



DR. KLEEBERG

IMMOBILIEN

Immobilienzeitung für Münster und das Münsterland

AUSGABE NR. 2/2025

Immobilien- angebote

Seite 6

Immobilien

Interview mit Dr. Jan Kleeberg

Seite 2

Stadt vs. Land Zwei Märkte im Fokus

Seite 22

Heizungsarten im Wandel Welche Systeme haben Zukunft?

Seite 24

Zukunftstrends im Bauwesen: Wie 3D-Druck und serielles Bauen den Immobilienmarkt verändern

Der 3D-Druck revolutioniert den Hausbau durch kurze Bauzeiten und reduzierten Personaleinsatz. Gleichzeitig ermöglicht die Technologie komplexe Designs bei voller Kostenkontrolle.

Der Neubau von Immobilien ist als Folge steigender Baupreise kaum noch bezahlbar. Gleichzeitig steigen aufgrund gesetzlicher Vorgaben die Anforderungen an die Baumaterialien in Bezug auf Umweltschutz

und Energieeffizienz. Damit Wohnen bezahlbar bleibt, sind Bauinnovationen wie der 3D-Druck ein wichtiger Faktor, um die Aussichten der Immobilienbranche positiv zu gestalten.

Weiter auf Seite 4



Interview mit Dr. Jan Kleeberg

Geschäftsführer und Inhaber der Dr. Kleeberg Immobilien GmbH

Zum Jahresende haben wir mit Dr. Jan Kleeberg über die Geschäftsentwicklung der Dr. Kleeberg Immobilien GmbH in 2025 sowie über einen Ausblick auf das nächste Jahr gesprochen.

Redaktion: Starten wir mit einem Resümee zum bisherigen Jahr. Wie hat sich der Immobilienmarkt entwickelt? Was hat den Markt beschäftigt?

Dr. Jan Kleeberg: Das Jahr verlief konstant gut. Ich gehe davon aus, dass wir mit einem Umsatzplus gegenüber dem sehr starken Vorjahr abschließen werden. Interessant war die Sommerzeit: Üblicherweise ist diese Phase vertrieblisch von einem Sommerloch geprägt. Zwar war die absolute Nachfrage in diesem Zeitraum auch tatsächlich geringer, doch die verbliebenen Interessenten waren sehr klar

in ihren Vorstellungen und haben schnell Kaufentscheidungen getroffen.

Das Jahr war insgesamt frei von gravierenden Ausschlägen, wie wir sie in den vergangenen Jahren erlebt haben. Das Zinsniveau für zehnjährige Kredite bewegte sich stabil bei rund 3,6 Prozent. Es gab keine aufgeheizten Diskussionen um Heizungsarten oder Dämmungen – das hat den Menschen Sicherheit gegeben und die Nachfrage stabilisiert. Auch die wirtschaftliche Lage in unserer Region blieb glücklicherweise ohne größere Verwerfungen.

Redaktion: Das klingt nach einem vergleichsweise ruhigen Jahr.

Dr. Jan Kleeberg: Ja, es war ein konstant starkes Jahr mit wenig Turbulenzen. Allerdings brodelt es im Hintergrund. Wir haben den Krieg in der Ukraine, den Konflikt in Israel, die von den USA beeinflussten Entwicklungen in der Weltwirtschaft, eine neue Bundesregierung, die noch ihren Kurs sucht, und zuletzt auch Kommunalwahlen im Münsterland erlebt. Ich hoffe sehr, dass sich diese Themen in die richtige Richtung entwickeln.

Redaktion: Welche Sorgen treiben Sie um – und wo sehen Sie Chancen?

Dr. Jan Kleeberg: Kommt es zu starken internationalen Verwerfungen, wird das auch auf die deutsche Wirtschaft und damit auf unsere Region durchschlagen. Hier bleibt nur

Daumen drücken, dass es einigermaßen ruhig bleibt.

National sehe ich große Herausforderungen für die Bundesregierung. Ohne grundlegende Reformen, vergleichbar mit der Agenda 2010 unter Gerhard Schröder, drohen wirtschaftliche Schwierigkeiten – auch bei uns im Münsterland. Mit Bauchschmerzen habe ich zudem die Wahlen in Münster verfolgt. Ich hoffe sehr, dass die lokale Wirtschaft im Fokus bleibt.

Für den Immobiliensektor selbst braucht es ein Umdenken, insbesondere im Neubau, sowie die Schaffung neuer Anreize.

Redaktion: Welche Anreize wären aus Ihrer Sicht notwendig?

Dr. Jan Kleeberg: Der Markt im Münsterland ist sowohl im Kauf- als auch im Mietbereich angespannt. Wir haben zu wenig Wohnraum, was die Preise nach oben treibt. Gleichzeitig wird zu wenig gebaut oder bestehender Wohnraum erweitert. Hier muss angesetzt werden: Der Neubau muss stimuliert werden. Genehmigungsverfahren sollten verschlankt, Auflagen zu Brandschutz und Fluchtwegen grundlegend neu gedacht werden.

Redaktion: Sie sprachen die angespannte Lage auf dem Mietmarkt an. Was könnte konkret helfen?

Dr. Jan Kleeberg: Im Grunde setzt das nahtlos an den Neubauthemen an. Kosten und Auflagen müssen reduziert,



Dr. Jan Kleeberg

serielles Bauen stärker gefördert und finanzielle Anreize geschaffen werden. Nur wenn es sich für Bauherren lohnt, wird auch gebaut. Den Ruf nach dem Staat als Bauherr und Anbieter günstigen Wohnraums halte ich dagegen für einen absoluten Irrweg.

Redaktion: Wie entwickelt sich der Markt für Bestandsimmobilien?

Dr. Jan Kleeberg: Nach den erheblichen Preisrückgängen im Jahr 2023 haben sich die Märkte im Münsterland seit dem Jahr 2024 stabilisiert, seither sehen wir leichte Preissteigerungen. Besonders profitieren energetisch modernisierte Immobilien. Das Interesse hat sich deutlich in diese Richtung verschoben. Eigentümern empfehle ich deshalb, bei einem Heizungswechsel ernsthaft den Umstieg auf eine Wärmepumpe zu prüfen. Käufer honorieren das – sowohl in ihrem Interesse als auch beim Preis.

Redaktion: Kommen wir noch zum Thema Zinsen. Spielt es aktuell eine große Rolle?

Dr. Jan Kleeberg: Im Moment nicht. Das gesamte Jahr über bewegen wir uns konstant bei rund 3,6 Prozent für zehnjährige Finanzierungen. Allerdings werden Stimmen lauter, die baldige Zinserhöhungen erwarten. Das würde sich sofort negativ auf die Kaufpreise auswirken. Kaufinteressenten sollten das im Blick behalten und Entscheidungen nicht zu lange hinauszögern.

Redaktion: Zum Abschluss noch zwei Fragen zu Ihrem Unternehmen: Gibt es



Team Dr. Kleeberg Immobilien

größere Projekte, die Sie anschieben und welche Ziele haben Sie für die kommenden Monate und insbesondere für 2026?

Dr. Jan Kleeberg: Ein Projekt liegt in der Präsentation unserer Immobilien. Bewegtbild setzen wir seit vielen Jahren erfolgreich ein, arbeiten derzeit aber an neuen Konzepten, um die Objekte noch emotionaler erlebbar zu machen. Ziel ist es, Interessenten einen optimalen Eindruck zu vermitteln und

die Entscheidungsfindung zu erleichtern.

Unser Ziel für 2026 ist es, unsere starke Marktposition zu verteidigen. Die Märkte, auch auf Maklerseite, sind in Bewegung. Internetmakler und Franchiseunternehmen tun sich zunehmend schwer. Als lokal verwurzeltes Unternehmen beobachten wir die Entwicklungen sehr genau und nutzen die Chancen, die sich bieten.

Wir hinterfragen uns fortlaufend, optimieren Prozesse und arbeiten daran, stetig

besser zu werden. Das wird uns auch 2026 begleiten. Insgesamt sind wir aktuell sehr gut aufgestellt. Mein Team ist hervorragend und wir haben große Freude an unserer Arbeit – das ist die beste Grundlage für nachhaltigen Erfolg.

3D-DRUCK UND MODULARES BAUEN

Trends der Zukunft

Mit vorgefertigten Modulen sinken Baukosten deutlich und Bauprojekte lassen sich spürbar schneller umsetzen.

Effizienter Wohnungsbau durch kürzere Bauzeiten im 3D-Druck Bauwesen

Im klassischen Hausbau entsteht eine Mauer in Handarbeit, Stein auf Stein. Dieser Vorgang ist zeitaufwendig und bindet eine ganze Kolonne von Arbeitern. Beim 3D-Druck von Häusern erfolgt die Drucktechnologie Schicht für Schicht. Ein leistungsstarker 3D-Drucker benötigt nur zwei Mitarbeiter beim Hausbau.

So arbeitet der Gantry-3D-Drucker auf einer Schiene und bewegt sich in horizontaler Richtung. Die gedruckten Komponenten werden dabei schichtweise aufgetragen. Eine Innovation im Immobiliensektor ist der 3D-Drucker mit Roboterarm. Er ist flexibel und kann auf Wunsch sogar komplexe Designs erstellen. Der direkte Ausdruck der Bauelemente am Aufstellungs-

ort verkürzt die Arbeitszeit zusätzlich.

Geringere Kosten beim 3D-Druck von Häusern in Verbindung mit modularen Bauelementen

Effizienter Wohnungsbau ist durch Optimierung der Baukosten möglich. Beim 3D-Druck von Häusern wird durch Automatisierung der Bedarf an Arbeitskräften für den Hausbau reduziert. Ein flexibler 3D-Drucker ist dazu in der Lage, auch komplexe Strukturen wie Erker oder Fassadenelemente zu erstellen. In der klassischen Bauweise führen diese Sonderanfertigungen zu höheren Baukosten. Automatisierte Prozesse werden die Zukunft des Bauwesens maßgeblich beeinflussen.

Modulares Bauen – zentraler Baustein der Trends in der Bauwirtschaft

Eine weitere Innovation im Immobiliensektor ist serielles Bauen als Bestandteil einer Gesamtstrategie zur Kostenreduzierung. Hier werden ganze Raumeinheiten industriell vorgefertigt und direkt an die Baustelle angeliefert. Rohre und Elektroleitungen müssen im kostenintensiven traditionellen Innenausbau nicht mehr von Hand verlegt werden, sondern sind bereits in den Modulen integriert.

Nachhaltiges Bauen durch den Einsatz serieller Bauteile und Bauinnovationen

Nachhaltiges Bauen ist ein zentraler Bestandteil in der Zukunft des Bauwesens. Die 3D-Drucktechnologie trägt dazu bei, den Materialverbrauch zu reduzieren und damit wertvolle Ressourcen zu schonen. Durch die präzisen Vorgaben des 3D-Drucks im Bauwesen wird der Materialeinsatz geschont und es fallen weniger Abfälle auf der Baustelle an. Das führt im Ergebnis zu einer besseren Umweltbilanz für den gesamten Neubau von Häusern und Wohnungen.

Serielles Bauen – umweltverträgliche Innovation im Immobiliensektor

Aufgrund bestehender Bauvorschriften erfordert modulares Bauen die gleichen Anforderungen an architektonische Spezifikationen und statische Vorgaben wie bei traditionell errichteten Gebäuden. Da die seriel gefertigten Module in Fabrikhallen

erstellt werden, fällt deutlich weniger Abfall an. Nicht benötigtes Material wird an Ort und Stelle recycelt und kann sofort wiederverwendet werden. Das zeigt, dass seriel gefertigte Module ein wichtiger Faktor für nachhaltiges Bauen sind.

Welche Herausforderungen wie Normen, Genehmigungen und Marktakzeptanz sind zu beachten?

Alle im 3D-Druckverfahren erstellten Häuser müssen den gesetzlichen Normen und Vorschriften entsprechen. Die Sicherheit und Qualität der Gebäude stehen dabei immer im Vordergrund. Es ist eine komplexe Aufgabe, die neuen Trends in der Bauwirtschaft in die bestehenden Gesetze zu integrieren. Am Ende entscheiden die Behörden über die Genehmigung der beantragten Bauvorhaben. Eine weitere Herausforderung beim 3D-Druck ist, dass sich bislang nicht alle im Bauwesen verwendeten Materialien für diese Technik eignen.

Wie bei allen Bauinnovationen stoßen neue Technologien bei den traditionellen Unternehmen zunächst auf Skepsis. Damit Trends in der Bauwirtschaft erfolgreich werden, sind Pilotprojekte und viel Überzeugungsarbeit notwendig. Unter realen Bedingungen errichtete Bauwerke im 3D-Druckverfahren erhöhen die Akzeptanz bei Bauträgern und Projektentwicklern. Technische Machbarkeit,



der bestehende Fachkräftemangel am Bau und der Trend zum nachhaltigen Bauen verbessern die Chancen für Bauinnovationen am Markt.

Verkürzte Bauzeit bei gleichzeitiger Designfreiheit:

Mit dem 3D-Drucker kann nach erfolgreicher Vorarbeit und Programmierung ein komplettes Gebäude in wenigen Tagen erstellt werden. Auch komplexe Fassadenstrukturen sind ohne größeren Aufwand problemlos machbar.

Umweltverträgliches Bauen durch geringeren Ressourcenverbrauch:

Beim Ausdrucken wird nur das benötigte Baumaterial verarbeitet und es entsteht kaum Abfall. Damit ist nachhaltiges Bauen in der Realität angekommen.

Verbesserte Planbarkeit von Immobilienprojekten:

Durch den Einsatz von 3D-Druckern mit wenig Bedienpersonal ist der Fachkräftemangel bei geplanten Immobilienprojekten kein Problem mehr.

ckern mit wenig Bedienpersonal ist der Fachkräftemangel bei geplanten Immobilienprojekten kein Problem mehr.

Entwicklung neuer Wohnkonzepte für den Immobilienmarkt:

Mithilfe flexibler 3D-Technologie können komplexe Designs für einzigartige neue Wohnkonzepte realisiert werden.

Effizienzsteigerung der Projektkosten durch den Einsatz von 3D-Druckern und seriellen Bauelementen:

Die Kombination von seriell gefertigten Bauelementen und dem 3D-Druck für Häuser verkürzt die Bauzeit erheblich. Alle Komponenten können just-in-time an die Baustelle angeliefert werden. Damit wird effizienter Wohnungsbau auch in größeren Einheiten in kurzer Zeit möglich.

Kann serielles Bauen und

der 3D-Druck von Häusern die Strategien und Vermarktungschancen von Bauträgern und Projektentwicklern verbessern?

Seriell Bauen und die 3D-Drucktechnologie sind bedeutsame Impulse, um die Zukunft des Bauwesens positiv zu gestalten. Durch die Standardisierung von Betriebsabläufen mittels 3D-Druck können Bauträger und Projektentwickler Kosten optimieren, um so effizienten Wohnungsbau möglich zu machen. Industriell vorgefertigte Module ergänzen die 3D-Drucktechnologie und tragen dazu bei, die Baukosten weiter zu senken.

Der Einsatz von Pilotprojekten ist ein wesentlicher Bestandteil der erfolgreichen Strategie. Für alle am Markt beteiligten Teilnehmer wird so sichtbar, dass kosteneffizientes Bauen real machbar ist. Dadurch erhöhen sich die Vermarktungschancen

für Bauträger, Projektentwickler und Verkäufer.

Modulares Bauen und 3D-Druck im Bauwesen – ein Ausblick in die Zukunft

Der Wohnungsneubau stagniert aufgrund signifikant gestiegener Baukosten. Innovationen im Immobiliensektor sind dringend notwendig, um die Probleme zu lösen. Mit dem 3D-Druck im Bauwesen und den Vorzügen, die modulares Bauen bietet, gibt es innovative Lösungsansätze. Es existieren bereits Pilotprojekte, die zeigen, dass effizienter Wohnungsbau unter realen Bedingungen machbar ist. Ziel ist es, den technischen Fortschritt so zu optimieren, dass großvolumige Bauvorhaben wirtschaftlich umsetzbar sind. Wenn das gelingt, ist die Zukunft des Bauwesens auf einem guten Weg.

Anzeige

Kunsthandel
Peter R. Schlächter
Spiekerhof 6-11 · Münster
0251 42002

**Neue vier
Wände? Wir
hätten da
was für Sie.**

schlaechter.com



Das Team um Peter Schlächter bietet Ihnen Wertsteigerungen der besonderen Art für Ihr altes oder neues Zuhause.

Besuchen Sie unsere Showrooms am Spiekerhof und sehen Sie herausragende Kunst und Möbel aus mehreren Jahrhunderten.



fine arts modern contemporary

Erstbezug in Münster-Wolbeck

Energieeffizientes Einfamilienhaus mit Südwestgarten und Doppelgarage



In einem attraktiven Neubaugebiet von Münster-Wolbeck liegt das soeben fertiggestellte Einfamilienhaus, welches für einen kurzfristigen Erstbezug bereitsteht. Das KfW-55-Haus mit moderner Luftwärmepumpe, automatischer Be- und Entlüftung sowie Fußbodenheizung im gesamten Haus verbindet zeitgemäße Architektur mit hoher Energieeffizienz. Auf einem 501 m² großen Grundstück stehen Ihnen ca. 178 m² Wohnfläche zur Verfügung, die durch ihre moderne Gestaltung, großzügige Fensterflächen und ein lichtdurchflutetes Raumkonzept bestechen.

Das Erdgeschoss umfasst ein großes Wohnzimmer mit integrierter, durch einen Versatz elegant abgegrenztem Küchenbereich. Die bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht herein und führen direkt auf die großzügig überdachte Terrasse und in den Garten. Durch die in Teilen nach oben geöffnete Decke entsteht im Wohnbereich ein besonderes Raumgefühl, das von der Empore im Oberge-

schoß zusätzlich betont wird. Ein Büro- bzw. Gästezimmer mit Gartenzugang, ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum mit der Heizungsanlage komplettieren die Etage.

Optional kann im Wohnbereich ein Kaminofen angeschlossen werden. Das Erdgeschoss ist durchgehend mit modernen 60x60 Fliesen ausgestattet. Über eine geschmackvolle Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Bad mit Dusche und Wanne. Die Wohnräume sind mit modernem Vinylboden ausgestattet. Von einem Zimmer sowie von der Empore hat man Zugang zur sehr großen Dachterrasse, die zusätzliche Aufenthaltsqualität bietet.

- Kaufpreis: EUR 895.000,-
- Baujahr: 2025
- Wohnfläche: ca. 178 m²
- Grundstücksfläche: ca. 501 m²
- Zimmer: 4,5
- Energiebedarf: 20,3 kWh/(m²a)
- Käufercourtage: 3,57 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-654-5

Energieeffizienzklasse A+, Luftwärmepumpe, Bj. Anlagentechnik 2024

Einfamilienhaus in Gimbte

Großzügiges, energetisch modernisiertes Einfamilienhaus in Ortsrandlage



Dieses großzügige, modernisierte Einfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und die gelungene Verbindung von Wohnkomfort und Energieeffizienz. Errichtet im Jahr 1969, wurde die Immobilie in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und technisch auf einen zukunftsfähigen Stand gebracht. Auf einem rund 760 m² großen Grundstück bietet das Haus mit etwa 222 m² Wohnfläche viel Platz für Familien, Paare oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer hellen, weitläufigen Diele. Herz des Erdgeschosses ist der Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen und den direkten Zugang zum Garten eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Ein Kaminanschluss ist vorhanden und ermöglicht die Installation eines freistehenden Kamins für zusätzliche Gemütlichkeit. Im Obergeschoss erwarten Sie drei weitere Zimmer, ein großzügiges Badezimmer sowie ein stilvoll gestalteter Well-

nessbereich mit Sauna. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt, die das Haus energetisch und technisch auf den neuesten Stand bringen. Dazu zählen unter anderem die Dacherneuerung mit Aufsparrendämmung (2004), die Installation einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung (2004) sowie einer Photovoltaikanlage mit 6 kWp (2006), die schrittweise Erneuerung der Fenster (2004–2009), das modernisierte Badezimmer im Obergeschoss mit Sauna (2010) und zuletzt die Installation einer Luftwärmepumpe (2025). In Kombination mit den bestehenden Maßnahmen präsentiert sich das Haus als energieeffiziente und zukunftssichere Immobilie in gepflegtem, modernem Zustand.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet neben einer Waschküche und dem Heizungsraum reichlich Platz für Vorräte, Hobby oder Werkstatt. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz komplettieren das Angebot.

- Kaufpreis: EUR 695.000,-
- Baujahr: 1969
- Wohnfläche: ca. 222 m²
- Grundstücksfläche: ca. 780 m²
- Energiebedarf: 63,2 kWh/(m²a)
- Käufercourtage: 3,00 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-663-6

Energieeffizienzklasse B, Luftwärmepumpe, Bj. Anlagentechnik 2025

Resthof in Gimble

Dorfprägender Resthof mit Charme und großem Entwicklungspotenzial

Im Herzen des idyllischen Gimble liegt dieser außergewöhnliche und ortsprägende Resthof mit einer Wohn-/ Nutzfläche von ca. 900 m². Die Ursprünge des Hofes gehen auf das Jahr 1470 zurück. Das ca. 4.362 m² Grundstück ist auf der langen Seite eingefasst von einer klassischen Backsteinmauer. Mit den zwei Zufahrten und einem malerischen Obstbaumweg entlang der einen Einfahrt, bietet das Anwesen nicht nur historischen Charakter, sondern auch vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Der Wohntrakt umfasst derzeit rund 300 m² Wohnfläche, verteilt auf das Erdgeschoss sowie zwei kleinere Obergeschosse.

Diese Immobilie ist besonders interessant für Projektentwickler, da sie großes Potenzial für eine Umwandlung in modernen Wohnraum bietet. Ebenso denkbar ist eine liebevolle Sanierung mit dem Ziel, den Hof als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenwohnen ggf. mit einer kleineren Tierhaltung zu nutzen. Bei Bedarf können weitere Teile des Grundstücks herausparzelliert und gesondert bebaut werden. Die Größe und Beschaffenheit des Grundstücks eröffnen dabei vielfältige Optionen.



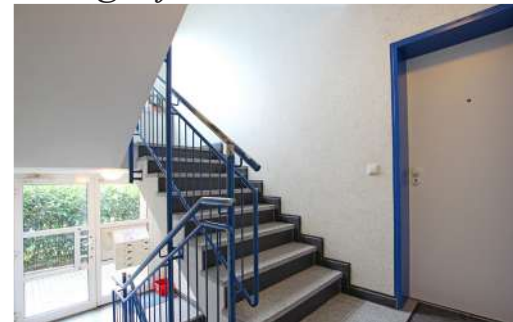
- Kaufpreis: EUR 1.490.000,-
- Baujahr: 1640
- Wohnfläche: ca. 300 m²
- Nutzfläche: ca. 600 m²
- Grundstücksgröße: ca. 4.362 m²

- Energiebedarf: 388,4 kWh/(m²a)
- Zustand: Sanierungsbedürftig
- Courtage: 4,76% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-627-1

Energieeffizienzklasse H, Öl-Zentral, Bj. Anlagentechnik 1997

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 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 gelangt man auf den großzügigen, halbrunden Balkon, der zum Entspannen einlädt. Zudem gibt es auf dieser Ebene ein Badezimmer sowie ein Schlafzimmer.

Über eine elegante Wendeltreppe erreichen Sie die obere Etage, die als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Hier gibt es zusätzlichen Stauraum sowie ein weiteres Badezimmer. 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 Fernwärmanlage.

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

Energieeffizienzklasse C, Fernwärme, Bj. Anlagentechnik 2013

Mehrfamilienhaus in Münster

Energetisch saniertes Mehrfamilienhaus mit Mietsteigerungspotenzial im Josefviertel

Dieses charaktervolle Mehrfamilienhaus stammt ursprünglich ca. aus dem Jahr 1910, wurde im Krieg in Teilen beschädigt und ca. 1947 wieder hergestellt. Es bietet mit insgesamt ca. 587 m² Wohnfläche eine attraktive Investitionsmöglichkeit im gefragten Josefviertel von Münster. Die Immobilie wurde in den Jahren 2022 bis 2025 umfassend energetisch saniert und präsentiert sich heute in einem zukunftsorientierten, nachhaltigen Zustand. Insgesamt wurden rund 370.000 € investiert. Zu den Maßnahmen zählen die Erneuerung des Dachs mit hochwertiger Dämmung, die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, die Installation einer modernen Hybridheizung (Gas und Luftwärmepumpe) sowie die Sanierung der Balkone. Zusätzlich wurde die großzügige Dachgeschosswohnung im Jahr 2024 vollständig modernisiert – mit einem Investitionsvolumen von rund 130.000 €. Das Gebäude umfasst sieben Wohneinheiten auf vier Etagen und richtet sich mit seinen unterschiedlichen Wohnungsgrößen an eine breite Zielgruppe. Mit seiner gelungenen Kombination aus Altbaucharme, moderner Technik und nachhaltiger Ertragskraft stellt dieses Objekt eine langfristig sichere Investition im Herzen von Münster dar.



- Kaufpreis: EUR 1.890.000,-
- Baujahr: 1910
- Gesamtwohnfläche: ca. 587 m²
- Grundstücksfläche: ca. 377 m²
- Anzahl Wohneinheiten: 7
- Energieverbrauch: 96,5 kWh/(m²a)
- Zustand: Gepflegt
- Courtage: 4,76 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-653-5

Energieeffizienzklasse C, Hybrid/Gas-Luftwärme, Bj. Anlagentechnik 2023

Kötterhaus mit Bürotrakt in Münster-Handorf

Idyllisches Kötterhaus mit Bürotrakt und weiteren Baugrundstücken



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. 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
- Zustand: Gepflegt
- Energiebedarf: 293 kWh/(m²a)
- Grundstücksfläche: ca. 12.807 m²
- Courtage: 4,76% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-542-5

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 2010

Gebäudeensemble in Nordkirchen

Zwei Wohneinheiten auf großem Südgrundstück im Außenbereich von Capelle

Zum Verkauf steht ein Gebäudeensemble bestehend aus einem charmanten Altbau aus dem Jahr 1938 sowie einem angrenzenden Anbau in massiver Bauweise aus dem Jahr 1993. Beide Einheiten verfügen über separate Eingänge und sind baulich bereits voneinander getrennt; eine Abgeschlossenheitserklärung liegt vor. Die gesamte Wohnfläche beträgt 265 Quadratmeter, die auf insgesamt sieben Zimmer verteilen. Damit eröffnet sich ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten – von klassischem Mehrgenerationenwohnen über die Kombination aus Wohnen und Arbeiten bis hin zur teilweisen Vermietung als attraktive Kapitalanlage. Das Gesamtgrundstück umfasst rund 1.659 Quadratmeter und ist nach Süden ausgerichtet.

Beide Gartenbereiche bieten reichlich Privatsphäre, Platz für Erholung und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Der Altbau verfügt über eine Wohnfläche von ca. 123 Quadratmetern, aufgeteilt auf vier gut geschnittene Zimmer. Der Anbau aus dem Jahr 1993 bietet mit ca. 142 Quadratmetern Wohnfläche zusätzlichen Wohnkomfort und richtet sich ideal an Paare oder Familien.



- Kaufpreis: EUR 690.000,-
- Baujahr: 1938/1992
- Wohnfläche: ca. 265 m²
- Grundstück: ca. 1.659 m²
- Zimmer: 7
- Energiebedarf Haus 3: 320,6 kWh/(m²a)
- Energieverbr. Haus 3a: 60 kWh/(m²a)
- Käufercourtage: 3,57 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-660-6

Energieeffizienzklasse H & C, Öl-Zentral & Elektro-Fußbodenheizung, Bj. Anlagentechnik 1985 & 1992

Wohnung in Münster

Charmante 3-Zimmerwohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz im Zentrum



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.

Man betritt die Wohnung und gelangt Sie in die großzügige Diele, die nicht nur einladend wirkt, sondern auch ausreichend Platz für eine Garderobe oder stilvolle Akzente bietet. Von hier aus erschließen sich die verschiedenen Räume dieser besonderen Wohnung.

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 419.000,-
- Baujahr: 1994
- Wohnfläche: ca. 95 m²
- Etage: 3
- Energieverbrauch: 80,6 kWh/(m²a)
- Käufercourtage: 3,57 % (inkl. MwSt)
- Zimmer: 3
- Objekt-ID: W-K-601-6

- 10 -

Energieeffizienzklasse C, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 1994

Reihenhaus in Münster-Sentrup

Reihenhaus mit Altbaucharakter und Potenzial in familienfreundlicher Lage

Dieses Reihenhaus mit Altbaucharakter aus dem Jahr 1937 wurde im Laufe der Zeit durch Anbauten der Nachbarhäuser Teil einer geschlossenen Häuserreihe. Es bietet auf einem 417 m² großen Grundstück viel Potenzial für individuelle Gestaltung. Die 208 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei Etagen und umfassen 7 Zimmer, 2 Bäder und die Küche. Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet die Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Im ersten Obergeschoss befinden sich 3,5 Zimmer, eines davon als Durchgangszimmer. Ein Zimmer verfügt über einen großen Balkon in Gartenausrichtung. Das Badezimmer ist mit Wanne und Bidet ausgestattet. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut, umfasst anderthalb Zimmer sowie einen Abstellraum und überzeugt durch eine helle, freundliche Atmosphäre.

Das Haus ist voll unterkellert, wobei der Keller teilweise eine gewisse Feuchtigkeit aufweist. Insgesamt bietet diese Immobilie großes Potenzial, ein individuelles Zuhause in einer attraktiven und gefragten Lage zu realisieren.



- Kaufpreis: EUR 795.000,-
- Baujahr: 1937
- Wohnfläche: ca. 208 m²
- Grundstück: ca. 417 m²
- Zimmer: 7
- Energiebedarf: 254,8 kWh/(m²a)
- Käufercourtage: 2,975 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-655-5

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2003

Doppelhaushälfte in Kattenvenne

Attraktive Doppelhaushälfte mit Photovoltaikanlage & Südwestgarten in zentraler Lage



Die angebotene Doppelhaushälfte wurde 1994 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ihre zentrale Lage im Herzen von Kattenvenne. Die ca. 149 m² Wohnfläche – inklusive des voll ausgebauten, jedoch nicht offiziell als Wohnraum ausgewiesenen Dachbodens – verteilen sich auf insgesamt fünf Zimmer. Damit stellt die Immobilie mit ihrem 382 m² großen Grundstück besonders für Familien ein äußerst attraktives Angebot dar.

Über einen abgetrennten Vorflur mit Garderobe betritt man die zentrale Diele des Hauses. Rechterhand befinden sich Gäste-WC und Küche. Die Küche ist großzügig geschnitten, bietet Platz für einen Esstisch und hat direkten Zugang zu einer nach Westen ausgerichteten Frühstücksterrasse. Gegenüber dem Hauseingang liegt

sowohl die Treppe zu den Obergeschossen und in den Keller als auch der Zugang zum großzügig verglasten Wohnzimmer. Von hier gelangt man auf die vorgelagerte Terrasse sowie in den Garten. Das gesamte Erdgeschoss ist mit angenehmen Terrakotta-Fliesen ausgestattet und verfügt über eine Fußbodenheizung. Der angrenzende Garten, eingefasst von einer Buchenhecke, bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

- Kaufpreis: EUR 349.000,-
- Baujahr: 1994
- Wohnfläche: ca. 149 m²
- Grundstücksfläche: ca. 382 m²
- Energieverbrauch: 98,3 kWh/(m²a)
- Käufercourtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Zimmer: 4
- Objekt-ID: W-K-652-5

Wohnung in Münster-Kinderhaus

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und guter Verkehrsanbindung



Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines im Jahr 1971 erbauten Mehrfamilienhauses mit zwölf Parteien. Sie umfasst ca. 71m² Wohnfläche und besticht durch ihre schöne und großzügige Aufteilung. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, Instandhaltungen und Instandsetzungen wurden regelmäßig durchgeführt. So wurden beispielsweise die Fenster im Jahr 2001 ausgetauscht. Das Dach und die Gas-Zentralheizung werden kurzfristig erneuert und sind bereits durch eine Sonderumlage beglichen.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine Jahresnettokaltmiete von rund 6.912,00 €. Zur Wohnung gehört weiterhin ein Kellerraum, sowie die Nutzung eines Fahrradkellers und die eines Wasch- & Trockenkellers.

- Kaufpreis: EUR 199.000,-
- Baujahr: 1971
- Wohnfläche: 71 m²
- Etage: 1
- Anzahl Zimmer: 2
- Energieverbrauch: 132 kWh/(m²a)
- Käufercourtage: 3,57 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-594-6

Energieeffizienzklasse E, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2012



Wohnung in Münster-Gremmendorf

Barrierearme Maisonettewohnung mit Dachterrassen, Aufzug und TG-Stellplatz



Diese großzügige Maisonettewohnung in Münster-Gremmendorf bietet auf insgesamt 164 m² Wohnfläche viel Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung erstreckt sich über das zweite und dritte Obergeschoss eines im Jahr 1997 errichteten Mehrfamilienhauses und ist dank Aufzug barrierefrei erreichbar. Ein besonderes Highlight: Der Aufzug fährt exklusiv direkt in

die obere Etage der Wohnung und sorgt so für maximalen Komfort. Die helle Fliesenausstattung in Kombination mit den großen Fensterflächen verleiht der gesamten Wohnung ein freundliches, offenes Ambiente.

Ein weiteres Plus ist die Option, die Wohnung in zwei separate Einheiten zu teilen. Damit eignet sie sich nicht nur ideal für Familien mit Platzbedarf, sondern auch für anspruchsvolle Paare oder als Mehrgenerationenlösung.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz der bequem per Aufzug erreichbar ist. Ferner stehen zwei Kellerräume sowie gemeinschaftliche Wasch- und Fahrradkeller bereit.

- Kaufpreis: EUR 539.000,-
- Baujahr: 1997
- Wohnfläche: ca. 164 m²
- Etage: 3+4
- Anzahl Zimmer: 6
- Energieverbrauch: 98 kWh/(m²a)
- Käufercourtage: 3,57% (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-649-6

Energieeffizienzklasse C, Fernwärme, Bj. Anlagentechnik 1997

Zweifamilienhaus in Lüdinghausen

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Westgrundstück in ruhiger Lage



Die angebotene Immobilie wurde 1973 in massiver Bauweise mit klassischer Klinkerfassade errichtet und als Zweifamilienhaus konzipiert. Beide Wohneinheiten sind nahezu baugleich, umfassen jeweils rund 90 m² Wohnfläche und bieten Platz für zwei unabhängige Haushalte. Auf einem 809 m² großen Grundstück gelegen, eröffnet das Haus mit insgesamt ca. 180 m² Wohnfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von Kapitalanlage über Teil- oder Vollvermietung bis hin zur späteren Eigennutzung. Derzeit sind beide Wohnungen vermietet. Die Immobilie präsentiert sich angesichts des Baujahres in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre solide Bausubstanz.

Das Gebäude ist voll unterkellert und wird über eine moderne Gasheizung der Marke Bosch aus dem Jahr 2023 beheizt.

- Kaufpreis: EUR 489.000,-
- Baujahr: 1973
- Wohnfläche: ca. 180 m²
- Grundstücksfläche: 809 m²
- Zimmer Erdgeschoss: 6
- Energiebedarf: 299,8 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-647-5

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 1973

Anzeige



URIAGE
EAU THERMALE

KIEPENKERL & APOTHEKEN

Bergstraße 10, 48143 Münster | Tel. 0251-46963 | zentrum@kiepenkerl-apotheken.de
Meesenstiege 54a, 48165 Münster | Tel. 02501-921577 | hiltrup@kiepenkerl-apotheken.de

Mehrfamilienhaus in Münster-Angelmodde

Gepflegtes 5-Parteienhaus mit stabilem Mietertrag in ruhiger Lage



Dieses ca. im Jahr 1955 erbaute Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 285 m². Aufgeteilt ist das Objekt in je zwei Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sowie eine Wohnung im Dachgeschoss. Das Grundstück misst ca. 487 m² und bietet zusätzlich eine Garage mit elektrischem Tor. Die jährliche Nettokaltmiete beläuft sich derzeit auf ca. 31.440 € – durch die Vermietung der Garage besteht weiteres Ertragspotenzial. Insgesamt stellt dieses Mehrfamilienhaus eine solide Kapitalanlage dar, die durch ihren gepflegten Zustand, den laufenden Modernisierungsstand sowie die Lage überzeugt. Die Beheizung erfolgt über Strom. Vier der fünf Wohnungen sind bereits mit effizienten und wartungsarmen Infrarotheizkörpern ausgestattet. Das Haus ist vollunterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum für die Mieter.

- Kaufpreis: EUR 695.000,-
- Baujahr: 1955
- Wohnfläche: ca. 285 m²
- Grundstücksfläche: ca. 487 m²
- Jahresnettokaltmiete: ca. EUR 31.440,-
- Anzahl Wohnungen: 5
- Energiebedarf: 215,9 kWh/(m²a)
- Courtage: 4,76 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-659-5

Energieeffizienzklasse G, Strom/Elektro-Heizung, Bj. Anlagentechnik 2019

Wohnung in Münster-Roxel

Barrierefreie 3-Zimmer-Etagenwohnung mit Loggia und Tiefgarage

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.

Zu der Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der mit dem Aufzug zu erreichen ist. Ferner verfügt die Wohnung über einen eigenen Kellerraum.

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.

Die Wohnung ist an die zentrale Staubsaugeranlage angeschlossen. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit Solarunterstützung, die 2024 modernisiert wurde und eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung sicherstellt.



- Kaufpreis: EUR 309.000,-
- Baujahr: 1996
- Wohnfläche: ca. 81 m²
- Etage: Dachgeschoss
- Zimmer: 3
- Energieverbrauch: 71 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt)*
- Objekt-ID: W-K-570-6

Energieeffizienzklasse B, Gas-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 2020

Einfamilienhaus in Beckum

Renoviert und bezugsfrei - familienfreundliches Reihenhaus im Süden von Beckum



Dieses im Jahr 1999 errichtete Reihennittelhaus im südöstlichen Bereich von Beckum überzeugt durch seine moderne Grundstruktur, eine durchdachte Raumaufteilung und eine helle, freundliche Atmosphäre. Auf rund 117 m² Wohnfläche, verteilt auf 4 Zimmer, bietet das Haus viel Platz für Familien oder Paare mit Raumbedarf. Notwendige Auffrischungen – wie Malerarbeiten – ermöglichen individuelle Gestaltungsideen und lassen Raum, um das volle Potenzial dieser charmanten Immobilie zur Geltung zu bringen. Das Grundstück umfasst 188 m² und ist pflegeleicht

- Kaufpreis: EUR 289.000,-
- Baujahr: 1999
- Wohnfläche: ca. 117 m²
- Grundstücksgröße: ca. 188 m²
- Zimmer: 4
- Energiebedarf: 111,46 kWh/(m²a)
- Courtage: 1,785 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-662-6

Energieeffizienzklasse D, Gas-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 1999

angelegt – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch wenig Aufwand im Garten wünschen. Schon beim Betreten des Hauses wird man von einem einladenden Ambiente empfangen. Direkt neben dem Eingangsbereich befinden sich das Gäste-WC sowie eine Garderobe. Der Blick öffnet sich in den großzügigen Wohnbereich. Ferner gelangt man von hieraus ins Obergeschoss. Das Erdgeschoss ist offen gestaltet: Die Küche mit angrenzendem Essbereich lädt zum gemeinsamen Kochen und Essen ein. Das Haus ist voll unterkellert und bietet reichlich Stauraum. Besonders praktisch: Ein Teil des Kellers dient als innenliegende Garage, sodass man trockenen Fußes vom Auto direkt ins Haus gelangt – ein echtes Komfortmerkmal.

Doppelhaushälfte in Münster-Amelsbüren

Familienfreundliche Doppelhaushälfte in ruhiger Lage



- Kaufpreis: EUR 449.000,-
- Baujahr: 1994
- Wohnfläche: ca. 106 m²
- Grundstücksfläche: ca. 274 m²
- Zimmer: 5
- Energieverbrauch: 168,7 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-642-5

Energieeffizienzklasse F, Gas-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 2022

Dieses im Jahr 1994 errichtete Reihenhaus in einem ruhigen Wohngebiet von Münster-Amelsbüren besticht durch seine durchdachte Aufteilung, die hellen Räume und die angenehme Wohnatmosphäre. Auf rund 106 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Wohnebenen, bietet die Immobilie fünf Zimmer und damit ideale Voraussetzungen für Paare oder Familien.

Dank der gelungenen Raumaufteilung und des lichtdurchfluteten Treppenhauses entsteht ein luftiges Wohngefühl auf allen Ebenen.

Die Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet. Das Haus ist vollunterkellert und bietet damit reichlich Stauraum sowie Platz für Hobbys oder Werkstatt. Hier ist auch die Gasheizung aus dem Jahr 2022 von der Firma Viessmann untergebracht. Ein Carport rundet das familienfreundliche Angebot ab.

Haus in Münster-Hiltrup

Ein- bzw. Dreifamilienhaus mit Potenzial in gewachsener Wohnlage



Dieses im Jahr 1969 errichtete Wohnhaus befindet sich in einem beliebten Wohngebiet von Münster-Hiltrup und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem rund 574 m² großen Grundstück mit optimaler Südwest-Ausrichtung präsentiert sich das Haus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 180 m², die sich auf drei Wohneinheiten verteilt. Bei Bedarf lässt sich die Immobilie zu einem großzügigen Einfamilienhaus umgestalten. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungs- und teilweise sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide Grundlage für individuelle Gestaltung und Ausbau. Einige Modernisierungen wurden bereits vorgenommen: So wurden etwa 70 % der Fenster im Jahr 2006 erneuert,

ein Bad im Obergeschoss 2010 modernisiert, der Balkon 2012 abgedichtet und mit einem neuen Belag versehen sowie 2008 eine Gaszentralheizung installiert. Damit bietet das Haus eine solide Basis für eine zeitgemäße Modernisierung und die Verwirklichung persönlicher Wohnideen – in einer attraktiven und gefragten Lage Münsters.

- Kaufpreis: EUR 639.000,-
- Baujahr: 1969
- Wohnfläche: ca. 180 m²
- Grundstücksfläche: 574 m²
- Zimmer: 6,5
- Energiebedarf: 331,4 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-664-5

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentral Brennwert, Bj. Anlagentechnik 2008

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

 **interhyp**



Architektenhaus in Münster-Gievenbeck

Lichtdurchflutetes Architektenhaus mit exklusivem Ambiente



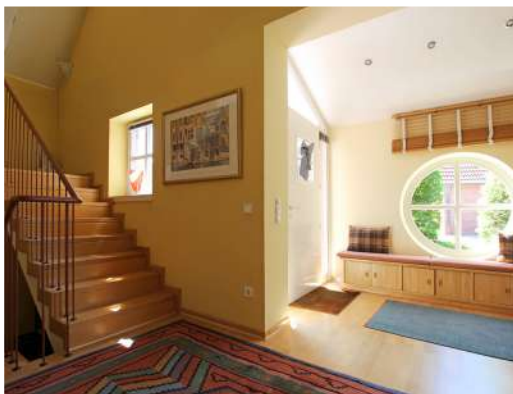
- Kaufpreis: EUR 1.250.000,-
- Baujahr: 2003
- Wohnfläche: ca. 225 m²
- Grundstücksfläche: 602 m²
- Zimmer: 3
- Energieverbrauch: 128,3 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-637-5

Energieeffizienzklasse D, Fernwärme, Bj. Anlagentechnik 2003

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. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet einen großen Hobbyraum sowie ein zusätzliches Duschbad. Der Garten ist liebevoll und pflegeleicht angelegt. Eine geschützte Terrasse, direkt vom Esszimmer aus erreichbar, lädt zum Verweilen ein. Das Highlight des Außenbereichs ist der wunderschöne Schwimmteich. 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.

Architektenhaus in Emsdetten

Architekten Einfamilienhaus mit Einliegeroption und Traumgarten in Toplage



In ruhiger, bevorzugter Wohnlage von Emsdetten steht dieses außergewöhnliche und gepflegte Einfamilienhaus mit großzügigem Garten, architektonischer Raffinesse und vielseitigem Nutzungskonzept. Das Haus wurde 1990 in massiver Bauweise errichtet und bietet mit ca. 226 m² Wohnfläche flexible Möglichkeiten – sei es als großzügiges Familiendomizil oder mit separater Ein-

- Kaufpreis: EUR 590.000,-
- Baujahr: 1990
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Energieverbrauch: 133,2 kWh/(m²a)
- Wohnfläche: ca. 226 m²
- Grundstücksfläche: ca. 821 m²
- Zimmer: 6
- Objekt-ID: W-K-620-5

Energieeffizienzklasse E, Gas-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 2014

liegerwohnung im Dachgeschoss. Das ca. 821 m² große Grundstück wurde von einer Fachfirma aufwendig und liebevoll gestaltet: Mehrere Terrassenbereiche, ein idyllischer kleiner Teich sowie dichte Bepflanzungen schaffen ein harmonisches Gartenambiente mit viel Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten. Dieses Haus überzeugt durch hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumkonzepte und seinem einzigartigen Garten – ideal für anspruchsvolle Familien, Paare oder Mehrgenerationenlösungen.

Eine Garage mit elektrischem Tor befindet sich direkt neben dem Eingangsbereich. Beheizt wird die Immobilie über eine moderne Gasheizung aus dem Jahr 2014.

Einfamilienhaus in Münster-Kinderhaus

Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in herausragender Wiesenrandlage

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint naturnahes Wohnen, flexible Nutzung und einen traumhaften Ausblick – ideal für Familien und Individualisten, die das Besondere suchen. Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1979 auf einem großzügigen Grundstück von 777 m² erbaut. Es bietet mit insgesamt 189 m² Wohnfläche viel Raum für Familienleben, Mehrgenerationenwohnen oder auch eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Haus verfügt über sieben Zimmer und lässt sich flexibel sowohl als Einfamilienhaus wie auch mit getrennter Nut-

zung der Einliegerwohnung im Obergeschoss gestalten. Im Erdgeschoss mit 106 m² Wohnfläche, befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein Gäste-WC. Das Obergeschoss mit 83 m² Wohnfläche verfügt über vier weitere Zimmer sowie ein helles Badezimmer mit Wanne und Dusche. Das Haus ist voll unterkellert. Zwei der Kellerräume verfügen über eine Abböschung und sind dadurch tageslichthell – perfekt als Büro, Gästezimmer oder Hobbyräume nutzbar. Die Gas-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2014 und sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung.



- Kaufpreis: EUR 695.000,-
- Baujahr: 1979
- Wohnfläche: ca. 189 m²
- Grundstücksfläche: ca. 777 m²
- Zimmer: 7
- Energieverbrauch: 141,1 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-604-6

Energieeffizienzklasse E, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2014

Exklusiver Bungalow in Münster

Exklusiver Bungalow auf Parkgrundstück mit angrenzendem Wald im Randbereich



Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein exklusives Anwesen mit viel Privatsphäre, großartigem 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.

Nach Norden hin grenzt das Wohngrundstück an den eigenen, ca. 49 000 m² großen Wald an. Idyllischer kann man kaum wohnen.

Die Beheizung erfolgt über eine im Jahr 2014 erneuerte Gasheizung. Die Immobilie verfügt über eine Eigenwasserversorgung und ein Drei-Kammer System.

- Kaufpreis: EUR 2.100.000,-
- Baujahr: 1961
- Wohnfläche: ca. 406 m²
- Grundstücksfläche: ca. 63.109 m²
- Zimmer: 8
- Energiebedarf: 246 kWh/(m²a)
- Courtage: 2,975 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-539-6

Energieeffizienzklasse G, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2014

Gastronomie- und Hotelbetrieb in Recke

Traditionsreicher Gastronomie- und Hotelbetrieb in zentraler Lage



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 1950er-Jahre wurde das Restaurant mit einem Saal ergänzt und in den 1970er-Jahren um ein Hotel mit Kegelbahn.

- Kaufpreis: EUR 980.000,-
- Energiebed. Strom: 69,4 kWh/(m²a)
- Baujahr: ca. 1800
- Energiebed. Gas: 484,7 kWh/(m²a)
- Wohnfläche: ca. 1.354 m²
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Grundstücksgröße: 2.100 m²
- Objekt-ID: W-K-499-5

Energieeffizienzklasse G, Gas/Öl-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 1985/1994

Einfamilienhaus in Rosendahl-Darfeld

Historisches Haus mit ehemaligem Ladenlokal im Zentrum



Dieses charmante Einfamilienhaus mit ehemaligem Ladenlokal stammt ca. aus dem Jahr 1880 und liegt auf einem 248 m² großen Grundstück mitten im Ortskern von Rosendahl. Über viele Jahrzehnte hinweg wurde die Immobilie als Wohn- und Geschäftshaus genutzt. Das Objekt bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien oder Personen, die „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ verbinden möchten.

- Kaufpreis: EUR 199.000,-
- Zimmer: 6
- Baujahr: ca. 1880
- Energiebedarf: 364,5 kWh/(m²a)
- Wohn-/Nutzfläche: ca. 222 m²
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Grundstücksfläche: 248 m²
- Objekt-ID: W-K-621-6

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentral-Brennwert, Bj. Anlagentechnik 2013

Wohn- & Geschäftshaus in Laer

Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in zentrumsnaher Lage



Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1975 in massiver Bauweise als Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Das Haus vereint komfortables Wohnen mit einer attraktiven Geschäftsmöglichkeit und eignet sich ideal für Selbstnutzer oder Gastronomen, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort vereinen möchten. Das Objekt befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, gepflegten Zustand. Das 1.115 m² große Grundstück ist optimal nach Süden ausgerichtet und bietet dem Betreiber viele private Rückzugsmöglichkeiten, entweder in einem der Gartenhäuser, von denen eines mit Whirlpool ausgestattet ist, oder an heißen Tagen zur Abkühlung im Außenpool.

Der Grundriss des Restaurants im Erdgeschoss zeigt eine gut durchdachte Raumaufteilung mit klar strukturierten Bereichen für die Kü-

che, den Gästebereich und die sanitären Anlagen und ist mit einer Fläche von ca. 138 m² optimal ausgelegt. Für effiziente Wärme sorgt eine Gaszentralheizung von Vissmann aus dem Jahr 2022. Außerdem steht für das private Auto ein Carport bereit; die Gäste parken auf dem vorhandenen Kundenparkplatz.

- Kaufpreis: EUR 469.000,-
- Anzahl Zimmer: 7
- Grundstücksfläche: ca. 1.115 m²
- Baujahr: 1975
- Wohn- & Gew. Fläche: ca. 258 m²
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Energiebed.: Strom: 243 kWh/(m²a)
- Objekt-ID: W-K-517-6
- Energiebed.: Wärme: 377,70 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2022

Einfamilienhaus in Ibbenbüren

Energetisch ertüchtigtes Einfamilienhaus mit großem Garten und Außenpool



Dieses großzügige Anwesen vereint Privatsphäre, Wohnkomfort und eine hochwertige Ausstattung auf einzigartige Weise. Auf einem ca. 2.202 m² großen, liebevoll angelegten Grundstück gelegen, bietet es absolute Ungestörtheit und Rückzugsmöglichkeiten. Die Architektur des Hauses ist großzügig und offen gestaltet. Über die breite Einfahrt erreicht man eine Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie ein Doppelcarport. Das Gebäude ist leicht in den Hang gebaut und verfügt über zwei vollwertige Geschosse, die sich zum Garten hin öffnen. Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 245 m², verteilt auf sechs Zimmer bietet es ausreichend Platz für Familien wie auch für Paare mit gehobenen Ansprüchen. Das

Haus wurde 1963 erbaut und 2001 nahezu vollständig kernsaniert. Seitdem wurden kontinuierlich wertsteigernde Modernisierungen durchgeführt. Ein wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit ist die 2009 installierte Photovoltaikanlage mit ca. 13 kWh p.a.

- Kaufpreis: EUR 789.000,-
- Baujahr: 1963
- Wohnfläche: ca. 245 m²
- Grundstücksfläche: 2.202 m²
- Energiebedarf: 94 kWh/(m²a)
- Zimmer: 6
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-657-6

Energieeffizienzklasse C, Öl-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 2001

Grundstück in Tecklenburg

Attraktives Grundstück für großzügiges Einfamilien- oder Doppelhaus mit kleinem Wald in Tecklenburg



Das angebotene Grundstück liegt sehr ruhig in zweiter Reihe im Westen von Tecklenburg. Es hat eine Größe von rund 2700 m², einschließlich eines ca. 1100 m² großen Waldstücks. Die Bebauung des Grundstücks kann mit einem Einfamilienhaus, einem Doppelhaus oder einem kleinen Mehrfamilienhaus erfolgen. Der Bebauungsplan sieht eine GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 vor.

- Kaufpreis: EUR 259.000,-
- Bebaubar mit MFH, EFH, DH
- Erschließung: Voll erschlossenes Grundstück
- Bebaubar nach Bebauungsplan
- Grundstücksfläche: 2.700 m²
- Courtage: 1,785 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-645-6

Einfamilienhaus in Münster-Wolbeck

Einfamilienhaus mit Potenzial und großem Garten in familienfreundlicher Lage



Der angebotene Bungalow wurde 1970 in massiver Bauweise mit Klinkerfassade errichtet und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 819 m² in bevorzugter Südost-Ausrichtung. Er liegt in einem gewachsenen Wohngebiet von Münster-Wolbeck und überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung, die viel Raum für individuelle Wohnideen bietet.

- Kaufpreis: EUR 529.000,-
- Baujahr: 1970
- Wohnfläche: ca. 151 m²
- Grundstücksgröße: 819 m²
- Zimmer: 5
- Energiebedarf: 285,9 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-656-5

Energieeffizienzklasse H, Öl-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2007

Einfamilienhaus in Münster

Doppelhaushälfte mit Westgarten im beliebten Rumphorstviertel



Die angebotene Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1965 in solider Massivbauweise mit einer ansprechenden Klinkerfassade errichtet und befindet sich in einer ruhigen Sackgasse auf einem rund 270 Quadratmeter großen Grundstück im beliebten Rumphorstviertel von Münster. Mit einer Wohnfläche von etwa 118 Quadratmetern, verteilt auf zwei Etagen, verfügt das Haus über vier gut geschnittene Zimmer sowie eine zusätzliche Ausbaureserve im Spitzboden. Der naturbelassene Westgarten mit vorgelagerter Terrasse lädt zum Verweilen ein und wird durch eine großzügige Garage und Stellplatz davor ergänzt. Dank der gelungenen Raumaufteilung, des Gartens und der attraktiven Lage eignet sich die

Immobilie ideal als gemütliches Zuhause, insbesondere auch für eine junge Familie. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben einer Waschküche und dem Heizungsraum zusätzliche Abstell- und Vorratsflächen. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung der Firma Viessmann aus dem Jahr 2014.

- Wohnfläche: ca. 118 m²
- Grundstücksfläche: ca. 271 m²
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Energiebedarf: 350,1 kWh/(m²a)
- Kaufpreis: EUR 689.000,-
- Anzahl Zimmer: 4
- Baujahr: 1965
- Objekt-ID: W-K-648-5

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 2014

Coming Soon

Etagenwohnung mit Balkon & Aufzug



- Kaufpreis: EUR 249.000,-
- Baujahr: 1984
- Wohnfläche: ca. 60 m²
- Etage: 4
- Zimmer: 2
- Energiebedarf: 137,5 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-661-6

Energieeffizienzklasse E, Gas-Zentralheizung Bj. 2024

Coming Soon

Energieeffizient & barrierefrei: Einfamilienhaus mit Ausbaureserve in Gimble



- Kaufpreis: EUR 980.000,-
- Baujahr: 2001
- Wohnfläche: ca. 187 m²
- Grundstücksfläche: ca. 1.440 m²
- Zimmer: 4
- Energiebedarf: 38,3 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: Folgt

Energieeffizienzklasse A, Luftwärmepumpe Bj. 2001

Coming Soon

Moderne Doppelhaushälfte mit Garten in Münster-Coerde



- Kaufpreis: EUR 729.000,-
- Baujahr: 2002
- Wohnfläche: ca. 147 m²
- Grundstücksfläche: 373 m²
- Zimmer: 6
- Energiewert liegt zur Besichtigung vor
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: Folgt

Fernwärme Bj. 2002, Energieeffizienzklasse liegt zur Besichtigung vor

WOHNTRENDS UND STANDORTFAKTOREN

Stadt vs. Land – wohin entwickelt sich der Immobilienmarkt?

... Chancen und Risiken für Käufer und Investoren



Eigentümer und Investoren stehen vor einer zentralen Frage: Soll in (vermeintlich) überbewertete Stadtimmobiliën investiert werden, oder lohnt sich der Kauf von Landimmobiliën in ruhigeren, aber dynamischen Regionen? Maßgeblich sind nicht nur die aktuellen Immobilienpreise, sondern auch die sich abzeichnenden Wohntrends, die das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nachhaltig prägen. Dieser Artikel beleuchtet ausführlich die Chancen und Risiken beider Optionen. Außerdem erklärt er die Bedeutung von Standortfaktoren, wie sich diese künftig verschieben dürften und in welcher Form Investoren davon profitieren können.

Standortfaktoren und Immobilienpreise

Über den Wert einer Immobilie

entscheidet fast ausschließlich die Lage. Doch was macht einen guten oder schlechten Standort aus? Standortfaktoren sind Eigenschaften und Rahmenbedingungen eines Ortes, die bestimmen, wie attraktiv eine Immobilie wahrgenommen wird, wie sich die Nachfrage entwickeln kann und welchen Preis sie am Markt erzielt. Dazu gehören harte Kriterien wie Verkehrsanbindung, Infrastruktur und wirtschaftliche Stärke einer Region ebenso wie weiche Faktoren wie Lebensqualität, Freizeitangebote oder das Image einer Umgebung. Beide Dimensionen sind entscheidend, denn sie beeinflussen sowohl die kurzfristige Nachfrage als auch die langfristige Preisentwicklung.

Stadtimmobiliën im Vorteil

Für Immobiliën in städtischen

Lagen sprechen vor allem die harten Standortfaktoren. Die Infrastruktur urbaner Zentren ist sehr gut ausgebaut: zahlreiche Bus- und U-Bahn-Linien mit dichter Taktung, Anbindungen an Schienen- und Autobahnnetz sowie an den internationalen Luftverkehr. Wohnen in der Stadt bedeutet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Universitäten, Arztpraxen und kulturellen Angeboten. Auch die unmittelbare Nähe zu einem breiten Arbeitsplatzangebot ist ein klarer Standortvorteil.

Ein zentraler Preistreiber bleibt die Tatsache, dass viele Stadtimmobiliën als Kapitalanlagen genutzt werden. Ein Ende des Aufwärtstrends ist nicht in Sicht, auch wenn sich die Dynamik in den letzten Jahren leicht abgeschwächt hat. Für Investoren bieten Stadtimmobiliën zwei große Vorteile: verlässliche Mieteinnahmen und die Aussicht auf weitere Wertsteigerungen.

Die Preise in Ballungsräumen profitieren von einer Mischung aus stabiler Nachfrage, begrenztem Angebot und gut ausgebauter Infrastruktur. Wohnraum in Städten bleibt knapp, da der Trend zur Urbanisierung ungebrochen anhält und Deutschland ein Einwanderungsland bleibt. Steigende Preise treffen also weiterhin auf eine hohe Nachfrage,

da Ballungsräume sowohl wirtschaftliche Zentren als auch kulturelle Hotspots sind. Besonders junge Berufstätige, Singles und internationale Fachkräfte zieht es in die Städte. Investoren erzielen daher auch mit kleineren Wohnungen und Appartements stabile und attraktive Renditen.

Nachfrage nach Landimmobiliën

Über viele Jahre hinweg galt das Wohnen auf dem Land als unmodern und wenig begehrt. Wer konnte, zog in die Stadt oder kaufte Eigentum an den Rändern der Metropolen. In zahlreichen Regionen sanken die Preise, Leerstände belasten manche Kommunen bis heute.

Seit dem Jahr 2020, als die Coronapandemie das Leben weltweit veränderte und Lockdowns verhängt wurden, ist jedoch eine deutliche Trendumkehr sichtbar. Obwohl das Virus inzwischen besiegt scheint, hält die Nachfrage nach Immobiliën in ländlichen Regionen weiter an. Besonders junge Paare und Familien zieht es in ruhigere Wohngegenden abseits der boomenden Ballungsräume.

Die Digitalisierung verstärkt diesen Trend erheblich. Hoch qualifizierte Fachkräfte können in vielen Branchen dauerhaft im Homeoffice arbeiten, sodass tägliches Pendeln entbehrlich wird.



Mit zunehmendem technologischem Fortschritt ist zu erwarten, dass Fernarbeit in zahlreichen Branchen zum Normalfall wird. Gleichzeitig verändern sich Wertvorstellungen: Die Generation Z legt großen Wert auf Umweltbewusstsein, gesellschaftliche Fairness und eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Für Landimmobilien sprechen zudem günstigere Einstiegspreise, niedrigere Kosten pro Quadratmeter und die Möglichkeiten für mehr Freiraum sowie individuelle Lebensgestaltung.

Zukünftige Trends

Gesellschaftliche und technische Entwicklungen verändern die Bedeutung der Standortfaktoren. Nähe zum Arbeitsplatz verliert in vielen Branchen deutlich an Gewicht. Wer im Homeoffice arbeitet, benötigt in erster Linie eine stabile Glasfaserleitung und

nicht mehr den kurzen Weg zur Autobahn oder zum Bahnhof. Regionen mit starkem Netzausbau profitieren – ebenso Investoren, die dort Immobilien besitzen.

Die Folgen des Klimawandels werden sich regional sehr unterschiedlich zeigen. Schon heute leiden Städte unter heißen Sommern: Wohnräume kühlen nachts nur schwer ab, was die Wohnqualität mindert. Das Klima am Standort einer Immobilie wird künftig erheblichen Einfluss auf deren Preis haben.

Auch die Umweltqualität entwickelt sich zunehmend zu einem harten Standortfaktor. Luftverschmutzung und Lärm spielen bei Kaufentscheidungen heute eine größere Rolle als noch vor zehn Jahren. Für Stadtimmobiliën spricht allerdings, dass junge Menschen großen Wert auf gute ÖPNV-Anbindungen, E-Ladestationen und Carsharing

legen.

Zudem wächst die Nachfrage nach Immobilien, die vollständig aus nachhaltigen Materialien gebaut wurden. Solche Objekte entstehen bislang überwiegend in ländlichen Regionen, da das begrenzte Raumangebot in Städten häufig Bauweisen erzwingt, die sich mit ausschließlich nachhaltigen Materialien kaum realisieren lassen.

Konsequenzen für Käufer und Investoren

Trotz Herausforderungen wie dem Klimawandel überzeugen Immobilien in städtischen Lagen weiterhin durch ihre Wertstabilität, die auf hoher Nachfrage basiert. Für private Käufer bleiben jedoch die hohen Einstiegspreise und die im Vergleich zu den 2010er-Jahren erhöhten Zinssätze Hürden. Wer eine Stadtimmobilie zur Vermietung erwirbt, muss daher mit längeren

Amortisationszeiten rechnen. In ländlichen Regionen fallen die Chancen wie auch die Risiken stärker ins Gewicht. Käufer profitieren von günstigen Einstiegspreisen und regionalem Aufschwung.

Andererseits können Standortentscheidungen internationaler Konzerne die Wertentwicklung massiv beeinflussen.

Welche Regionen besonders profitieren, bleibt offen. Aktuelle Marktdaten legen nahe, dass vor allem Gebiete im Umland der großen Ballungszentren Wertssteigerungen erzielen werden. Sollte sich dieser Trend fortsetzen, wäre er eine logische Weiterentwicklung der schon vor Jahrzehnten begonnenen Suburbanisierung.

Anzeige



K.
Krukenkamp
Interiors

welcome to our world

Wir können ... wohnen, kochen, duschen, schlafen und auch kuscheln.

Wenn Sie die Räume dazu brauchen, sind wir die Richtigen.

Unser Team plant Küche, Esszimmer, Wohn*zimmer, Schlafzimmer, Ankleide, Flur, Bad, Kinderzimmer (auch mit Paddock für Einhörner) und unterstützt Sie bei der Umsetzung – frei nach dem Motto „you are not alone“.

Krukenkamp -
Ankerplatz für Interior

www.krukenkamp.de
+49 251 490 97 97

Hafenweg 14 | Am Kreativkai
48155 Münster

WELCHE HEIZSYSTEME HEUTE WIRKLICH ZUKUNFTSSICHER SIND

Die Zukunft der Heizsysteme

Heizsysteme stehen heute im Zeichen der Energiewende. Öl- und Gasheizungen verlieren an Bedeutung, während moderne und nachhaltige Alternativen stärker gefragt sind. Für Eigentümer und Bauherren geht es um Effizienz, Kosten und Zukunftssicherheit. Doch welche Systeme setzen sich wirklich durch?

Auch in unseren Heizungskellern ist die Energiewende längst angekommen. Galten fossile Heizsysteme wie die Öl- und Gasheizung über Jahrzehnte als Standard und quasi als Nonplusultra, gewinnen moderne, effiziente und nachhaltige Alternativen zunehmend an Bedeutung. Das stellt Immobilieneigentümer und Bauherren vor zahlreiche Fragen. Welche Heizungsarten sind noch zukunftssicher, welche lohnen sich langfristig wirklich, und welche werden in den kommenden Jahren wohl ins Hintertreffen geraten? Der folgende Beitrag liefert nicht nur die Antworten, sondern vergleicht auch die verschiedenen Heizungsar-

ten miteinander und wagt eine Prognose für die Zukunft.

Klassische Heizsysteme: Sind sie heute noch zeitgemäß?

Die Ölheizung ist vor allem in Ein- und Zweifamilienhäusern der Klassiker. Sie bietet einige Vorteile: eine seit vielen Jahren bewährte Technik, Heizöl als Brennstoff und relativ günstige Anschaffungskosten. Die gesamte Investition inklusive Kessel und Einbau beläuft sich auf etwa 8.000 bis 12.000 Euro. Die Effizienz hängt jedoch stark vom Kesseltyp ab. Alte Standardkessel erreichen meist nur rund 70 Prozent, moderne Öl-Brennwertkessel immerhin 95 bis 98 Pro-

zent. Wärmepumpen erzielen im direkten Vergleich jedoch Wirkungsgrade von bis zu 500 Prozent. Nachteile der Ölheizung sind hohe CO₂-Emissionen, schwankende Ölpreise und die stetig steigende CO₂-Bepreisung. Hinzu kommt: Ab 2026 sind neue Ölheizungen ohne Hybridkomponenten nicht mehr erlaubt. Die reine Ölheizung wird also zunehmend ausgebremst und ist langfristig nicht mehr wirtschaftlich und konkurrenzfähig. Die Gasheizung ist insgesamt effizienter und zudem platzsparender. Ihre Anschaffungskosten liegen mit 7.000 bis 10.000 Euro niedriger als bei der Ölheizung und auch unter vielen erneuerbaren Energien. Sie erscheint auf den ersten Blick attraktiv, doch auch Erdgas setzt große Mengen CO₂ frei, und man bleibt abhängig von einem fossilen Brennstoff, dessen Verfügbarkeit zudem geopolitischen Schwankungen unterliegt. Durch die CO₂-Bepreisung wird Gas in den kommenden Jahren immer teurer. Die Faustregel lautet: Je höher der Gasverbrauch eines Gebäudes, desto stärker wirkt sich das aus. Seit 1. Januar 2024 schreibt das Gebäudeenergiegesetz deshalb vor, dass neue Gasheizungen in Neubauten mindestens 65 Prozent ihres

Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien decken müssen. Die klassische Gasheizung gilt daher nicht mehr als zukunftssicher. In sanierten Gebäuden kann sie zusammen mit Hybridlösungen allerdings noch als Übergang eine sinnvolle Rolle spielen, wenn die Entscheidung bewusst und langfristig abgewogen wird.

Erneuerbare Energien für die Heizung: Welche Möglichkeiten gibt es?

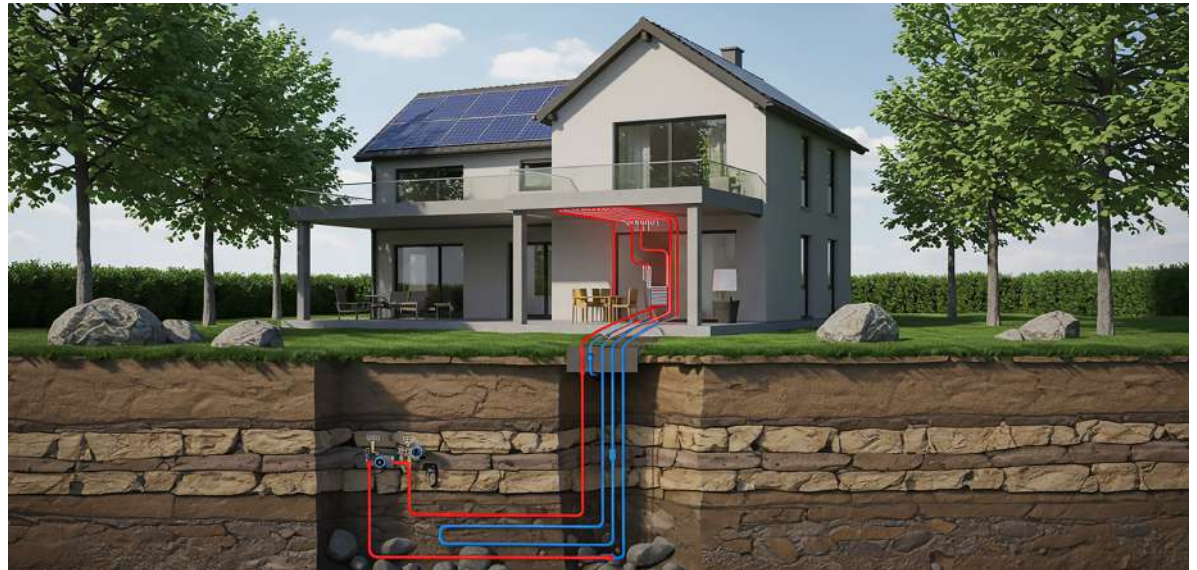
Das Heizen mit erneuerbaren Energien ist in den letzten Jahren deutlich fortschrittlicher und zugleich facettenreicher geworden. Eigentümer können heute zwischen mehreren Heizungsarten wählen, die jeweils ganz eigene Stärken haben und unterschiedlich zu Gebäudetyp, Lage oder persönlichem Budget passen. Die Wärmepumpe nutzt Umweltwärme aus Luft, Grundwasser oder Erdreich. Wird sie mit Ökostrom betrieben, gilt sie als besonders klimafreundlich. Die Betriebskosten sind niedrig, die Anschaffungskosten hoch: 15.000 bis 30.000 Euro. Verschiedene Förderprogramme unterstützen die Finanzierung und senken die Einstiegshürden. Die Jahresarbeitszahl liegt bei guten Anlagen zwischen 3 und 5, was bedeutet, dass sie aus ei-



ner Einheit Strom drei bis fünf Einheiten Wärme erzeugen kann. In optimal gedämmten Gebäuden ist der Wirkungsgrad besonders hoch. Deshalb gilt die Wärmepumpe in Neubauten inzwischen als Standard und wird von Fachleuten als Heizsystem mit sehr hohem Zukunftspotenzial eingeschätzt.

Auch Solarthermie ist auf dem Vormarsch. Sie nutzt die Energie der Sonne und wird häufig in Kombination mit anderen Heizsystemen eingesetzt, etwa mit einer Wärmepumpe. Sie ist umweltfreundlich und verursacht nur geringe laufende Kosten. Ihre Effizienz hängt allerdings stark vom Wetter ab, und sie deckt nicht den gesamten Wärmebedarf eines Gebäudes. Der Installationsaufwand ist relativ hoch. Für Förderungen kommen in Deutschland BAFA und KfW infrage. Mit Kosten zwischen 5.000 und 8.000 Euro ist Solarthermie günstiger als viele andere erneuerbare Systeme. Als Ergänzung hat sie großes Potenzial, entlastet Wärmepumpen und senkt deren Betriebskosten. Eine automatische Umschaltung und interne Überwachung sorgen zudem für eine jederzeit zuverlässige Wärmeversorgung, selbst bei schwankender Sonneneinstrahlung.

Ein weiteres Konzept ist die Fernwärme. Sie ist nahezu wartungsfrei und für Eigentümer sehr komfortabel, da sie zentral erzeugt und über Leitungsnetze in die Haushalte transportiert wird. Ein eigener Heizkessel entfällt, was Platz spart und den Aufwand reduziert. Allerdings ist man vom Anbieter abhängig, oft mit langen Vertragslaufzeiten und Preisbindungen. Die Effizienz entspricht etwa der einer Gasheizung, die Anschlusskosten liegen je nach Entfernung zwischen 5.000 und 15.000 Euro. Umweltfreundlich ist Fernwärme insbesondere dann, wenn sie



aus Biomasse, Geothermie oder Solarthermie gewonnen wird. Auch hier gibt es attraktive Förderungen über KfW oder BAFA. In urbanen Ballungsgebieten, wo ein Anschluss möglich ist, kann Fernwärme daher eine echte und langfristig tragfähige Alternative darstellen.

Dann gibt es die Hybridheizungen, also Kombinationen aus mindestens zwei Heizsystemen. Betreiber profitieren hier von den Stärken beider Systeme und können so ihre Heizkosten senken. Typisch ist die Kombination aus Wärmepumpe und Solarthermie. Möglich sind aber auch Varianten wie Holz- oder Pelletheizung mit Wärmepumpe oder Gas-Brennwertheizung mit Wärmepumpe. Hybridheizungen bieten hohe Flexibilität, eine sehr gute Versorgungssicherheit und gelten – sofern sie die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes erfüllen – als zukunftssicher. Ihr modularer Aufbau erlaubt bei Bedarf Erweiterungen. Die Anschaffungskosten liegen je nach Ausführung zwischen 10.000 und 50.000 Euro. Hybridheizungen beanspruchen mehr Platz und sind technisch komplex. Werden Öl und Gas ausgeschlossen, machen sie unabhängig von fossilen Brennstoffen, was einen entscheidenden

Vorteil darstellt. Der Anteil erneuerbarer Energien wird zusätzlich über die Bundesförderung für effiziente Gebäude gefördert. Kritiker halten Hybridheizungen allerdings eher für eine Brücke, die langfristig verschwinden könnte. Ob sich das bestätigt, wird sich in den kommenden Jahren zeigen und hängt stark von der weiteren Energiepolitik ab.

Diese Fragen können bei der Entscheidung helfen

Die Wahl der Heizungsart ist anspruchsvoll und mit einer Investition für viele Jahre verbunden. Einige Fragen helfen als Orientierung. Ist das Gebäude gut gedämmt? Dann kann eine Wärmepumpe die beste Lösung sein. Besteht Interesse an Fernwärme? Dann sollte geprüft werden, ob ein Anschluss überhaupt möglich wäre. Grundsätzlich lohnt es sich, durchzurechnen, wie sich die Heizkosten künftig mit verschiedenen Heizungsarten entwickeln könnten. Einsparmöglichkeiten sind neben Nachhaltigkeit und Anschaffungskosten das wichtigste Kriterium.

Darüber hinaus sollte überlegt werden, ob das gewünschte System zu den individuellen Anforderungen und zur geplanten

Nutzung passt. Eine Energieberatung kann wertvolle Orientierung bieten. Auch ein Sanierungsfahrplan ist hilfreich, um die langfristige Entwicklung des Gebäudes einzubeziehen und Investitionen besser zu planen. Ein weiterer Schritt ist die gründliche Information über mögliche Förderprogramme. Welche Zuschüsse lassen sich nutzen, wie hoch sind die möglichen Einsparungen, und welche Voraussetzungen müssen erfüllt werden? Wer diese Fragen frühzeitig klärt, kann die Fördermittel optimal ausschöpfen und so hohe Anfangskosten abfedern.

Am Ende empfiehlt es sich, eine persönliche Pro- und Contra-Liste zu erstellen. Wer Vor- und Nachteile schwarz auf weiß gegenüberstellt, trifft eine fundierte Entscheidung. So steht einer zukunftsorientierten Heizungsmodernisierung nichts im Wege, und Eigentümer können sicher sein, für die kommenden Jahrzehnte bestmöglich vorbereitet zu sein.

- 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: bm@kleeberg-immobilien.de Einsendeschluss 21.11.2025

kleine Streiterei	▼	Vorderseite einer Münze	▼	▼	Fluss durch Gerona (Span.)	▼	kyrillisches Alphabet	Fußballclub in Bielefeld	▼	Fjord in Norwegen	▼	schulische Übung	▼	Initiator der Berliner Luftbrücke	Beatles-Lied, 'Here ... the Sun'	▼	persönliches Fürwort	eine der vier Druckfarben	▼	Inselgruppe in der Ägäis	▼	granitähnliches Tiefengestein
nicht einleuchtend	→								9								amerik. Polizisten (Kw.)	→				
→		1			Sisalpflanzen	→	Wärmespender	→			5						afrikanischer Affe	→	Kurort im Allgäu	→		
Gegenteil von unter	▼	telegrafieren per Code	→	kurz für: auf dem	→	3		dt. Schauspieler, ... du Mont	→				Heimatstadt des Heiligen Nikolaus	→	Zweiergruppen	→						
Eifer	→		12						Münzsilberlegierung	→	Kurort in Südtirol	→				10		Klage- lied	→			
Abdichtungsmaterial			Schlange im 'Dschungelbuch'	→			Vorname von US-Filmstar Moore	→	Kleinstkinder	→				6	dt. Parapsychologe † 1991	→	ein Mainzelmännchen	→				
→				soziales Umfeld	→	Ziffer einer elektr. Anzeige	→					italienisch: weiß	→	Eintrittskarte	→			4				
weibliches 'Grautier'	Schüler Meister Eckarts † 1366	→	Königstochter d. griech. Sage	→				Mittelmeer-insulaner	→	spanische Inselgruppe	→			8							Int. Luftfahrt-organ. (Abk.)	
→					Entwicklungseinschnitt	→	entwässertes Schlick	13					englischer Gasthof	→			Gesicht (franz.)	→	Burg am Rhein	→		
→			dt. Golfprofi (Bernhard)	→	kandierte Fruchtschale	→					2			kennzeichnende Flecke	→	Lebenslauf	→					
ehem. japanische Münze	türkische Währung	→					Fragewort (4. Fall)	→				Haltegestell	→	angegraut (Haar)	→							
Kundschafter	→						niedergeschlagen (engl.)	→	größere Gruppe	→						nur wenig antrinken	→	babylonische Gottheit	→			
→			15		Titelfigur bei Julius Wolff	→	Binde- wort (je - ...)	→			7		höchster Bischof eines Landes	→	Ausruf der Verwunderung	→					griechischer Buchstabe	
Vorname von US-Filmstar Reeves	kolumbianische Provinz	→	alban.-mazed. Grenzsee	→	laute Unruhe	→						latein-amerikanischer Tanz	→	Stamm- baum (Tier- zucht)	→							
Teil des Telefons	→						Tri- athlon- sportler (... man)	→	Zu- gewinn	→					künftig, in ...	→		Börsen- aufgeld	→			
→	14			japanisches Schriftzeichen	→	kindlich, naiv	→									japanisches Flächenmaß	→	Begriff d. Buchhaltung (Abk.)	→	16		
Rhein- Zufluss bei Duisburg			deutsch- franzö- sischer Fluss	→			britische Pop- Band (Abk.)	→				Abk.: Mittwoch	→	Prügel (ugs.)	→						Kfz-Z. Zerbst	
völlig dunkel	→					17		Farb- muster auf- tragen	→									Stadt in der Steier- mark	→			
Teil des Mittel- meers	→						allseits bekannt	→									Vorname des Sängers Carreras	→				

raetselstunde.com

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

Leicht

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

raetselstunde.com

Schwer

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

raetselstunde.com

Anzeige



ahkert
MEINE MARKEN. MEINE MODE.

Hanna und Max
KINDERABTEILUNG



SHOPPEN FÜR DIE GANZE FAMILIE

NEUNZEHN ZWANZIG*
TRENDSTORE

UNSERE MARKENVIELFALT AUF VIER ETAGEN UND EINEM STORE:

GANT

Marc O'Polo

MARCCAIN

OPUS

Brax

camel active

FYNCH-HATTON

PME LEGEND

TOM TAILOR

RICHROYAL
DRESSING SUPERWOMEN

ONLY

JACK & JONES



ahkert APP

P
KOSTENLOSES PARKEN



ÄNDERUNGSSERVICE



hier scannen



BAR FÜR KUNDEN

Bernhard Ahkert jr. GmbH & Co. KG
Martinistraße 41
D - 48268 Greven
Telefon: +49 (02571) 9330 0
Mail: info@modehaus-ahkert.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