bleibt der Wohnungsbau. Die ambitionierten Ziele der Regierung, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr zu schaffen, wurden zuletzt deutlich verfehlt. Zudem hat das Gebäudeenergiegesetz für Unsicherheiten gesorgt. Hier ist eine realistischere Herangehensweise erforderlich, die die Interessen von Eigentümern, Mietern und Investoren gleichermaßen berücksichtigt.

Team Dr. Kleeberg Immobilien

Redaktion: Wie wirkt sich diese Marktlage auf Ihr Unternehmen aus?

Dr. Jan Kleeberg: Sollte sich die positive Entwicklung aus dem ersten Quartal fortsetzen, so sehe ich unser Unternehmen auf einem guten Kurs. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, so dass Immobilienkäufe sowie -verkäufe auch in herausfordernderen Zeiten stattfinden. Besonders in einer attraktiven Region wie Münster und dem Münsterland, wo der Immobilienmarkt traditionell stabil ist, erwarten wir weiterhin eine hohe Nachfrage. Zudem bin ich überzeugt, dass die Bundesregierung die großen Herausforderungen im Wohnungsbau angehen wird und das Zinsniveau sich auf einem akzeptablen Level einpendeln wird. Alles in allem bin ich für das Gesamtjahr 2025 durchaus optimistisch.

Redaktion: Welche Pläne haben Sie für die kommenden Monate?

Dr. Jan Kleeberg: Unser Fokus liegt darauf, weiter zu wachsen und unsere Marktposition zu festigen. Wir planen, unser Team personell zu erweitern und unsere Dienstleistungsangebote weiter auszubauen. Trotz der Herausforderungen sehe ich keinen Grund, warum wir nicht an unsere Erfolge anknüpfen sollten. 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.

EFFIZIENT ENERGIE SPAREN

Energiesparen im Eigenheim

Schon mit einfachen Veränderungen lassen sich Energiekosten senken – und das ganz ohne große Investitionen.

Das Energiesparen im Eigenheim ist eine wichtige Möglichkeit, den ökologischen Fußabdruck zu minimieren und die Haushaltskosten zu senken. Durch gezielte Maßnahmen in den Bereichen Dämmung und Energieeffizienz lässt sich der Verbrauch von Energie, Strom und Wasser deutlich reduzieren. Darüber hinaus können Hausbesitzer von Smart-Home-Technologien profitieren und sich mit kleinen Anpassungen im Alltag energiesparender verhalten. Erfahren Sie in diesem Artikel, wie Sie als Eigentümer die Energieeffizienz Ihres Hauses erhöhen können.

Effizient dämmen

Etwa 35 Prozent des Gesamtwärmeverlusts entstehen durch ungedämmte Außenwände. Eine nachträgliche Dämmung der Fassade, des Dachs und der obersten Geschossdecke senkt die Heizkosten spürbar. Entsprechend sinnvoll ist eine ausreichende Dämmung der Rohre, durch die sich die benötigte Wärmeproduktion der Heizung automatisch reduziert. Es lohnt sich weiterhin, die Dämmung der Fenster und Türen zu kontrollieren und gegebenenfalls zu erneuern, da es hier häufig zu Energieverlusten kommt. Der Wärmedurchlasskoeffizient (auch U-Wert) in W/(m²K) dient Eigentümern als wichtige Kenngröße bei der Wahl des Dämmmaterials.

Energieeffiziente Haushaltsgeräte verwenden

Moderne Haushaltsgeräte verbrauchen deutlich weniger Strom und Wasser als ältere Modelle. Beim Kauf neuer Geräte ist die Energieeffizienzklasse ein wichtiger Vergleichsindikator für die Energieeffizienz. Haushaltsgeräte mit einer hohen Energieeffizienz von A oder höher sind in der Anschaffung zwar meist teurer – auf Dauer sparen Verbraucher aber Kosten, weil der Betrieb weniger Energie benötigt. Besonders große Einsparpotenziale gibt es bei Kühlschränken, Waschmaschinen und Geschirrspülern. Auch die Nutzung von Eco-Programmen hilft, den Energieverbrauch zu minimieren.

Wechsel zu LED-Beleuchtung

LEDs verbrauchen im Gegensatz zu Halogenlampen oder Glühbirnen bis zu 90 Prozent weniger Strom und haben eine deutlich längere Lebensdauer. Weitere Vorteile sind die reduzierte Brandgefahr und die geringere Wärmeentwicklung. Besonders in häufig genutzten Bereichen wie der Küche, dem Flur oder dem Wohnzimmer lohnt sich der Umstieg auf LED-Technologie in Bezug auf das Sparen von Energie.
Um im Bereich der Beleuchtung noch mehr Strom zu sparen, können Verbraucher Bewegungsmelder installieren. Dadurch brennt das Licht wirklich nur dann, wenn es auch nötig ist. Zusätzlich erhöht die Technologie den Komfort und die Sicherheit. Bewegungsmelder lohnen sich insbesondere in Außenbereichen und in stark frequentierten Bereichen wie dem Flur. Ohne Bewegungsmelder sollten Bewohner darauf achten, das Licht stets auszuschalten, sobald sie den Raum als Letzte verlassen.

Smart-Home-Technologien nutzen

Smart-Home-Technologien lassen sich in Immobilien vielseitig zum Energiesparen einsetzen. Intelligente Steuerungssysteme automatisieren viele Prozesse und sorgen dafür, dass Energie nur dann verbraucht wird, wenn sie tatsächlich benötigt wird. Hier sind einige Beispiele, wie Smart-Home-Technologien beim Energiesparen helfen:

• Smarte Beleuchtung: Intelligente Lampen passen sich automatisch an das Tageslicht an oder schalten sich nur dann ein, wenn sich Personen im Raum befinden. Mithilfe von Bewegungs- oder Präsenzsensoren kann verhindert werden, dass Licht unnötig brennt. Die Steuerung lässt sich automatisieren und ist per App oder Sprachsteuerung beliebig durch den Anwender anpassbar.

• Smarte Steckdosen: Smarte Steckdosen ermöglichen die gezielte Steuerung von Elektrogeräten. Geräte im Standby-Modus können automatisch abgeschaltet werden, um einen unnötigen Stromverbrauch zu vermeiden. Manche Geräte lassen sich über Zeitschaltuhren oder Apps steuern, sodass sie nur zu bestimmten Zeiten mit Strom versorgt werden.
• Smarte Fenster: Intelligente Fenster verfügen über Sensoren, die erkennen, wann die Sonneneinstrahlung zu stark wird. Sie verdunkeln sich automa-

tisch, um eine Überhitzung zu vermeiden und somit den Energieaufwand für Klimaanlagen und Ventilatoren zu reduzieren. Smarte Fensterlüftungen messen Temperatur, Luftfeuchtigkeit und CO_2-Werte und sorgen für eine effiziente Belüftung der Räume.

• Smarte Thermostate: Vernetzte Thermostate passen die Raumtemperatur an den Tagesablauf der Bewohner an. Zum Beispiel senken sie die Temperatur für die Zeiträume, in denen gewöhnlich niemand zu Hause ist.

Energiesparendes Verhalten im Alltag

Durch ein bewusstes Alltagsverhalten lässt sich in vielen Bereichen Energie, Strom und Wasser sparen. Im Folgenden haben wir einige leicht umsetzbare Tipps zusammengestellt, die das Leben in den eigenen vier Wänden energieeffizienter gestalten:

• Richtiges Lüften: Regelmäßiges Lüften ist aus vielen Gründen empfehlenswert. Es verbessert die Innenraumluft, beugt Schimmelbildung vor und sorgt für ein gesundes Raumklima. Idealerweise sollten die Bewohner eines Hauses alle Wohnräume drei- bis viermal täglich stoßlüften. Gekippte Fenster sind für den notwendigen Luftaustausch nicht zielführend und stellen nur eine Verschwendung von Heizenergie dar. Die optimale Dauer des Stoßlüftens liegt je nach Jahreszeit zwischen fünf Minuten und einer halben Stunde. Im Winter reicht eine kurze Stoßlüftung aus, um ein Auskühlen der Räume zu vermeiden. In den warmen Monaten Juni bis August ist eine tägliche Stoßlüftung von 30 Minuten sinnvoll.

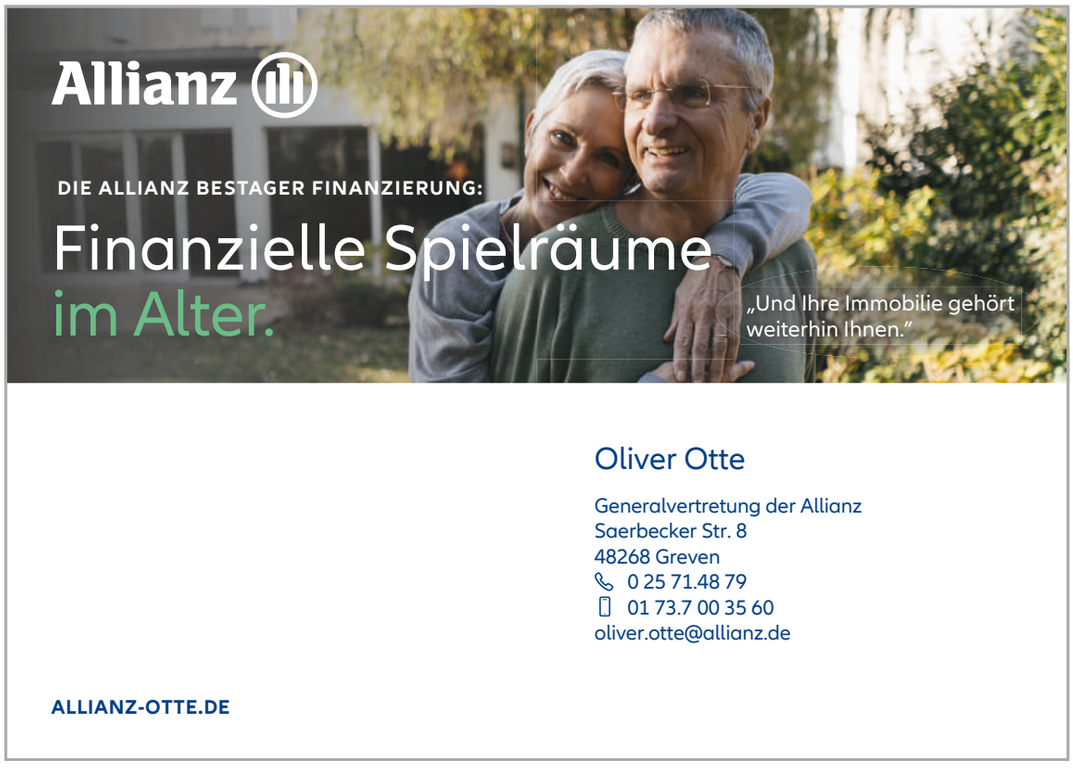
• Anpassung der Raumtemperatur: Jedes Grad weniger spart etwa sechs Prozent Energie. In Wohnräumen reichen oft 20 bis 21 °C aus, im Schlafzimmer genügen sogar 16 bis 18 °C. Auch das regelmäßige Entlüften der Heizkörper ist eine wirksame Sparmaßnahme, denn Luft im Heizkörper bedeutet Energieverschwendung.

• Reduzierung des Warmwasserverbrauchs: Das Warmwasser macht 15 Prozent des Energieverbrauchs im Haushalt aus. Um beim Duschen etwa die Hälfte an Wasser zu sparen, lohnt es sich, den herkömmlichen Duschkopf durch einen Sparduschkopf auszutauschen. Ein Durchflussbegrenzer senkt den Wasserverbrauch beim Wasserhahn. Auch das richtige Verhalten des Verbrauchers spart Wasser: Duschen statt baden und Händewaschen mit kaltem Wasser sind einfache Änderungen im Alltag, die einen merklichen Unterschied machen. Für die Gartenbewässerungen empfiehlt sich die Nutzung des Regenwassers.

• Wassersparende Nutzung der Waschmaschine: Rund zwölf Prozent des Wasserverbrauchs entfallen auf das Wäschewaschen. Verbraucher können hier sparen, indem sie die Temperatur auf 30° Celsius reduzieren und darauf achten, dass sie die Maschine nur voll beladen anstellen.

• Mit Deckel kochen: Beim Kochen ohne Deckel entweicht ständig Wärme aus dem Topf, sodass der Energieaufwand zum Aufkochen des Wassers um ein Vielfaches höher ist. Energieeffizienter ist übrigens das Erhitzen von Wasser im Wasserkocher. Hierbei sollten Verbraucher allerdings nie mehr Wasser in den Topf füllen, als sie tatsächlich benötigen. Neben der Verwendung eines passenden Deckels zu jedem Topf sollten Nutzer darauf achten, dass die Größe des Topfes stets zu der der Herdplatte passt.

Anzeige



Architektenhaus in Traumlage

Eindrucksvolles Architektenhaus mit exklusiver Ausstattung in Münster-Gievenbeck

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2003 auf einem 602 m² großen Grundstück, vereint erstklassige Bauweise mit beeindruckender Architektur. Mit einer Wohnfläche von ca. 225 m² bietet es großzügige, lichtdurchflutete Räume und ein offenes Wohnkonzept. Die ruhige Lage in einer Sackgasse eines bevorzugten Wohngebiets von Münster-Gievenbeck garantiert ein exklusives Wohngefühl.

Im Erdgeschoss geht die hochwertige Einbauküche nahtlos in den angrenzenden Essbereich über. Eine Stufe und ein stilvoller Kamin markieren den Übergang zum gemütlichen Wohnzimmerbereich. Die verglasten Giebel und die beeindruckende Deckenhöhe schaffen eine besondere Atmosphäre. Eine Raff-Storeanlage sorgt bei Bedarf für eine angenehme Verschattung. Das innenliegende Treppenhaus mit Glasgeschossdecken und Glasstufen ist ein architektonisches Highlight und verbindet das Unter- sowie Obergeschoss auf elegante Weise. Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige, helle Schlafzimmer, zwei stilvolle Bäder und eine offene Empore mit Blick in den Garten sowie in das darunter liegende Wohnzimmer. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad mit Eckbadewanne, Dusche, Bidet und Solarium. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet einen großen Hobbyraum sowie ein zusätzliches Duschbad. Der Garten ist liebevoll und pflegeleicht angelegt. Das Highlight des Außenbereichs ist der Schwimmteich. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz.

Die Immobilie wird über Fernwärme beheizt und verfügt im gesamten Haus über eine moderne Fußbodenheizung. Zusätzlich sorgt eine Photovoltaikanlage auf dem Dach für eine nachhaltige Energieversorgung.

- Kaufpreis: EUR 1.560.000,-
- Baujahr: 2003
- Wohnfläche: ca. 225 m²
- Grundstücksfläche: 602 m²
- Zimmer: 3
- Energieverbrauch: 128,3 kWh/(m²a)
- Käufercourtage: 3,57 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-593-5

Energieeffizienzklasse D, Fernwärme, Bj. Anlagentechnik 2003

Mehrfamilienhäuser in Roxel

Immobilienensemble mit Potenzial und attraktivem Baugrundstück in Münster-Roxel

Das angebotene Immobilienensemble besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern sowie einem zusätzlichen Baugrundstück mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten. Es bietet eine seltene Gelegenheit für Investoren: Solide Mieteinnahmen mit Potenzial zur Steigerung, Entwicklungsmöglichkeiten durch die bereits erfolgte Teilung des großen Gebäudes sowie ein attraktives Baugrundstück. Ein vielversprechendes Objekt mit großer Zukunftsperspektive in Münster-Roxel.

Das kleinere der beiden Gebäude wurde im Jahr 1953 auf einem 1.556 m² großen Grundstück errichtet und verfügt über sechs Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 340 m². Im Jahr 2023 wurden umfassende Sanierungsmaßnahmen im Wert von 320.000 € durchgeführt, darunter der Einbau neuer Fenster, neue Dachrinnen, neue Balkone, die Dämmung der Geschossdecke und eine Einblasdämmung. Zudem wurde eine Dachgeschosswohnung umfassend saniert.

Das zweite, größere Gebäude wurde 1969 auf einem 1.615 m² großen Grundstück errichtet. Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 1.387 m² verteilt auf 21 Wohnungen bietet es erhebliches Potenzial. Die Immobilie wurde bereits in Wohneigentum aufgeteilt, sodass eine individuelle Veräußerung einzelner Einheiten problemlos möglich ist. Allerdings besteht hier ein erheblicher Sanierungsstau, wodurch sich interessante Möglichkeiten zur Wertsteigerung ergeben.

Auf dem Grundstück des älteren Gebäudes befinden sich derzeit 15 Garagen, während beide Grundstücke zusammen über weitere insgesamt 14 Stellplätze verfügen. Die aktuellen Mieteinnahmen belaufen sich insgesamt auf rund 134.000 €. Hiervon entfallen ca. 126.000 € pro Jahr auf die Wohneinheiten und zusätzlich 8.000 € auf die Garagen und Stellplätze. Somit besteht erhebliches Mietsteigerungspotenzial.

Interessant ist auch die Möglichkeit der Neubebauung: Durch eine Umgestaltung der Parkflächen könnte ein zusätzliches Baugrundstück entstehen, das Platz für ein Einfamilienhaus, ein Doppelhaus oder ein kleines Mehrfamilienhaus bietet. Die Geschossflächenzahl erlaubt eine zweigeschossige Bauweise mit einer GFZ von bis zu 1,0. Das Grundstück ist optimal nach Westen ausgerichtet.

- Kaufpreis: EUR 3.200.000,-
- Baujahr: 1953 & 1969
- Gesamt-Wohnfläche: ca. 1.727 m²
- Grundstücksfläche: 3.171 m²
- Anzahl Wohneinheiten: 27
- Energiebedarf Haus A: 119 kWh/(m²a)
- Energiebedarf Haus B: 141 kWh/(m²a)
- Zustand: Sanierungsbedürftig
- Courtage: 4,76% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-592-6

Energieeffizienzklasse D&E, Fernwärme, Bj. Anlagentechnik 2012

Wohnen in Greven

Junges energieeffizientes Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung und großem Garten in Greven

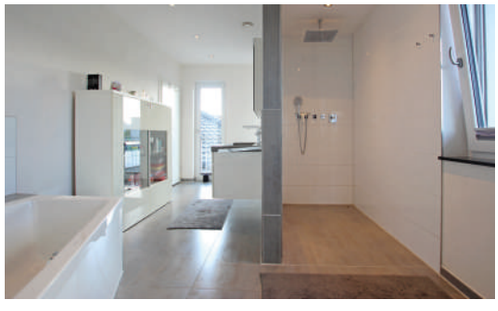
Das angebotene Einfamilienhaus wurde im Jahr 2012 auf einem 983 m² großen Grundstück errichtet. Mit einer Wohnfläche von 249 m² und sechs Zimmern bietet es viel Raum für individuelle Entfaltung und einen gehobenen Lebensstil. Bei der Errichtung wurde viel Wert auf Energieeffizienz und Modernität gelegt. Durch die Lage am Rande eine Mischgebiets sollte ein Gewerbeschein vorhanden sein. Mit dem großen Garten stellt die im Westen Grevens gelegene Immobilie ein attraktives Angebot insbesondere für Familien dar.

Das Erdgeschoss bietet ein offenes Raumkonzept, das mit großen, modernen Fliesen und hochwertigen Materialien eine zeitgemäße und zugleich einladende Atmosphäre schafft. Die geräumige Wohnküche ist bestens ausgestattet und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Das helle Wohnzimmer ist durch eine elegante Schiebetür vom Esszimmer getrennt, wobei ein Kamin als Raumteiler dient und zugleich wohlige Wärme spendet. Ein besonderes Highlight des Erdgeschosses ist der Wellnessbereich mit Sauna – ideal für entspannte Stunden. Angrenzend liegt ein Büro, das sich alternativ als Gästezimmer oder Fitnessraum anbietet.

Im Obergeschoss finden Sie drei weitere Zimmer, die ideal als Schlaf- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Ein großes Badezimmer mit Wanne und Dusche lässt keine Wünsche offen. Ein umlaufender Balkon bzw. eine Dachterrasse bieten zusätzlichen Freiraum und Blick auf den Garten und die Umgebung.

Das Haus ist energetisch auf dem neuesten Stand: Die dreifach verglasten Fenster, eine moderne Gasheizung mit Brennwerttechnik, die Einspeisung der Heizungsanlage durch den Kamin und die Solaranlage tragen zu niedrigen Energiekosten bei. Auch die automatische Be- und Entlüftung sowie die zentrale Staubsaugeranlage gehören zur modernen Ausstattung. Für zusätzlichen Komfort sorgen eine Klimaanlage im Obergeschoss, die Raff-Store Anlage vor den Fenster, das im Haus verlegte Bus-System sowie eine automatische Schließanlage.

Der große Garten mit der geschützten Terrasse lädt zum Entspannen ein und ist ideal für Freizeit und Gartenaktivitäten geeignet. Die Doppelgarage ist mit elektrischem Tor ausgestattet und bietet reichlich Platz für Fahrzeuge sowie als weiterer Stauraum.



- Kaufpreis: EUR 750.000,-
- Baujahr: 2012
- Zustand: Gepflegt
- Wohnfläche: ca. 249 m²
- Grundstücksfläche: 983 m²
- Zimmer: 6
- Energieverbrauch: 54,4 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-602-5

Energieeffizienzklasse B, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2012

Wohn- und Geschäftshaus in Münster

Historisches Wohn- und Geschäftshaus im Herzen der Münsteraner Altstadt

Das hier angebotene Wohngeschäftshaus wurde im Jahr 1906 errichtet und später weiterentwickelt. Es repräsentiert Münsteraner Stadtgeschichte, denn die Historie des Standortes ist bis ins Jahr 1439 belegbar. Zunächst für die Herrenbäckerei der Domherren genutzt, wurde sie im 17. Jahrhundert als Dombäckerei und dann im 20. Jahrhundert als Café Domhof, mit Bäckerei und Konditorei, betrieben. Nur die 1906 im Stil der Neurenaissance errichtete Fassade überlebte die Kriegswirren und wurde deshalb unter Denkmalschutz gestellt.
Die Immobilie umfasst ein Ladenlokal im Erdgeschoss, Praxisflächen im Hintergebäude sowie vier Wohnungen. Die Gesamtmietfläche beläuft sich auf ca. 646 m². Die Immobilie liegt auf einem 331 qm großen Grundstück, zwischen dem Spiekerhof und der Gasse Wegesende. Die Nettomieteinnahmen der voll vermieteten Immobilie belaufen sich derzeit auf rund 135.000 €.

Die Liegenschaft wurde über die Jahre fortlaufend instandgehalten. Folgende Maßnahmen wurden in letzten Jahren durchgeführt:
- 1990-2010 Erneuerung der rückwärtigen Fenster
- 1997 Kernsanierung der Praxisflächen
- 1997 Erneuerung der Gaszentralheizung.
- 2006 Kernsanierung des Ladenlokals
- 2010 Entkernung der Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss
- 2020 Sanierung der zwei Dachgauben.
- 2022 Sanierung der rückwärtigen Fassade

Das gesamte Haus ist sehr gepflegt.

- Kaufpreis: EUR 3.590.000,-
- Baujahr: 1906
- Wohnfläche: ca. 296 m²
- Nutzfläche: ca. 353 m²
- Grundstücksfläche: 331 m²
- Jahresnettokaltmiete: ca. EUR 135.000,-
- Zustand: Gepflegt
- Energieverbrauch: 128 kWh/(m²a)
- Käufercourtage: 4,76 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-558-0

Energieeffizienzklasse D, Gas-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 1997

Anwesen in Münster-Handorf

Idyllisches Kötterhaus mit Bürotrakt und weiteren Baugrundstücken in Münster-Handorf

Die weitläufige Liegenschaft umfasst ein 12.807 m² großes Grundstück, das sich in ca. 4.620 m² Bauland und ca. 8.190 m² naturbelassene Waldfläche inklusive Obstbaumwiese untergliedert. Die Bestandsimmobilien umfassen ein ehemaliges Kötterhaus, das 2005 umfassend saniert wurde, ein ehemaliges Stallgebäude das als Büroanbau genutzt wird, die Ausbaureserve im Obergeschoss der beiden Gebäudeteile. Zusätzlich können aus dem Grundstück mehrere Baugrundstücke rausparzelliert und für Wohnbebauung entwickelt werden. Somit richtet sich diese außergewöhnliche Liegenschaft sowohl an naturverbundene Familien, die sich ein eigenes kleines „Bullerbü“ am Rande der Stadt schaffen wollen, als auch an Entwickler, die eine weitere Bebauung anstreben.

Das ehemalige Kötterhaus verbindet historischen Charme mit modernem Komfort. Auf einer Wohnfläche von ca. 138 m² bietet das ebenerdige Haus ein großzügiges Raumgefühl. Angrenzend befindet sich ein 149 m² großes Bürogebäude, das 1978 in dem ehemaligen Stalltrakt verwirklicht wurde. Diese Einheit eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Erweiterung des Wohnraums, als Büro oder Atelier. Das Obergeschoss über Kötterhaus und Büro mit mindestens ca. 160m² bis 200 m² ist noch nicht ausgebaut und bietet dank der hohen Deckenflächen enorme Ausbaureserven.

Der liebevoll gestaltete Garten mit einem großen Teich lädt zum Entspannen ein. Für zusätzlichen Komfort sorgen ein geräumiger gepflasterter Parkplatz sowie ein Nebengebäude, das aktuell Sozialräume und eine Garage beherbergt.

Das Grundstück bietet nicht nur Platz für Pferdehaltung, sondern auch Potenzial für eine Neubebauung oder die Entwicklung von bis zu fünf zusätzlichen Grundstücken – ob unter Erhalt der charmanten Bestandsgebäude oder als komplett neues Bauprojekt.

- Kaufpreis: EUR 2.800.000,-
- Baujahr: ca. 1931
- Wohnfläche: ca. 138 m²
- Bürogebäude: ca. 149 m²
- Grunstücksgröße: 12.807 m²
- Energiebedarf: 293 kWh/(m²a)
- Käufercourtage: 4,76 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-542-5

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2010

Wohnung in Münster-Roxel

Geräumige 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit Tiefgarage und großem Balkon

Diese ansprechende 3-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur acht Wohneinheiten im ruhigen, nordwestlichen Teil von Münster-Roxel. Das 1996 errichtete Gebäude überzeugt mit moderner Architektur und einer attraktiven Wohnlage. Die Wohnung ist sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant und aktuell für eine steigerungsfähige Miete von 12.000 € pro Jahr vermietet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 99 m² bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Etagen. Im unteren Bereich befindet sich der einladende Wohn-/Essbereich, der gemeinsam mit der angrenzenden Küche eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie auf den großzügigen, halbrunden Balkon, der zum Entspannen einlädt. Zudem gibt es auf dieser Ebene ein Badezimmer sowie ein Schlafzimmer mit guter Raumaufteilung.

Über eine elegante Wendeltreppe erreichen Sie die obere Etage, die als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Hier gibt es ein weiteres Badezimmer, das für hohen Wohnkomfort sorgt. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerraum sind ebenfalls Teil des Angebots.

- Kaufpreis: EUR 349.000,-
- Baujahr: 1996
- Wohnfläche: 99 m²
- Etage: 2+3
- Zimmer: 3
- Energieverbrauch: 96 kWh/(m²a)
- Käufercourtage: 3,57 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-586-5

Energieeffizienzklasse C, Fernwärme, Bj. Anlagentechnik 2013

Einfamilienhaus in Münster-Nienberge

Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten und Kamin in ruhiger Wohnlage

Das angebotene Einfamilienhaus wurde 1979 in einem ruhigen Wohngebiet von Münster-Nienberge errichtet. Mit seinen ca. 214 m² Wohnfläche und den vier Zimmern bietet es ein stilvolles und großzügiges Ambiente. Die durchdachte Architektur und die offene Raumgestaltung schaffen eine perfekte Verbindung aus Wohnkomfort, Entspannung und Geselligkeit. Das 581 m² große Erbpachtgrundstück ist optimal nach Süden ausgerichtet und verspricht sonnige Stunden im eigenen Garten. Die Erbpacht beläuft sich auf jährlich ca. Euro 1.400,-.

Schon beim Betreten des Hauses beeindruckt die großzügige Diele, die fließend in den Kaminbereich, den weitläufigen Wohn- und Essbereich sowie die elegant gestaltete Treppe zu den oberen Geschossen übergeht. Das Erdgeschoss beherbergt zudem ein geräumiges Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum komfortablen Badezimmer en Suite, das mit zwei Waschbecken, Bidet, Badewanne und Dusche ausgestattet ist. Besonders die überdachte Terrasse mit Außenkamin lädt zu gemütlichen Abenden im Freien ein. Im Obergeschoss erwarten einen zwei großzügige Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zur Loggia, sowie ein weiteres geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres kleines Zimmer, das sich ideal als Arbeitsbereich oder Ankleide eignet. Das Haus ist vollunterkellert und bietet reichlich Platz für Vorräte, eine Waschküche sowie zusätzliche Räume für Hobbys oder einen Partykeller. Die Beheizung erfolgt über eine Elektrofußbodenheizung. Ebenfalls gehört eine Garage zu dem Haus.

- Kaufpreis: EUR 419.000,-
- Baujahr: 1979
- Wohnfläche: ca. 214 m²
- Grundstücksfläche: 581 m²
- Energieausweis liegt zur Besichtigung vor
- Käufercourtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Zimmer: 4
- Objekt-ID: W-K-596-5

Energieeffizienzklasse, Heizungstyp und Bj. Anlagentechnik liegen zur Besichtigung vor

Mehrfamilienhaus in Lienen

Mehrfamilienhaus mit Potenzial zur Mietsteigerung und Weiterentwicklung in Lienen

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus, errichtet im Jahr 1958/1982, befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 1.802 m² in Lienen. Es umfasst fünf Wohneinheiten sowie zwei gut etablierte Ladenlokale und erstreckt sich über eine Mietfläche von insgesamt über 610 m². Zusätzlich bietet das rückwärtige Gewerbegebäude mit 183 m² sowie ein Baugrundstück von 400 m² an der Straßenseite erhebliches Entwicklungspotenzial.
Die beiden Ladenlokale (55 m² und 47 m²) sind seit Jahren fest an eine Fahrschule und eine Versicherungsagentur vermietet und bieten stabile Mieteinnahmen.
Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über drei Garagen sowie vier PKW-Stellplätze.

- Kaufpreis: EUR 940.000,-
- Baujahr: 1958/1982
- Wohnfläche: ca. 506 m²
- Nutzfläche: ca. 103 m²
- Grundstücksfläche: 1.802 m²
- Anzahl Wohnungen: 5
- Energieverbrauch: 162,7 kWh/(m²a)
- Käufercourtage: 4,76 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-555-0

Energieeffizienzklasse F, Öl-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2001

Ein-/Zweifamilienhaus in Greven

Ökologisches Traumhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und großem Garten

Auf einem großzügigen Grundstück von 991 m² befindet sich dieses 2003 errichtete Haus, das nicht zuletzt durch seine ökologische Bauweise und seinen niedrigen Energieverbrauch überzeugt. Die Immobilie wurde in Holzrahmenbauweise errichtet und punktet mit einem herausragenden Raumklima, das durch Zellulosedämmung und Lehmputz unterstützt wird. Mit einer Gesamtwohnfläche von 328 m², davon 264 m² im Haupthaus, bietet die Immobilie viel Platz für individuelle Bedürfnisse. Zwei Gebäudeteile mit separaten Eingängen eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: ob als großzügiges Einfamilienhaus, Einfamilienhaus mit angeschlossener Gewerbefläche, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder klassisches Doppelhaus – dieses Haus passt sich eigenen Vorstellungen an. Alles in allem kombiniert die Immobilie ökologische Bauweise, Flexibilität und modernen Wohnkomfort – ideal für Familien, Gewerbetreibende oder Mehrgenerationenwohnen.

- Kaufpreis: EUR 990.000,-
- Baujahr: 2003
- Wohnfläche: ca. 328 m²
- Grundstücksfläche: 991 m²
- Zimmer: 10
- Energieverbrauch: 49,7 kWh/(m²a)
- Käufercourtage: 3,57% (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-598-6

Energieeffizienzklasse A, Scheitholzheizung & Solar, Bj. Anlagentechnik 2004

Wohnen in Münster-St. Mauritz

Winkelbungalow mit großem Garten zum Grundstückswert in Sackgassenendlage

Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1968 auf einem 781 Quadratmeter großen Grundstück errichtet. Mit seiner gelungenen Aufteilung verfügt das Haus im Erdgeschoss über fünf Zimmer, verteilt auf rund 173 Quadratmeter Wohnfläche. Zusätzlich, und nicht in der angegebenen Wohnfläche berücksichtigt, stehen im Dachgeschoss weitere ca. 70 Quadratmeter bereit. Diese verteilen sich auf drei Zimmer, ein Duschbad und eine großzügige Diele. Das Gebäude befindet sich weitgehend im Ursprungszustand, so dass Sanierungsmaßnahmen anstehen. Es liegt am Ende einer Sackgasse in einem bevorzugten Wohngebiet von St. Mauritz. Reichlich Gestaltungsraum bietet der große Südgarten.
Die Beheizung erfolgt elektrisch.
Neben dem Hauseingang befinden sich zwei Garagen.

- Kaufpreis: EUR 890.000,-
- Baujahr: 1968
- Wohnfläche Erdgeschoss: ca. 173 m²
- Grundstücksfläche: 781 m²
- Zimmer Erdgeschoss: 5
- Energiebedarf: 234,7 kWh/(m²a)
- Courtage: 2,975 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-603-6

Energieeffizienzklasse G, Strom-Fußbodenheizung, Bj. Anlagentechnik 1968

Anzeige

Bungalow in Münster-Roxel

Einzigartiger Bungalow auf Parkgrundstück mit angrenzendem Wald im Außenbereich

- Kaufpreis: auf Anfrage
- Baujahr: 1961
- Wohnfläche: ca. 406 m²
- Grundstücksfläche: 63.109 m²
- Zimmer: 8
- Energiebedarf: 246 kWh/(m²a)
- Courtage: 2,975 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-539-6

Energieeffizienzklasse G, Gas-Zentralheizuung, Bj. Anlagentechnik 2014

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein exklusives Anwesen mit viel Privatsphäre, großzügigem Wohnraum und einem unvergleichlichen Naturerlebnis. Die rund 406 m² Wohnfläche verteilen sich auf einer Ebene auf acht Zimmer, zwei Bäder und ein Schwimmbad. Der elegante Bungalow wurde 1961 errichtet, 1970 erweitert und fortlaufend instandgehalten. Das Grundstück mit rund 63000 m² unterteilt sich in die ca. 14 000 m² umfassende parkähnliche Gartenanlage sowie den ca. 49 000 m² großen angrenzenden Wald. Die Immobilie liegt im Außenbereich von Münster-Roxel und verbindet somit städtisches und ländliches Leben auf gelungene Weise. Ob als privates Refugium oder als repräsentatives zuhause für eine große Familie – dieses Anwesen erfüllt höchste Ansprüche.

Hotel- und Gastronomiebetrieb in Recke

Traditionsreicher Gastronomie- und Hotelbetrieb in zentraler Lage von Recke

Das angebotene Hotel- und Restaurantgebäude liegt auf einem ca. 2.100 m² großen Grundstück direkt im Herzen von Recke. Im Jahr 1823 wurde das Fachwerkhaus von der Betreiberfamilie erworben und sieht auf eine lange traditionsreiche Geschichte in der Gastronomie zurück. In der Mitte der 1950 er-Jahre wurde das Restaurant mit einem Saal ergänzt und in den 1970 er- Jahren um ein Hotel mit Kegelbahn. Das Hotel wurde in den 1990 er-Jahren erweitert. Insgesamt umfasst die Immobilie eine Nutz-/Verkehrsfläche von ca. 1.350 m², davon entfallen ca. 300 m² auf reine Wohnfläche. Außerdem befinden sich im Obergeschoss der Gaststätte zwei abgeschlossene Wohneinheiten und weitere Räumlichkeiten, die sowohl dem Betreiber als auch dem Personal vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.
Das Hotel wird mit einer Ölheizung aus dem Jahr 1994 beheizt, während die beiden Wohnungen mit einer Gasheizung aus dem Jahr 1985 versehen sind.
Außerdem stehen noch drei hauseigene Garagen zur Verfügung. Aktuell wird nur das Hotel und der Frühstücksraum vom Eigentümer betrieben.

- Kaufpreis: EUR 980.000,-
- Baujahr: ca. 1800
- Wohn-/Gewerbefläche: ca. 1.354 m²
- Grundstücksgröße: 2.100 m²
- Zimmer: 32
- Energiebedarf Strom: 69,4 kWh/(m²a)
- Energiebedarf Wärme: 484,7 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt)*
- Objekt-ID: W-K-499-5

Gas-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 1985, 1994

Reihenendhaus in Münster-Kinderhaus

Gepflegtes Reihenendhaus mit Südgarten in ruhiger Lage von Münster-Kinderhaus

Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1972 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über rund 110 m² Wohnfläche, verteilt auf aktuell drei Zimmer. Sie liegt auf einem rund 437 m² großen Erbpachtgrundstück in einem ruhigen, von Reihenhäusern geprägten Wohngebiet von Münster-Kinderhaus. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, wobei über die Jahre ein gewisser Renovierungsstau aufgelaufen ist. Sie eignet sich gleichermaßen für Paare wie auch für kleine Familien.

- Kaufpreis: EUR 349.000,-
- Baujahr: 1972
- Wohnfläche: ca. 110 m²
- Grundstücksfläche: 437 m²
- Zimmer: 3
- Energiebedarf: 166 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-589-6

Energieeffizienzklasse F, Gas-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 1997

Der große Keller verfügt neben einem Heizungsraum mit der Gas-Zentralheizung der Marke Buderus aus dem Jahr 1997 über zwei Lagerräume, ein kleines Gästezimmer sowie einen Waschkeller mit direktem Ausgang in den Garten. Zudem gibt es einen großen, hellen Kellerraum, der sich optimal als Hobbykeller eignet. Die doppelt verglasten Fenster sind größtenteils mit elektrischen Jalousien ausgestattet. Zum Angebot gehören weiterhin zwei nur wenige Meter entfernte Einzelgaragen. Die Immobilie steht ab Anfang Mai nach Absprache zur Verfügung. Die aktuelle jährliche Erbpacht beläuft sich auf 1.279,78 €.

Wohnung in Münster-Roxel

Barrierefreie 3-Zimmer-Etagenwohnung mit Loggia und Tiefgarage in Münster-Roxel

In einer ruhigen und beliebten Lage im östlichen Bereich von Münster-Roxel befindet sich diese ansprechende Dreizimmerwohnung. Sie liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur acht Wohneinheiten. Das 1996 errichtete Gebäude wurde mit besonderem Augenmerk auf Barrierefreiheit und Komfort gestaltet, was es besonders für Senioren oder Menschen mit speziellen Ansprüchen attraktiv macht. Die Wohnung ist vermietet.
Zu der Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der mit dem Aufzug zu erreichen ist. Ferner verfügt die Wohnung über einen eigenen Kellerraum. Der Gemeinschaftsgarten steht allen Bewohnern zur Nutzung offen und erweitert den Wohnraum ins Freie. Im Souterrain des Hauses erwartet die Bewohner ein gemeinschaftlicher Wellnessbereich mit Sauna und Ruheraum – ideal, um den Alltag hinter sich zu lassen und neue Energie zu tanken.

- Kaufpreis: EUR 289.000,-
- Baujahr: 1996
- Wohnfläche: ca. 75 m²
- Etage: Dachgeschoss
- Zimmer: 3
- Energieauverbrauch: 71 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-570-6

Energieeffizienzklasse B, Gas-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 2020

Wohnen in Ascheberg

Exklusives Anwesen mit großem Garten in zentraler Lage von Ascheberg-Davensberg

Dieses exklusive ehemalige Forsthaus verbindet auf einzigartige Weise den historischen Charme vergangener Zeiten mit den Annehmlichkeiten des modernen Wohnens und bietet viel Potenzial für eine individuelle Nutzung. Die unter Denkmalschutz stehende Immobilie stammt aus der Zeit um 1850 und verfügt über ca. 210 Quadratmeter Wohnfläche, die sich auf zwei Ebenen verteilt. Ein zusätzliches Raumangebot im Dachgeschoss, das derzeit als private Galerie genutzt wird, rundet dieses Immobilienangebot ab. Das Anwesen liegt im Ortskern von Davensberg der Gemeinde Ascheberg mitten im Münsterland und besticht vor allem durch das 1.967 Quadratmeter große Grundstück. In den Jahren 1969 bis 1972 wurde das Haus liebevoll und aufwendig saniert. Dieses Forsthaus bietet eine einmalige Gelegenheit, ein Stück Geschichte zu erwerben und in einem Anwesen zu wohnen, das Geschichte und Moderne harmonisch vereint.

- Kaufpreis: EUR 769.000,-
- Baujahr: ca. 1850
- Wohnfläche: ca. 210 m²
- Grundstücksfläche: 1.967 m²
- Zimmer: 6
- Denkmalschutz: Energieausweis nicht erforderlich
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-521-6

Anzeige

Einfamilienhaus in Dülmen

Einfamilienhaus mit Potenzial und Südwestgarten in Dülmen

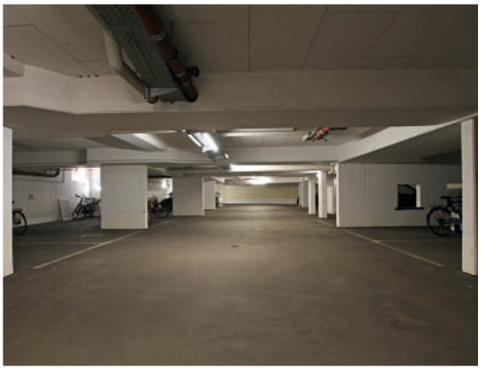
- Kaufpreis: EUR 349.000,-
- Baujahr: 1975
- Wohnfläche: ca. 225 m²
- Grundstücksgröße: 661 m²
- Zimmer: 6
- Energiebedarf: 325,2 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-540-5

Energieeffizienzklasse H, Öl-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 2006

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 wurde in massiver Bauweise errichtet und befindet sich auf einem 661 m² großen Erbpachtgrundstück am westlichen Rand von Dülmen in einem familienfreundlichen, alteingesessenen Wohngebiet. Das Haus bietet mit einer Wohnfläche von etwa 224 m² und sechs Zimmern viel Raum für komfortables Wohnen. Ein großzügiger, nicht einsehbarer Garten mit südlicher Ausrichtung rundet das Angebot ab und eignet sich hervorragend für Familien, die Ruhe und Privatsphäre in grüner Umgebung schätzen. Das Haus befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden gepflegten Zustand und lässt sich mit einigen Modernisierungen in ein gemütliches und komfortables zuhause verwandeln. Zum Abstellen des Autos bietet eine Garage ausreichend Platz sowie zusätzliche Lagerfläche für Fahrräder oder Gartengeräte. Außerdem wurde eine Wallbox installiert. Die jährliche Erbpacht beträgt 1.320 €.

Wohnung in Münster

3-Zimmerwohnung mit Atelier, Balkon und Tiefgaragenstellplatz im Herzen von Münster



Die angebotene Immobilie befindet sich im dritten Obergeschoss eines im Jahr 1993 errichteten Mehrfamilienwohnhauses. Sie umfasst insgesamt 95m² Wohnfläche verteilt auf drei Zimmer. Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, lichtdurchflutete Räume und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder kreative Köpfe, die ein besonderes Wohnambiente suchen. Aktuell ist die Wohnung vermietet. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist das rund 25 m² große Atelier, das sich perfekt als kreativer Arbeitsbereich, Homeoffice oder zusätzliches Wohnzimmer für gesellige Abende mit Freunden eignet. Dank der großzügigen Fläche und der angenehmen Lichtverhältnisse sind hier zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten gegeben.
Zusätzlichen Stauraum bietet der praktische Abstellraum, in dem Sie Haushaltsgegenstände verstauen können.
Zum Angebot gehört ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein weiterer Abstellraum im Dachgeschoss der Immobilie.

- Kaufpreis: EUR 449.000,-
- Baujahr: 1994
- Wohnfläche: ca. 95 m²
- Etage: 3
- Energieverbrauch: 80,6 kWh/(m²a)
- Zimmer: 3
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-601-6

Energieeffizienzklasse C, Gas-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 1994

Wohnung in Münster-Roxel

Komfortable 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage und großem Balkon in Münster-Roxel

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur acht Wohneinheiten im nordwestlichen Teil von Münster-Roxel. Das 1996 errichtete Gebäude überzeugt mit moderner Architektur und einer ruhigen Wohnlage. Die Wohnung eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer und ist derzeit vermietet. Auf ca. 57 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung mit lichtdurchfluteten Zimmern. Das großzügige Wohn-/Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft gemeinsam mit der separaten Küchenzeile eine angenehme Wohnatmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den weitläufigen, halbrunden Balkon, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein komfortables Wohngefühl. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, während ein Tiefgaragenstellplatz für komfortables und sicheres Parken sorgt. Zudem steht ein Gemeinschaftswaschkeller zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente und umweltfreundliche Fernwärmeanlage.

- Kaufpreis: EUR 209.000,-
- Baujahr: 1996
- Wohnfläche: ca. 57 m²
- Etage: 1
- Zimmer: 2
- Energieverbrauch: 96 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-584-5

Energieeffizienzklasse C, Fernwärme, Bj. Anlagentechnik 2013

Wohnung in Münster-Kinderhaus

Gepflegte Eigentumswohnung mit Balkon mitten im Zentrum von Münster-Kinderhaus

Diese charmante Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in der fünften Etage in einem Mehrparteienhaus im Münsteraner Stadtviertel Kinderhaus. Die Immobilie wurde im Jahr 1974 in massiver Bauweise errichtet und umfasst insgesamt 90 Wohneinheiten verteilt auf sieben Etagen. Das Haus ist mit einem Aufzug ausgestattet und somit ist die Wohnung barrierefrei zugänglich. Die Wohnfläche beläuft sich auf ca. 65 m² und bietet reichlich Platz für die Verwirklichung individueller Wohnideen. Ob als Eigenheim oder als Kapitalanlage – diese gepflegte Wohnung überzeugt mit ihrem durchdachten Grundriss, der hellen Atmosphäre und der praktischen Ausstattung.
Man erreicht die Wohnung über einen Laubengang und betritt einen geräumigen Flur, der zentral alle Räume miteinander verbindet.
Weitere Staufläche steht im eigenen Kellerraum bereit sowie der gemeinschaftliche Dachboden, der zum Wäschetrocknen genutzt werden kann. Geheizt wird über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2014.

- Kaufpreis: EUR 169.000,-
- Baujahr: 1974
- Wohnfläche: ca. 65 m²
- Etage: 5
- Zimmer: 2
- Energieverbrauch: 104,2 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-543-6

Energieeffizienzklasse D, Gasheizung, Bj. Anlagentechnik 2014

Wohnung in Münster-Kinderhaus

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines im Jahr 1971 erbauten Mehrfamilienhauses mit zwölf Parteien. Sie umfasst ca. 71 m² Wohnfläche und besticht durch ihre schöne und großzügige Aufteilung. Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine Jahresnettokaltmiete von rund 6.912,00 €. Zur Wohnung gehört weiterhin ein Kellerraum, die Nutzung eines Fahrradkellers und eines Wasch- &Trockenkellers.

- Kaufpreis: EUR 219.000,-
- Baujahr: 1971
- Wohnfläche: 71 m²
- Etage: 1
- Zimmer: 2
- Energieverbrauch: 132 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-594-6

Energieeffizienzklasse E, Gas-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 2012

Einfamilienhaus in Reckenfeld

Familienfreundliche Lage mit großem Grundstück

Das angebotene Einfamilienhaus ist aus dem Jahr 1953 und liegt auf einem 1014 m² großen Grundstück in einem ruhigen Wohngebiet von Greven Reckenfeld. Es ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Es besteht die Möglichkeit, das Grundstück zu unterteilen und ein weiteres Baugrundstück zu schaffen – ein attraktives Angebot für ein Zwei-Generationen-Wohnen.

- Kaufpreis: EUR 349.000,-
- Baujahr: 1953
- Wohnfläche: 147 m²
- Grundstücksfläche: 1.014 m²
- Zimmer: 6
- Energiebedarf: 346 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-514-5

Energieeffizienzklasse H, Öl-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 1999

Zwei Mehrfamilienhäuser in Ahlen

Solide Kapitalanlage: Zwei Mehrfamilienhäuser in zentrumsnaher Lage von Ahlen

Zum Verkauf steht ein Ensemble aus zwei gepflegten Mehrfamilienhäusern mit insgesamt acht Wohneinheiten in zentrumsnaher Lage von Ahlen. Die 1960 in massiver Bauweise und Putzfassade errichteten Gebäude befinden sich auf einem großzügigen Grundstück von 1.983 m². Jedes Haus umfasst vier baugleiche Wohneinheiten und bietet somit eine solide Kapitalanlage. Das Haus Nr. 11 verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 414 m², während das Haus Nr. 9 eine Wohnfläche von 260 m² aufweist. Die großen Dachflächen bieten Potenzial für Photovoltaikanlagen. Derzeit werden beide Gebäude als Gesamtpaket angeboten, mit der Möglichkeit, das Grundstück zu parzellieren und jedes Haus einzeln zu veräußern.
Die aktuellen Mieteinnahmen belaufen sich auf 19.040,00 € Nettokaltmiete pro Jahr für Haus Nr. 11 und 13.850 € pro Jahr für Haus Nr. 9.
Jeder Wohnung stehen zwei Kellerräume zur Verfügung. Außerdem gibt es einen gemeinschaftlichen Wasch- und Fahrradkeller sowie einen Dachboden mit zusätzlicher Fläche zum Wäschetrocknen.

- Kaufpreis: EUR 849.000,-
- Baujahr: 1960
- Gesamtwohnfläche: ca. 674 m²
- Grundstücksfläche: 1.983 m²
- Energiebedarf Haus 9: 337,6 kWh/(m²a)
- Energiebedarf Haus 11: 343,3 kWh/(m²a)
- Anzahl Wohneinheiten: 8
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-591-5

Energieeffizienzklassen H, Gas-Etagen-Heizungen, Bj. Anlagentechnik 1999

Bungalow in Reken

Gut geschnittener Bungalow mit großem Garten in ruhiger Lage von Reken

Dieser charmante Bungalow wurde im Jahr 1975 von der Firma Okal in Fertigbauweise errichtet und befindet sich auf einem 527 m² großen Südgrundstück. Mit einer Wohnfläche von rund 129 m² und vier großzügigen Zimmern bietet diese Immobilie sowohl für Paare als auch für Familien ein ideales Zuhause. Der Bungalow überzeugt nicht nur durch seine gelungene Raumaufteilung, sondern auch durch seine lichtdurchfluteten Räume und die attraktive Lage in einer ruhigen Wohngegend von Reken. Diese Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und weist keinen Renovierungsstau auf.
Der Bungalow ist vollständig unterkellert und bietet großzügigen Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Hier stehen vier Räume zur Verfügung, darunter eine praktische Waschküche, ein Heizungsraum, ein separater Raum für den Öltank sowie ausreichend Stauraum und eine Fläche, die sich ideal für Hobbys eignet.

- Kaufpreis: EUR 279.000,-
- Baujahr: 1975
- Wohnfläche: ca. 129 m²
- Grundstücksfläche: 527 m²
- Energieverbrauch: 150,5 kWh/(m²a)
- Zimmer: 4
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-599-6

Energieeffizienzklasse E, Öl-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 1998

Wohn- und Geschäftshaus in Lengerich

Renditestarkes Wohn- und Geschäftshaus in zentrumnaher Lage von Lengerich

Ursprünglich im Jahr 1910 erbaut, wurde das Gebäude 1990 durch einen umfassenden Anbau modernisiert und erweitert. Die Einheiten erwirtschaften eine jährliche Nettokaltmiete von rund 21.000 €. Zudem generiert die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage einen jährlichen Ertrag von rund 3.600 €.

- Kaufpreis: EUR 495.000,-
- Baujahr: 1910/1990
- Wohnfläche: ca. 323 m²
- Nutzfläche: ca. 383 m²
- Grundstücksfläche: 764 m²
- Anzahl Wohneinheiten: 5
- Energiebedarf: 126,4 kWh/(m²a)
- Courtage: 4,76 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-548-6

Energieeffizienzklasse D, Gasheizung, Bj. Anlagentechnik 1990

Wohnung in Dümlen

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Dülmen

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 24 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahr 1978 in solider Bauweise errichtet und verfügt über einen Aufzug, der einen komfortablen Zugang zur Wohnung ermöglicht. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Elektrofußbodenheizung. Für das Abstellen des Autos steht eine Garage bereit.

- Kaufpreis: EUR 169.000,-
- Baujahr: 1978
- Wohnfläche: ca. 71 m²
- Etage: 3
- Zimmer: 2
- Energiebedarf: 118 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-600-5

Energieeffizienzklasse D, Strom-Elektro, Bj. Anlagentechnik 1975

Wohn- und Geschäftshaus in Laer

Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit Baugrundstück in zentraler Lage von Laer

Diese angebotene Immobilie verbindet komfortables Wohnen mit attraktiven Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten und befindet sich in gepflegten Zustand. Das im Jahr 1975 in massiver Bauweise errichtete Gebäude eignet sich für Investoren, Selbstnutzer oder Gastronomen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Durch die Möglichkeit, die Gewerbefläche im Erdgeschoss in eine zusätzliche Wohneinheit umzuwandeln, kann das Gebäude zu einem Zweifamilienhaus erweitert werden. Zusätzlich bietet ein separates, bebaubares Grundstück mit einer Größe von 488 m² und gesicherter Erschließung nach § 34 Baugesetzbuch weiteres Potenzial.

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten und ist ideal für kreative Investoren oder Selbstnutzer. Die Kombination aus Wohnen, Arbeiten und der Möglichkeit zur Erweiterung macht diese Immobilie zu einem außergewöhnlichen Angebot.

- Wohn-/Gew.Fläche: ca. 258 m²
- Grundstücksfläche: 1.115 m²
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Energieverb. Strom: 243 kWh/(m²a)
- Energieverb. Wärme: 377,7 kWh/(m²a)
- Kaufpreis: EUR 469.000,-
- Anzahl Zimmer: 7
- Baujahr: 1975
- Objekt-ID: W-K-517-6

Energieeffizienzklasse H, Gas-Brennwert-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 2022

Coming Soon

Ein-/Zweifamilienhaus in Dülmen

- Kaufpreis: EUR 359.000,-
- Baujahr: 1958
- Wohnfläche: ca. 206 m²
- Grundstücksfläche: 885 m²
- Zimmer: 8
- Energiebedarf: 345,8 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: Folgt

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 2015

Coming Soon

Einfamilienhaus in Appelhülsen

- Kaufpreis: EUR 379.000,-
- Baujahr: 1970
- Wohnfläche: ca. 145 m²
- Grundstücksfläche: 1.376 m²
- Zimmer: 5
- Energiewert liegt zur Besichtigung vor
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: Folgt

Energieeffizienzklasse, Heizungsart und Bj. Anlagentechnik liegen zur Besichtigung vor

Coming Soon

Bauernhaus in Altenberge

- Kaufpreis: EUR 980.000,-
- Baujahr: 1936
- Wohnfläche: ca. 470 m²
- Grundstücksfläche: 643 m²
- Zimmer: 5
- Energiebedarf: 326,7 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-597-6

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 1996

ZINSEN AUF DEM IMMOBILIENMARKT

Der Einfluss von Zinsen auf den Immobilienmarkt

… was Käufer und Verkäufer wissen müssen

Es gibt viele Faktoren, die Einfluss auf den Immobilienmarkt und die Immobilienpreise haben: Neben der Inflation und aktuellen Wirtschaftslage hat dabei auch das aktuelle Zinsniveau entscheidende Auswirkungen. Hier erfahren Sie, wie sich die Veränderung der Zinssätze und des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB) auf die Nachfrage nach Immobilien auswirkt sowie was Sie als Käufer oder Verkäufer in Hinblick auf den Zinsmarkt beachten sollten.

Der Immobilienmarkt bei niedrigen Zinssätzen

Banken geben die Konditionen, die Sie selbst von der EZB für Kredite und Anleihen bekommen, größtenteils an ihre Kundschaft weiter: Sinkt der Leitzins, können sich daher auch Unternehmen und Privatpersonen günstig Geld bei ihrer Hausbank leihen und Kredite zu besseren Konditionen bekommen. Das erlaubt Immobilienkäufe auch bei niedrigerem Eigenkapital und regt dadurch die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt an, da mehr Menschen in Immobilien investieren oder sich den Traum vom Eigenheim erfüllen möchten.

Durch die hohe Nachfrage lassen sich beim Immobilienverkauf während einer Niedrigzinsphase oft höhere Preise und Gewinne erzielen. Dementsprechend sind niedrige Zinssätze gut für Immobilienverkäufer, die von den günstigen Krediten ebenso profitieren wie Immobilienkäufer. Allerdings kann bei langfristig niedrigen Zinsen eine Immobilienblase entstehen, wenn die Preise durch die hohe Nachfrage künstlich in die Höhe getrieben werden. Eine Immobilienblase nutzt Verkäufern, aber schadet Käufern, die mehr zahlen müssen, als die Immobilie eigentlich wert ist und im Falle eines Verkaufs hohe Verluste machen.

So wirken sich hohe Zinssätze auf Immobilienkäufe aus

Hohe Zinssätze bedeuten, dass Immobilienkäufer tendenziell mehr Eigenkapital benötigen, um einen geringeren Teil der Kaufsumme finanzieren zu müssen. Sie agieren bei hohen Zinssätzen in der Regel eher vorsichtig, um sich nicht zu übernehmen. Dementsprechend sinkt die Nachfrage und mit ihr die Preise am Immobilienmarkt. Phasen mit hohen Zinssätzen sind dementsprechend gut, um ein Schnäppchen zu machen – allerdings sollte man genau im Blick haben, ob der niedrigere Kaufpreis nicht von den zusätzlichen Zinsen an die Bank ausgeglichen wird oder letztendlich sogar höhere Kosten entstehen.

Ein weiterer Faktor ist, dass hohe Zinssätze einige Immobilienbesitzer dazu zwingen, ihre Objekte zu verkaufen. Bei einer eng gestrickten Finanzierung mit dynamischen Zinssätzen oder begrenzten Laufzeiten und anschließender Refinanzierung können gestiegene Zinssätze dazu führen, dass Inhaber ihre Kreditraten nicht mehr zahlen können und daher ihr Eigenheim oder Investitionsobjekt verkaufen müssen. Diese zusätzlich auf den Markt kommenden Immobilien tragen ebenfalls zu den Preissenkungen bei hohen Zinskonditionen bei.

Tipps für den Immobilienverkauf: So holen Sie das Beste heraus

Um beim Immobilienverkauf einen möglichst großen Gewinn zu erzielen, sollten Sie sich der Auswirkungen des Zinsmarkts auf den Immobilienmarkt bewusst sein. So können Sie Ihre Strategie anpassen und sowohl bei niedrigen als auch bei hohen Zinssätzen einen guten Verkaufspreis erzielen.

Immobilienverkauf bei niedrigen Zinssätzen: den Markt im Auge behalten

Für den Immobilienverkauf während einer vorteilhaften Zeit mit niedrigen Zinssätzen haben Sie meist keine Probleme, Interessenten für Ihr Objekt zu finden. Vielmehr geht es hier darum, das Beste für sich herauszuholen. Dafür sollten Sie den Markt und vergleichbare Immobilien in Ihrer Umgebung gut im Auge behalten. So können Sie den Kaufpreis für Ihr Objekt jederzeit an die aktuelle Marktsituation anpassen.

Ebenso sollten Sie aber die aktu-

elle Wirtschaftssituation verfolgen: Bei anhaltend hoher Inflation steigt die Wahrscheinlichkeit, dass die EZB zeitnah den Leitzins erhöht, um der stetigen Verteuerung entgegenzuwirken. Stellen Sie sicher, dass Ihr Immobilienverkauf vor der Anhebung der Zinssätze abgeschlossen ist, um nicht zu riskieren, dass Ihnen Ihre Käufer wieder abspringen, wenn sich die Konditionen zu Ihren Ungunsten verändern.

Immobilienverkauf bei hohen Zinssätzen: Verkaufsstrategie anpassen

Für den Immobilienverkauf sind schlechte Konditionen am Zinsmarkt ungünstig. Verkäufer haben weniger Interessierte, die gleichzeitig weniger bereit sind, Geld für ein Objekt auszugeben. Wer es sich leisten kann, wartet mit dem Verkauf daher am besten, bis die Zinsen wieder sinken und die Nachfrage dadurch steigt.

Sollte das nicht der Fall sein, sollten Sie mit einer professionellen Vermarktung punkten und sich dadurch von anderen Objekten auf dem Immobilienmarkt abheben. Falls Sie das nötige Kapital haben, kann es sinnvoll sein, in eine energetische Sanierung des Objekts zu investieren. Denn potenzielle Käufer sind oft bereit, höhere Preise für eine moderne Immobilie, in der sie erst einmal nichts weiter renovieren müssen, zu bezahlen.

Eventuell kommt eine sogenannte Verkäuferfinanzierung infrage.

Das Verkäuferdarlehen vergeben Sie als Immobilienverkäufer direkt an den Käufer Ihres Objekts. Die Höhe der Zinsen entspricht in der Regel den marktüblichen Konditionen, kann aber auch höher ausfallen. Wie bei anderen Immobilienkrediten auch erfolgt der Eintrag einer Grundschuld im Grundbuch, über die Sie und das Darlehen abgesichert sind. Sollte der Käufer jedoch seine Raten nicht mehr begleichen können, entsteht durch die Rückabwicklung natürlich erheblicher Aufwand. Ein Verkäuferdarlehen kann mit Bankkrediten kombiniert werden und wird dann meistens als Nachrangdarlehen auf dem letzten Rang im Grundbuch eingetragen.

Tipps für den Immobilienkauf: niedrige Zinsen sichern

Auch Immobilienkäufer sollten den Immobilien- und Zinsmarkt immer genau im Auge behalten: Sind die Zinsen gerade erst gestiegen, dauert es in der Regel eine Weile, bis sich die veränderten Konditionen auch in den sinkenden Immobilienpreisen widerspiegeln. Hier gilt es also, geduldig zu sein. Gleichzeitig sind steigende Preise ein Indiz, dass Sie lieber schnell zum Verkaufsabschluss kommen oder Ihr Vorhaben aufschieben sollten, bis die Preise wieder sinken.

Wer in einer Niedrigzinsphase kauft, sollte unbedingt auf eine langfristige Zinsbindung achten. Sonst könnte in einigen Jahren Ihre gesamte Finanzierung durch steigende Zinsen über den Haufen geworfen werden. Umgekehrt lohnt es sich, in Zeiten mit hohen Zinsen auf dynamische Zinssätze zu setzen, um später von günstigeren Konditionen zu profitieren.

Anzeige

Entspannung beginnt im Hafen!

K. KRUKENKAMP INTERIORS

Krukenkamp GmbH
Hafenweg 14
48155 Münster

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

DIESE FÜNF MASSNAHMEN BRINGEN DIE GRÖSSTEN VORTEILE

Wertsteigerung durch Renovierung

Die Immobilienbranche befindet sich im Aufschwung. Grundstücke und Häuser erfreuen sich einer wachsenden Nachfrage. Gute Preise dürften jene Gebäude erzielen, in die der Käufer nicht mehr allzu viel Arbeit und zusätzliches Geld investieren muss. Auch Eigentümer ohne Verkaufsabsicht können mit wenigen Maßnahmen neue Höhen beim Marktpreis erklimmen. Doch welche Tipps sind dabei eigentlich besonders lukrativ?

So lässt sich der Immobilienwert erhöhen

Für Häuser und Grundstücke gibt es unterschiedlich Faktoren, um einen realistischen Preis festzulegen. Dazu gehören etwa die Lage, das Baujahr, die Substanz des Mauerwerks, die Infrastruktur der nahen Umgebung und natürlich der Bodenrichtwert. Nicht alle diese Kriterien lassen sich durch den Eigentümer des Gebäudes beeinflussen – möchte er sein Haus verkaufen und damit eine möglichst hohe Summe erzielen, so muss er also andere Optionen nutzen. Hier kommen An- und Umbauten in Betracht. Sie sind meist aber relativ teuer und verlangen vor der angestrebten Wertsteigerung eine erhebliche Investition – bei der vorab nicht immer erkennbar ist, ob sich das Risiko überhaupt lohnt.

Besser gelingt das Vorhaben durch unterschiedliche Renovierungsmaßnahmen, die sich ebenso schnell wie kostengünstig durchführen lassen, die aber bei Gutachtern und Interessenten oft auf Gegenliebe stoßen. Die nachfolgenden Tipps sollen aufzeigen, wie mit wenig Aufwand ein höherer Marktpreis angestrebt wird. Das Gute dabei: Viele der aufgeführten Arbeiten werden durch den Bund und die Kommunen sogar finanziell unterstützt. Vor allem für die energetische Sanierung stehen diverse Fördergelder zur Verfügung, um so das eigene Konto ein wenig zu schonen. Zumal die Banken dafür mittlerweile Kredite zu günstigen Konditionen vergeben und sich somit auch die Zinsen auf einem geringen Niveau halten lassen. Ein guter Zeitpunkt also, um der Immobilie mit wenigen Handgriffen zur Werterhöhung zu verhelfen.

1. Die energetische Sanierung hilft dem Immobilienwert – und der Umwelt

Untersuchungen zeigen, dass das meiste Potenzial einer Wertsteigerung in allen Gebäuden steckt, die sich nicht auf dem neuesten Stand der Technik befinden und die einigen Nachholbedarf im Bereich der Energieeffizienz besitzen. Denn kein Hausbewohner möchte hohe Summen für Heizung, Wasser und Strom investieren. Gerade die alten Fenster, das nicht isolierte Dach und die ohne Dämmung auskommende Fassade lassen aber kalte Luft ins Haus dringen – und die ebenso wohlige wie kostbare Wärme ungehindert ins Freie entweichen. Zugegeben, eine kleine Renovierung wird hier kaum reichen, um den Zustand zu verbessern. Dennoch lohnt es sich, die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

Dank moderner Geräte lassen sich mögliche Wärmebrücken im Mauerwerk mühelos finden. Zuweilen sind sie dem lockeren Putz geschuldet, manchmal können sie ein Indikator auf das vom Schimmelpilz beschädigte Mauerwerk sein. In beiden Fällen müsste umgehend gehandelt werden, um die Bausubstanz der Immobilie zu sichern. Daneben ist es sinnvoll, auch die alte Heizanlage eines kritischen Blickes zu würdigen. In der Regel handelt es sich dabei um Installationen, die seit vielen Jahren nicht mehr optimal arbeiten – und die damit nicht nur bares Geld verschlingen, sondern die zugleich die Umwelt erheblich belasten. Ebenso können alte Wasserleitungen und die Kabel des Stromnetzes erneuert werden.

2. Erneuerbare Energien bieten ein echtes Upgrade

Da viele Gebäude ein gänzlich veraltetes Heizsystem aufweisen, lassen sie die Kosten für Wärme, Wasser und Strom in die Höhe schnellen. Grund genug,

eine notwendige Renovierung durchzuführen. Eine Option kann eine Photovoltaikanlage sein. Diese fängt das Sonnenlicht auf und generiert daraus Energie. Sie kann sowohl auf dem Hausdach, als auch im Garten installiert werden. Ebenso kann eine Solarthermie-Anlage sinnvoll sein, welche mittels Sonnenenergie Wasser zur Nutzung im Haus erwärmt.

3. Mit dem Smart Home stets im Takt der Zeit bleiben

Die Fortschritte im Bereich der Technik und der Digitalisierung haben in den letzten Jahren ein derart hohes Tempo erreicht, dass selbst Kenner der Branche zuweilen überrascht werden. Denn was vor wenigen Jahren noch futuristisch klang, ist längst Realität geworden: Zimmer können die Heizungstemperatur und die Helligkeit der Lampen anhand der anwesenden Personen ausrichten, der Kühlschrank bestellt beim Supermarkt neue Lebensmittel, der Herd wärmt das Essen pünktlich zur Rückkehr der Bewohner auf, Fenster verdunkeln sich bei starker Sonneneinstrahlung von selbst. Bereits heute gibt es unzählige Beispiele, um den Wohnkomfort auf diese Weise zu erhöhen.

Mit der besseren Lebensqualität im Haus kann eine solche Modernisierung ein erhebliches Potenzial für den Immobilienwert entfachen. Denn immer mehr Menschen wünschen sich derlei Lösungen, bei denen sich das Gebäude auf Knopfdruck den Wünschen der Bewohner anpasst. Mehr noch: Die kommenden Jahre werden geprägt sein von Anlagen, die selbstständig lernen und daraus eigene Schlüsse ziehen. Das Verhalten der in der Immobilie lebenden Personen wird dabei registriert, analysiert und die Smart-Home-Technologie daran ausgerichtet. Zumal die dafür erforderlichen Systeme immer ausgefeilter und preisgünstiger angeboten werden.

4. Haushalt und Haus durch Modernisierungen auf ein neues Niveau heben

Immobilien sind mehr als die Bodenplatte, die Fassade und das Dach. Ihr Wert bemisst sich nicht selten an der Ausstattung – und dabei an der Frage, ob der Haushalt mit den technischen Errungenschaften der letzten Jahre mitgehalten hat. Denn welcher Käufer möchte schon alte Geräte und einen nicht mehr intakten Dunstabzug in der Küche vorfinden? Gleiches gilt für die verrostete und verschmutzte Ausstattung im Badezimmer. Hier gilt: Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen lassen sich meist recht schnell und kostengünstig umsetzen, verleihen den jeweiligen Zimmern aber eine gänzlich neue Aura.

Design und Funktionalität gehen Hand in Hand: Erlaubt ist, was gefällt – empfohlen wird, was die Leistung verbessert. Wichtig ist es, bei allen Anlagen und Geräten einen möglichst modernen Standard einzuhalten. Mit ihm wird nicht nur sichergestellt, dass sämtliche Einrichtungen und Installationen ebenso effizient wie reibungslos arbeiten. Vielmehr lassen sich damit auch der Strompreis, der Wasserverbrauch und der ökologische Fußabdruck minimieren. Und wer in der Küche den Herd und den Kühlschrank austauscht oder ins Badezimmer neue Armaturen einfügt, kann den günstigen Moment nutzen, um zugleich die Bausubstanz der Wände zu überprüfen – und um gegebenenfalls für manch notwendigen Handgriff zu sorgen.

5. Auch das Auge möchte überzeugt werden

Übrigens muss der Wert einer Immobilie nicht nur von harten Zahlen und Fakten, von technischen Neuerungen oder von einer modernen Ausstattung abhängen. Wer selbst schon einmal Ausschau nach einem Haus mit Grundstück gehalten hat, weiß um die Relevanz des ersten Eindrucks: Je attraktiver sich das Anwesen im Außen- und Innenbereich präsentiert, desto höher wird sein Marktpreis angesetzt. Denn gerade für das subjektive Empfinden potenzieller Käufer spielt das Aussehen eine wichtige Rolle. Sinnvoll kann es also einerseits sein, den Garten auf Vordermann zu bringen, dem Haus einen neuen Anstrich zu verleihen und vielleicht das Dach von Moosablagerungen zu befreien.

Andererseits sollten auch im Innenbereich alle Möglichkeiten an optischen Verbesserungen ausgenutzt werden. Egal, ob es sich dabei um neue Tapeten an den Wänden, einen hübschen Bodenbelag in den einzelnen Räumen, das Ausbessern von Rissen und Löchern in den Mauern oder um die frisch abgezogenen Holzdielen auf der Treppe handelt: Bereits das Beseitigen möglicher Mängel hat einen Einfluss darauf, wie das Gebäude durch Gutachter und Interessenten bewertet wird. Mit etwas Kreativität und ein wenig handwerklichem Geschick können echte Fortschritte erzielt werden. Und dabei lassen sich viele der genannten Renovierungsmaßnahmen zu kleinen Preisen in die Tat umsetzen: Geringen Investitionen steht also ein lukrativer Wertzuwachs gegenüber.

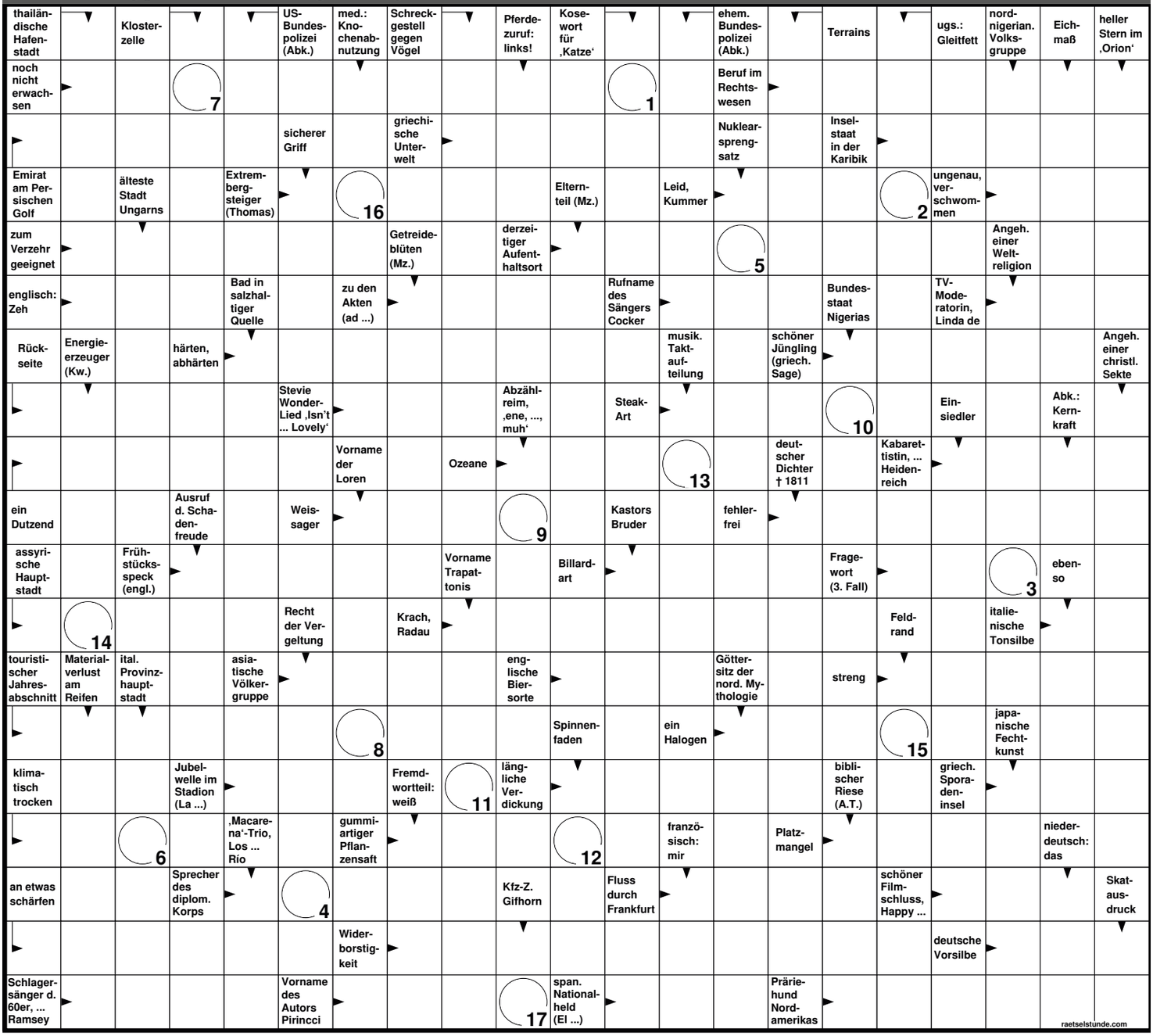
Gewinnrätsel

DR. KLEEBERG IMMOBILIEN

- Kreuzworträtsel lösen
- Lösung per E-Mail senden
- Glück haben und als Gewinner ausgelost werden

1. Platz: Energieausweis
2. - 5. Platz: Überraschungspaket

Lösung per E-Mail an: info@kleeberg-immobilien.de Einsendeschluss 10.05.2025



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

Leicht

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

raetselstunde.com

Schwer

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

raetselstunde.com

Anzeige

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