



DR. KLEEBERG

IMMOBILIEN

Immobilienzeitung für Münster und das Münsterland

AUSGABE NR. 1/2026

Immobilien- angebote

Seite 6

Immobilien

Interview mit Dr. Jan Kleeberg

Seite 2

Sicherheit im Haus Einbruch, Lage & Police

Seite 26

Immobilien & Inflation

Wie wertstabil ist Betongold?

Seite 28

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

Sanieren oder neu bauen: Wenn Baukosten und Altbauten die Entscheidung bestimmen

Sanierung oder Neubau stellen viele Eigentümer vor eine schwierige Entscheidung. Steigende Baukosten und ältere Bestandsimmobilien erfordern heute eine sorgfältige Abwägung.

Die Entscheidung zwischen Sanierung und Neubau beschäftigt heute viele Eigentümer. Steigende Baukosten, strengere energetische Anforderungen und veränderte Wohnansprüche machen Bauprojekte komplexer.

Ob Modernisierung oder Neubau wirtschaftlicher ist, hängt daher stärker denn je von Planung, Bauzustand und langfristigen Kosten ab.

Weiter auf Seite 4



Interview mit Dr. Jan Kleeberg

Geschäftsführer und Inhaber der Dr. Kleeberg Immobilien GmbH

Zum Ende des ersten Quartals haben wir mit Dr. Jan Kleeberg über die Geschäftsentwicklung 2024 und seine Erwartungen an den Immobilienmarkt gesprochen.

Redaktion: Herr Dr. Kleeberg, wie fällt Ihr Fazit für das vergangene Jahr und den Jahresstart aus?

Dr. Jan Kleeberg: 2024 war für uns ein sehr starkes Jahr

mit konstant hohen Vermittlungszahlen. Zum Jahresende ist die Nachfrage dann spürbar eingebrochen – und das hat sich bis in den Februar gezogen. Seit März sehen wir wieder Bewegung im Markt. Das zeigt: Der Markt ist nicht tot, aber extrem sensibel geworden.

Was sich verändert hat, ist die Geschwindigkeit der Entscheidungsprozesse. Kunden wägen deutlich länger

ab, vergleichen intensiver und reagieren sensibler auf externe Einflüsse. Das macht den Markt nicht schwächer, aber anspruchsvoller.

Redaktion: Was hat diesen Einbruch ausgelöst?

Dr. Jan Kleeberg: Vor allem Unsicherheit – politisch, wirtschaftlich, gesellschaftlich. Impulsive Entscheidungen aus den USA, schwache Wirtschaftsdaten aus Deutschland und eine insgesamt aufgeheizte Nachrichtenlage. Wenn Menschen das Gefühl haben, dass die Rahmenbedingungen wackeln, verschieben sie große Entscheidungen. Der Immobilienkauf ist da eines der ersten Opfer.

Hinzu kommt, dass viele Kaufinteressenten aktuell schlicht auf Orientierung warten. Solange keine klare Richtung bei der wirtschaftlichen Entwicklung erkennbar ist, bleibt Zurückhaltung die logische Konsequenz.

Redaktion: Und jetzt kommt noch der Krieg im Nahen Osten dazu.

Dr. Jan Kleeberg: Genau. Noch sehen wir keine direkten Auswirkungen im Tagesgeschäft. Aber wer glaubt, dass das folgenlos bleibt, macht sich etwas vor. Solche Konflikte schlagen früher oder später auf Inflation und Zinsen durch. Das haben wir beim Ukraine-Krieg gesehen – und ich gehe davon aus, dass sich das wiederholt.

Die eigentliche Herausforderung ist dabei weniger das einzelne Ereignis als die Summe

der Unsicherheiten, die sich aktuell überlagern.

Redaktion: Also bleibt die Lage angespannt?

Dr. Jan Kleeberg: Absolut. Wer heute einfache Prognosen abgibt, macht es sich zu leicht. Zu viele externe Faktoren wirken gleichzeitig auf den Markt ein. Was ich aber klar sagen kann: Regionen wie das Münsterland sind ein Stabilitätsanker. Hier kommen die großen Verwerfungen deutlich gedämpfter an – das ist ein echter Vorteil.

Gerade in solchen Phasen zeigt sich, wie wichtig lokale Marktkenntnis und ein belastbares Netzwerk sind.

Redaktion: Trauen Sie sich dennoch eine Prognose zu?

Dr. Jan Kleeberg: Ja – zumindest in der Tendenz. Ich rechne mit steigender Inflation und weiter anziehenden Zinsen. Ein Niveau von 4,5 bis 5 Prozent halte ich für realistisch, wenn die geopolitische Lage angespannt bleibt. Das wird zwangsläufig Druck auf die Immobilienpreise ausüben.

Wir werden uns also voraussichtlich auf einen Markt einstellen müssen, in dem Preisfindung wieder stärker über Verhandlungen läuft als über Angebotsknappheit.

Gleichzeitig hängt viel von der Politik ab. Wenn wirtschaftliche Impulse schnell und konsequent gesetzt werden, kann das stabilisieren. Wenn nicht, wird es schwieriger.



Dr. Jan Kleeberg

Redaktion: Was bedeutet das konkret für Käufer und Verkäufer?

Dr. Jan Kleeberg: Ganz klar: Abwarten wird teuer. Eigentümer sollten aktiv werden, wenn die Entscheidung für einen Verkauf gefallen ist – die Preise werden eher nachgeben als steigen. Käufer wiederum dürfen sich nicht von sinkenden Preisen blenden lassen. Steigende Zinsen fressen diesen Effekt schnell auf. Wer zu lange zögert, zahlt am Ende mehr. Der größte Fehler im aktuellen Markt ist Untätigkeit. Man darf bei aller Marktdynamik eines nicht vergessen: Immobilien sind keine kurzfristige Spekulation. Für viele Menschen sind sie Lebensmittelpunkt, Sicherheit und Lebensqualität. Diese Perspektive sollte bei Entscheidungen immer mitgedacht werden – nicht nur der Preis oder der Zins.

Redaktion: Wie stellen Sie sich unter diesen Bedingungen auf?

Dr. Jan Kleeberg: Mit klarem Fokus und ohne Aktionismus. Ich bin zuversichtlich, auch wenn ich für 2026 mit leicht rückläufigen Umsätzen rechne – nach zwei außergewöhnlich starken Jahren ist das keine Überraschung. Entscheidend ist jetzt, Prozesse weiter zu optimieren und die eigene Marktposition konsequent auszubauen.

Redaktion: Gibt es strategische Veränderungen?

Dr. Jan Kleeberg: Keine radikalen Kurswechsel – aber klare Akzente. Wir erhöhen gezielt unseren Werbedruck



Team Dr. Kleeberg Immobilien

und investieren stärker in Sichtbarkeit. Gerade in einem anspruchsvolleren Markt entscheidet Wahrnehmung zunehmend über Erfolg.

Redaktion: Was sind die konkreten Neuerungen?

Dr. Jan Kleeberg: Ein Schwerpunkt ist Bewegtbild. Wir haben lange getestet und jetzt ein Format gefunden, das sehr gut funktioniert. Gemeinsam mit einer Filmproduktion aus Hamburg setzen wir Immobilien deutlich

emotionaler und hochwertiger in Szene. Das Ziel ist klar: Wir wollen nicht nur informieren, sondern begeistern.

Parallel bauen wir unsere Social-Media-Präsenz aus. Durch KI wird sich die Vermarktung in den nächsten Jahren grundlegend verändern. Ich bin überzeugt: Die eigene Reichweite wird wichtiger als klassische Immobilienportale.

Darauf bereiten wir uns jetzt vor.

Redaktion: Ihr persönliches Fazit?

Dr. Jan Kleeberg: Der Markt wird anspruchsvoller – aber auch chancenreicher für die, die sich anpassen.

Wir haben ein starkes Team und eine klare Strategie. Ich sehe den kommenden Jahren daher mit viel Zuversicht entgegen.



KOSTEN IM IMMOBILIENBAU

Sanieren oder neu bauen?

Steigende Baukosten und ältere Bestandsimmobilien stellen viele Eigentümer vor die Frage, welche Lösung langfristig wirtschaftlicher ist.



Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden führt angehende Eigentümer früher oder später zu der Frage, ob es sinnvoll ist, eine Immobilie entweder zu sanieren oder neu zu bauen. Besonders bedeutsam ist diese Entscheidung im Münsterland: Zahlreiche Ein- und Mehrfamilienhäuser stammen aus den 1950er- bis 1970er-Jahren, während in vielen Kommunen Neubaugebiete entstehen. Eigentümer, Käufer und Investoren stehen dadurch regelmäßig vor der Frage, welcher Weg langfristig wirtschaftlicher ist.

Vorweg: Eine pauschale Antwort gibt es nicht. Bauzustand, Grundstück, energetische Anforderungen und individuelle Wohnvorstellungen beeinflussen die Entscheidung ebenso wie die Baukosten in Deutschland, die in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen sind. Ein Blick auf Kosten, Risiken und Preistrends

zeigt jedoch, unter welchen Voraussetzungen sich die Modernisierung eines Bestandsgebäudes lohnt und wann ein Neubau die sinnvollere Alternative ist.

Neubau vs Sanierung

Die Debatte Neubau vs Sanierung begleitet den Immobilienmarkt seit Jahrzehnten. Neubauten galten lange Zeit als nicht nur in wirtschaftlicher Hinsicht überlegen. Angesichts begrenzter Bauflächen und steigender Baukosten in Deutschland erscheint es nunmehr zunehmend attraktiv, Bestandsimmobilien zu nutzen und zu sanieren. Im Münsterland stehen viele Immobilien in etablierten Wohngebieten mit guter Infrastruktur, großen Grundstücken und gewachsenen Nachbarschaften. Solche Lagen gelten als wertstabil und versprechen eine hohe Wohnqualität. Wer einen Altbau kaufen und sanieren möchte,

entscheidet sich daher häufig bewusst für diese Standortqualität.

Demgegenüber steht der Neubau mit seiner hohen Planungsfreiheit. Moderne Grundrisse, offene Wohnbereiche, große Fensterflächen und barrierearme Konzepte lassen sich deutlich einfacher realisieren als in einer Bestandsimmobilie. Mindestens ebenso wichtig: Ein Neubau erfüllt von Beginn an aktuelle energetische Anforderungen.

Die Entwicklung der Baukosten

Die Kosten für den Neubau eines Hauses sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Neben den Materialpreisen sind die anziehenden Lohnkosten und strengere Bauvorschriften als Preistreiber auszumachen.

Aktuell liegen bei einem durchschnittlichen Neubau die Kosten pro m² Wohnfläche bei rund 3.000 Euro – abhängig von Bauweise, Ausstattung und energetischem Standard. Hinzu kommen Baunebenkosten für die Planung, Genehmigungen, Vermessung, Hausanschlüsse und Außenanlagen. Diese machen üblicherweise weitere 15 bis 20 Prozent der eigentlichen Baukosten aus. Zu berücksichtigen sind weiterhin die Grundstückskosten, die Finanzierungsbedingungen und – als indirekter Kostenfaktor – die Bauzeit.

Wenn der Altbau zum Bauprojekt wird

Zumeist erscheint es günstiger,

eine Bestandsimmobilie zu erwerben.

Doch wenig überraschend ist, dass bei älteren Gebäuden hauptsächlich der Zustand der Bausubstanz über die tatsächlichen Projektkosten entscheidet. Bei einem Altbau kann eine Renovierung Kosten verursachen, die deutlich über den ursprünglichen Erwartungen liegen.

Häuser aus den 1950er- bis 1970er-Jahren sind oftmals mit veralteter Elektrik und Heiztechnik ausgestattet, hinzu tritt eine unzureichende Dämmung. Auch Schadstoffe wie Asbest können teure Zusatzmaßnahmen erfordern. Daraus folgen Modernisierungsarbeiten, die eine vermeintlich überschaubare Renovierung in ein komplexes Bauvorhaben verwandeln.

Fachleute raten: Wer einen Altbau sanieren und die Kosten sicher im Griff behalten möchte, sollte einen Puffer in Höhe von 15 bis 30 Prozent der veranschlagten Gesamtkosten einplanen.

Typische Renovierungskosten

Die Renovierungskosten eines Hauses hängen stark vom Umfang der Maßnahmen ab. Für eine umfassende Modernisierung nennen Branchenexperten Werte zwischen 500 und 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die große Spanne erklärt sich daraus, dass Renovierungen von kleineren Maßnahmen bis zu umfassenden Kernsanierungen reichen können.



Typische Renovierungsmaßnahmen sind zum Beispiel:

- Neue Fenster und eine zeitgemäße Fassadendämmung
- Modernisierung der Heiztechnik
- Erneuerung von Elektrik, Heizung und Sanitäreinrichtungen
- Dachsanierung
- Innenausbau und Inneumbau

Risiken und Vorbereitung im Bestand

Zwischen Neubau und Sanierung liegt ein wesentlicher Unterschied in der Planbarkeit: Wer eine neue Immobilie plant, kennt ihren baulichen Ausgangszustand. Auch wenn Materialkosten steigen oder Bauzeiten sich verlängern können, bleibt die grundlegende Gebäudestruktur planbar.

Bei Bestandsimmobilien ist das anders. Während der Bauarbeiten können unerwartete Probleme auftreten, etwa beschädigte Dachkonstruktionen, Feuchtigkeit im Mauerwerk

oder marode Leitungen. Ohne sorgfältige Planung können solche Überraschungen schnell zur Kostenfalle werden.

Experten raten daher, vor einer Altbausanierung eine möglichst vollständige Kostenübersicht zu erstellen. Gutachten zur Bausubstanz bilden dabei eine wichtige Grundlage für eine realistische Kalkulation.

Energieeffizienz als zentraler Kostenfaktor

Neubauten müssen heute hohe energetische Standards erfüllen. Dazu gehören gute Wärmedämmung, moderne Heizsysteme und der Einsatz erneuerbarer Energien, etwa durch Photovoltaik. Diese Maßnahmen erhöhen zunächst die Baukosten, können langfristig jedoch die Betriebskosten deutlich senken.

Auch bei Bestandsimmobilien spielt Energieeffizienz eine zentrale Rolle. Wer ein Haus modernisiert, sollte energetische Maßnahmen fest in die Kosten-

planung einbeziehen. Gerade bei älteren Gebäuden entscheidet sie zunehmend über die langfristige Wirtschaftlichkeit und den Verkehrswert einer Immobilie.

Sanieren oder neu bauen: Drei Beispiele

1. Gründerzeitvilla: Historischer Charme ist heute unbezahlbar, dazu treten oft Denkmalschutzauflagen. Der Bestandsschutz schützt Bauherren vor strengen Auflagen. Das Pendel schlägt zugunsten der Sanierung aus.

2. Haus aus den 1940er-Jahren: Niedrige Decken, feuchte Wände, eine mangelhafte Energiebilanz und mögliche Schadstoffe bergen enorme Kostenrisiken. Oftmals ist ein Neubau sinnvoller.

3. Haus aus den 1960er-Jahren: Hier entscheidet die individuelle Prüfung. Ist die Grundsubstanz solide und der Grundriss leicht anpassbar, lohnt sich oft eine gezielte

energetische Sanierung. Erfordern moderne Wohnansprüche jedoch gravierende Eingriffe in die Statik oder teure Anbauten, kann ein Neubau am Ende die wirtschaftlichere Wahl sein.

Fazit: Die Basis für zukunfts-sicheres Wohnen schaffen

Wer ein Haus sanieren oder neu bauen möchte, findet die Antwort oft in der Immobilie selbst. Jedes Gebäude und jedes Grundstück bietet eigene Chancen. Während ein Neubau mit moderner Energieeffizienz und großer Gestaltungsfreiheit überzeugt, entfalten Altbauten ihren besonderen Charakter häufig erst nach einer durchdachten Sanierung. Entscheidend bleibt jedoch die Planung: Wer Bausubstanz und Kosten realistisch einschätzt, schafft die Grundlage für ein langfristig erfolgreiches Bauprojekt und ein zukunfts-sicheres Zuhause.

Anzeige

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



Neue vier
Wände? Wir
hätten da
was für Sie.

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.



schlaechter.com

fine arts modern contemporary

Wohn-/Geschäftshaus in Münster

Attraktives Wohn-/Geschäftshaus inmitten der Fußgängerzone



Das im Jahr 1951 errichtete Wohn- und Geschäftshaus präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, fortlaufend modernisierten Gesamtzustand. Inmitten der münsterschen Fußgängerzone bietet das Gebäude eine attraktive Mischung aus stabilen Gewerbeflächen und vollvermieteten Wohnbereichen. Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf € 97.740, -. Besonders hervorzuheben ist, dass die Miete der Gewerbeeinheit derzeit unterhalb der in dieser Lage erzielbaren Vergleichsmieten liegt. Im Erdgeschoss stehen ca. 154 m² hochwertig nutzbare Gewerbefläche zur Verfügung, aktuell als Ladengeschäft mit großzügiger Schaufensterfront ausgeführt – eine ideale Präsentationsfläche für frequenzstarke Nutzungskonzepte. In den letzten zwei Jahrzehnten wurden zahlreiche substanzielle Modernisierungen durchgeführt. Dazu zählen unter anderem: 2004 Modernisierung des Badezimmers im 3. OG sowie die Erneuerung der Wasserleitungen bis ins Dachgeschoss; 2008

Aufstockung zur Hausrückseite mit Erweiterung 2. OG, Dämmung der rückwärtigen Fassade im 2. OG sowie eine Dachinnendämmung; 2017/2018 umfassende Erneuerungen der Elektrik in den oberen Etagen; 2017 Einbau neuer Fenster in allen Wohnebenen; 2018 Umsetzung eines professionellen Brandschutzkonzepts inkl. neuer Wohnungstüren und Fluchtfenster im 3. OG sowie die Modernisierung der Duscbäder in allen drei Wohnungen. Im Jahr 2024 erfolgte zudem die Erneuerung der Schaufensteranlagen sowie eine Überarbeitung der Fassadenelemente im Erdgeschoss. Zuletzt wurde die Gas-Zentralheizung im Jahr 2026 ausgetauscht. Dieses Objekt vereint solide Bausubstanz, kontinuierliche Pflege und erstklassige Vermietbarkeit in einer der stärksten innerstädtischen Lagen Münsters.

- Kaufpreis: EUR 2.490.000,-
- Baujahr: 1951
- Wohnfläche: ca. 186 m²
- Gewerbefläche: ca. 272 m²

Energieeffizienzklasse D, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2026

- Jahresnettokaltmiete: EUR 97.740,-
- Energiebedarf: Wohnen: 112,1 kWh/(m²a),
Gewerbe: Wärme: 726,5 kWh/(m²a), Strom: 19,6 kWh/(m²a)
- Käufercourtage: 4,76 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-674-6A

Neubau-Doppelhaushälfte in Münster-Mauritz

Doppelhaushälfte auf Erbpachtgrundstück in herausragender Lage



Diese im Bau befindliche Doppelhaushälfte vereint moderne Architektur, einen durchdachten Grundriss und zukunftsorientierte Energieeffizienz – und das in einer der begehrtesten Wohnlagen Münsters: dem Stadtteil Mauritz. Das Umfeld zeichnet sich durch seine gewachsene Struktur, hohe Wohnqualität und die Verbindung von Urbanität und ruhigem Wohnen aus. Auf einem Erbpachtgrundstück mit einer Laufzeit von 80 Jahren ab 2026 und einem jährlichen Erbpachtzins von 10.044 Euro entsteht hier ein Zuhause, das langfristige Perspektiven bietet. Die Fertigstellung des Hauses ist voraussichtlich für April 2026 geplant. Der der Haushälfte zugehörige Grundstücksteil umfasst rund 216 m² und schafft einen ausgewogenen Rahmen zwischen Wohnkomfort und pflegeleichtem Außenbereich. Die Wohnfläche von insgesamt ca. 165 m² verteilt sich auf zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Mit sechs Zimmern bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien,

Homeoffice oder Gäste. Das Haus wird nach neuesten energetischen Kriterien errichtet: Eine Luftwärmepumpe sorgt für effiziente Wärmeversorgung, während die Fußbodenheizung in allen Räumen ein angenehmes Wohnklima schafft. Als Niedrigenergiehaus überzeugt es zudem durch einen sehr geringen Energieverbrauch und ist bestens für die Zukunft gerüstet. Zusätzlich wird auf dem Haus eine Photovoltaikanlage installiert, die den Energiehaushalt weiter optimiert. Im Erdgeschoss bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer das Herzstück des Hauses. Der Raum öffnet sich zur Wohnküche und schafft damit eine kommunikative Wohnatmosphäre. Das Obergeschoss bietet drei Schlafzimmer sowie ein großzügiges Bad mit Walk-in-Dusche. Zudem werden im Obergeschoss Leitungen für die Vorbereitung einer Klimaanlage verlegt, sodass eine einfache Nachrüstung möglich ist. Über die Treppe erreicht man den vollständig zu Wohnzwecken ausgebauten Spitzboden.

- Kaufpreis: EUR 895.000,-
- Baujahr: 2025
- Wohnfläche: ca. 165 m²
- Grundsgröße: ca. 216 m²

- Anzahl Zimmer: 6
- Energiebedarf: 29,7 kWh/(m²a)
- Restlaufzeit Erbpachtvertrag beträgt 80 Jahre
- Käufercourtage: 3,57 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-675-5

Energieeffizienzklasse A+, Luftwärmepumpe, Bj. Anlagentechnik 2025

Junges Wohnhaus in Gimbte

Energieeffizient & barrierefrei: Wohnhaus mit Ausbaureserve und Garten

Dieses im Jahr 2001 errichtete Einfamilienhaus verbindet ländliche Architektur mit modernem Wohnkomfort und einer durchdachten Raumaufteilung. Auf einem großzügigen, rund 1.440 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ein gepflegtes und repräsentatives Zuhause für anspruchsvolles Wohnen in idyllischer Umgebung. Eine breite, einladende Auffahrt führt zu dem etwas zurückgesetzten Gebäude und unterstreicht bereits beim Ankommen den besonderen Charakter des Hauses. Die in klassischer U-Form angelegte Architektur fügt sich harmonisch in das dörfliche Umfeld ein und ermöglicht gleichzeitig eine klare funktionale Gliederung. Der eine Flügel umfasst die Doppelgarage sowie den Hauswirtschafts- und Technikbereich, der andere den privaten Schlaftrakt. Dazwischen liegen der großzügige Wohn- und Essbereich sowie die angrenzende Küche. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und einen schönen Blick auf Terrasse und Garten. Mit insgesamt ca. 188 m² Wohnfläche im Erdgeschoss bietet das Haus vier Zimmer, ein Ankleidezimmer, ein großes Badezimmer mit Dusche, eine separate ebenerdige Dusche sowie zwei WCs.



- Kaufpreis: EUR 890.000,-
- Baujahr: 2001
- Wohnfläche: ca. 188 m²
- Grundstücksgröße: ca. 1.440 m²
- Anzahl Zimmer: 4
- Energiebedarf: 38,3 kWh/(m²a)
- Zustand: Gepflegt
- Courtage: 3,57% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-665-6

Energieeffizienzklasse A, Erdwärmepumpe, Bj. Anlagentechnik 2001

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

Doppelhaushälfte in Greven-Reckenfeld

Doppelhaushälfte aus 2020 – modern, effizient & zukunftssicher

Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2020 besticht durch zeitgemäße Architektur, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Mit rund 102 m² Wohnfläche und insgesamt vier Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Besonders attraktiv ist der nach Südwesten ausgerichtete Garten in ruhiger Lage – ein idealer Rückzugsort für Kinder und Erwachsene. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein helles, großzügiges Wohn- und Esszimmer mit großen Fensterflächen, das direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse bietet. Ein Gäste-WC sowie zwei praktische Abstellräume, davon einer mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss, ergänzen das Raumangebot perfekt. Im Obergeschoss befinden sich drei komfortable Schlafzimmer sowie ein stilvolles Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Doppelwaschbecken. Das gesamte Erdgeschoss sowie das Badezimmer im Obergeschoss sind mit modernen Fliesen ausgestattet, die Wohnräume mit gemütlichem Laminatboden, während dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden für Energieeffizienz und Wohnkomfort sorgen. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet Platz für Dinge, die nicht täglich benötigt werden.



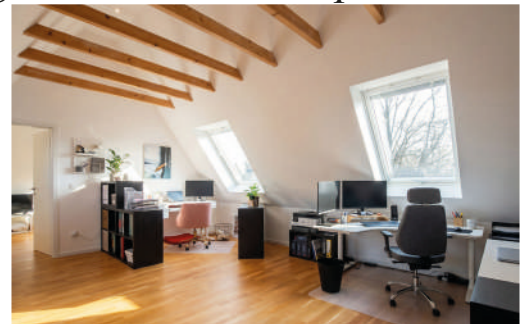
- Kaufpreis: EUR 435.000,-
- Baujahr: 2020
- Wohnfläche: ca. 102 m²
- Grundstücksgröße: ca. 296 m²
- Anzahl Zimmer: 4

- Energiebedarf: 44,3 kWh/(m²a)
- Zustand: Gepflegt
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-689-6

Energieeffizienzklasse A, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2021

Maisonette-Wohnung in Münster-Kreuzviertel

Stilvolle Maisonette-Wohnung mit Stellplatz – hochwertig saniert und im Topzustand



Diese moderne Maisonette-Wohnung befindet sich in einem stadtnahen Wohnumfeld von Münster und ist Teil eines Hauses mit insgesamt drei Eigentumswohnungen. Das ursprünglich 1958 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2019 umfassend saniert und hochwertig umgestaltet. Dabei entstand auf rund 111 m² Wohnfläche eine stilvolle 4-Zimmer-Wohnung, die sich über zwei Ebenen erstreckt und durch Helligkeit sowie eine zeitgemäße Raumaufteilung überzeugt. Die Wohnebene im zweiten Obergeschoss bildet das Herzstück der Wohnung. Der offen konzipierte Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche besticht durch seinen besonderen Grundriss, der ein großzügiges Wohngefühl vermittelt und dennoch klar strukturierte Bereiche schafft. Unterschiedliche Wohnzonen lassen sich hier individuell gestalten. Ein kleiner Balkon erweitert den Wohnraum nach

außen und bietet in den wärmeren Monaten einen angenehmen Rückzugsort. Ebenfalls auf dieser Etage befinden sich ein flexibel nutzbares Schlaf- oder Arbeitszimmer sowie ein modern ausgestattetes Tageslichtbad mit Platz für Waschmaschine und Trockner. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Eine innenliegende Holzterrasse führt in das ausgebauten Dachgeschoss.

- Kaufpreis: EUR 599.000,-
- Baujahr: 1958
- Wohnfläche: ca. 111 m²
- Etage: 3&4
- Anzahl Zimmer: 4
- Energiebedarf: 131 kWh/(m²a)
- Zustand: Gepflegt
- Courtage: 3,57% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-691-6

Energieeffizienzklasse E, Fernwärme, Bj. Anlagentechnik 2019

Bungalow in Münster-Hiltrup

Wohnen auf einer Ebene – stilvoller Bungalow mit uneinsehbarem Garten

Dieser sehr gepflegte Winkelbungalow aus dem Jahr 1976 überzeugt durch seine Großzügigkeit, eine durchdachte Raumstruktur und das komfortable Wohnen auf einer Ebene. Mit rund 169 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer, bietet die Immobilie ein ideales Zuhause für kleine Familien ebenso wie für anspruchsvolle Paare, die perspektivisch an ein barrierearmes Wohnen im Alter denken. Das Haus befindet sich auf einem ca. 430 m² großen, uneinsehbaren Grundstück und vermittelt bereits beim Betreten ein Gefühl von Ruhe und Privatsphäre. Eine helle Diele mit elegantem Schieferboden empfängt Bewohner und Gäste gleichermaßen stilvoll. Großzügige Verglasungen öffnen den Wohnraum zur halbüberdachten Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Kleine Terrassenbereiche schaffen geschützte Rückzugsorte und laden dazu ein, die Sonne zu genießen oder entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Ein praktischer Kellerersatzraum am Ende des Flurs beherbergt die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2009, bietet Platz für Waschmaschine sowie zusätzliche Lagerflächen. Das Fahrzeug kann bequem in der etwa 30 Meter entfernten Garage abgestellt werden.



- Kaufpreis: EUR 549.000,-
- Baujahr: 1976
- Wohnfläche: ca. 169 m²
- Grundstück: ca. 430 m²
- Zimmer: 4
- Energieverbrauch: 295,9 kWh/(m²a)
- Käufercourtage: 3,57 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-699-5

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2009

Wohnung in Münster-Roxel

Großzügige 2 Zimmerwohnung mit großem Balkon und Außenstellplatz



Die angebotene Zweizimmerwohnung liegt im nordwestlichen Bereich von Münster-Roxel. Das gepflegte Mehrfamilienhaus umfasst nur acht Wohneinheiten. Das 1996 errichtete Gebäude überzeugt durch zeitgemäße Bauweise. Die Wohnung vereint modernes Wohnen, Komfort und eine gute Lage – eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger und Eigennutzer. Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Die Wohnung mit einer Wohnfläche von 57 m² bietet einen durchdachten Grundriss und helle Räume. Mittelpunkt der Wohnung das großzügige Wohn-/Esszimmer, das in Kombination mit der abgegrenzten Küchenzeile viel Platz für Wohnen und Geselligkeit bietet.

Das Schlafzimmer schafft eine angenehme Rückzugsmög-

lichkeit, während das Badezimmer mit Dusche praktisch und modern gestaltet ist. Der große Balkon lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu verbringen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz, der für zusätzlichen Komfort sorgt. Ein eigener Kellerraum steht zur Lagerung von Gegenständen bereit. Wäsche kann bequem im Gemeinschaftswaschkeller gewaschen werden. Die Beheizung erfolgt über eine zeitgemäße Fernwärmeanlage, die umweltfreundlich und effizient arbeitet.

- Kaufpreis: EUR 199.000,-
- Baujahr: 1996
- Wohnfläche: ca. 57 m²
- Etage: 1
- Zimmer: 2
- Energieverbrauch: 96 kWh/(m²a)
- Käufercourtage: 3,57 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-581-5

Energieeffizienzklasse C, Fernwärme, Bj. Anlagentechnik 2013

Mehrfamilienhaus in Münster-Kreuzviertel

Seltene Investitionschance - Mehrfamilienhaus in Toplage

Dieses sehr gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1956 stellt eine attraktive Kapitalanlage in einer der besten und nachgefragtesten Wohnlagen Münsters dar. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bausubstanz, eine klare Wohnungsstruktur sowie durch langfristig hervorragende Vermietbarkeit. Auf insgesamt rund 321 m² Wohnfläche verteilen sich fünf Wohneinheiten, die unterschiedliche Wohnungsgrößen und damit eine breite Mieterzielgruppe ansprechen. Die jährliche Nettokaltmiete beträgt derzeit 46.740 € und bietet angesichts der außergewöhnlichen Lage weiteres Steigerungspotenzial. Das Grundstück umfasst 249 m² und ist effizient bebaut. Die Erdgeschosswohnung entstand aus der Zusammenlegung von ursprünglich zwei separaten Einheiten und bietet heute ein großzügiges Raumangebot. Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 47 m² und 60 m². Die Grundrisse sind funktional und gut vermietbar. Die gepflegten Wohnungen verfügen jeweils über nach Westen ausgerichtete Balkone, die den Wohnwert zusätzlich steigern und bei Mietern sehr beliebt sind.

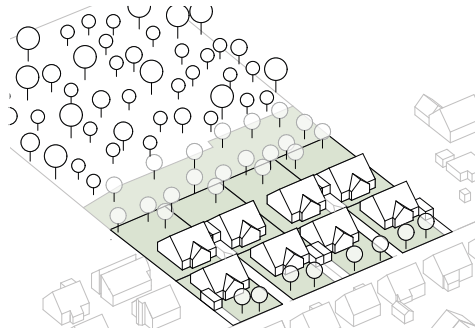


- Kaufpreis: EUR 1.450.000,-
- Baujahr: 1956
- Wohnfläche: ca. 321 m²
- Grundstücksgr.: ca. 249 m²
- JNKM: ca. EUR 46.740,-
- Energieverbrauch: 126,1 kWh/(m²a)
- Käufercourtage: 4,76 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-685-6

Energieeffizienzklasse D, Gas-Etagen, Bj. Anlagentechnik 1993

Entwicklungsareal in Münster-Handorf

Entwicklungsareal für freistehende Einfamilienhäuser mit Naturanschluss in



Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein großzügiges, projektiertes Grundstück mit erheblichem Entwicklungspotenzial für eine hochwertige Wohnbebauung. Das Gesamtareal umfasst rund 12.807 m² und setzt sich aus dem Bauland, einem sich nach hinten anschließenden Grünstreifen sowie einem angrenzenden kleinen Wäldchen zusammen, das dem Grundstück einen besonders naturnahen und ruhigen Charakter verleiht. Das Bauland mit ca. 4.626 m² eignet sich grundsätzlich für unterschiedliche Baukonzepte. Neben einer klassischen zweireihigen Bebauung mit acht freistehenden Einfamilienhäusern besteht auch die Möglichkeit, eine bewusst lockerere Baustruktur zu realisieren, die den landschaftlichen Charakter des Grundstücks stärker betont. Bei der zweireihigen Bebauung

können bis zu acht freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden, jeweils vier Häuser entlang der ruhigen Wohnstraße sowie vier Häuser in zweiter Reihe. In dieser Konstellation ergeben sich Grundstücksgrößen von ca. 490 m² in erster Reihe und durchschnittlich ca. 615 m² in zweiter Reihe. Die Grundstücke der zweiten Reihe können bei Bedarf um den rückwärtigen Grünstreifen von ca. 1.727 m² erweitert werden, sodass Grundstücksgrößen von jeweils über 1.000 m² möglich sind. Alternativ bietet sich eine lockerere Bebauung mit insgesamt sechs freistehenden Einfamilienhäusern, angeordnet mit drei Häusern in erster Reihe und drei Häusern in zweiter Reihe, an. Dieses Konzept ermöglicht großzügigere Grundstücke sowie eine reduzierte Bebauungsdichte.

- Kaufpreis: EUR 2.800.000,-
- Bauland: ca. 4.626 m²
- Bebauungsplan vorhanden
- GRZ: 0,4, GFZ: 0,6
- Gesamtgrundstücksfläche: 12.807 m²
- Bis zu 8 Einfamilienhäuser denkbar
- Käufercourtage: 4,76 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-681-5

Maisonettewohnung in Nottuln

Architektonisches Highlight am Grüngürtel – Maisonettewohnung mit Runddesign



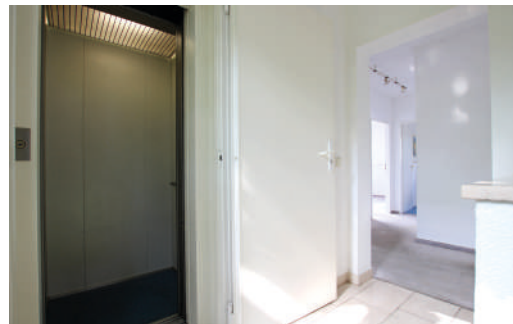
Diese Maisonettewohnung besticht durch ihre außergewöhnliche, runde Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung sowie die naturnahe Lage direkt am Grüngürtel. Auf ca. 135 m² Wohnfläche, verteilt auf das 1. und 2. Obergeschoss, bietet die Wohnung drei Zimmer und eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien. Die untere Wohnebene verfügt über eine großzügige Küche mit ausreichend Platz für einen Esstisch, ein Badezimmer mit Dusche sowie einen praktischen Einbauschränk mit großer Spiegelfläche im Eingangsbereich, der sich hervorragend als Garderobe nutzen lässt. Herzstück dieser Ebene ist das lichtdurchflutete, rund gestaltete Wohnzimmer, das durch seine Architektur ein ganz besonderes Wohngefühl vermittelt. Von hier aus führt eine Treppe in das Obergeschoss.

- Kaufpreis: EUR 298.000,-
- Baujahr: 1995
- Wohnfläche: ca. 135 m²
- Etage: 1&2
- Anzahl Zimmer: 3
- Energieverbrauch: 93 kWh/(m²a)
- Käufercourtage: 3,57 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-682-6

Energieeffizienzklasse C, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2013

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

- Kaufpreis: EUR 499.000,-
- 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

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.

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 429.000,-
- Baujahr: 1973
- Wohnfläche: ca. 180 m²
- Grundstücksgröße: 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 2023

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

Reihenendhaus in Münster-Gievenbeck

Reihenendhaus mit Potenzial auf Erbpachtgrundstück



Dieses Reihenendhaus aus dem Baujahr 1983 bietet ein Raumangebot für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause in gewachsener Umgebung erfüllen möchten. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und eröffnet damit die Chance, Ausstattung und Stil nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Sie steht auf einem 365 m² großen Erbpachtgrundstück. Der Erbpachtvertrag läuft noch 56 Jahre bis 2081, die jährliche Erbpacht beträgt aktuell 1.930,85 €. Mit insgesamt 5,5 Zimmern auf drei Wohntagen stehen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung – vom Familienleben mit Kinderzimmern und Homeoffice bis hin zu Hobby- und Gästebereichen. Die Wohnfläche beträgt ca. 151 m², wobei der voll ausgebaute Spitzboden mit ca. 39 m² bereits berücksichtigt ist, auch wenn dieser Bereich nicht offiziell als Wohnraum eingetragene ist.

- Kaufpreis: EUR 379.000,-
- Baujahr: 1983
- Wohnfläche: ca. 151 m²
- Grundstücksgröße: ca. 365 m²
- Restlaufzeit Erbpachtvertrag: 56 Jahre
- Energieverbrauch: 108,4 kWh/(m²a)
- Anzahl Zimmer: 5,5
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-677-5

Energieeffizienzklasse D, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2009

2-Zimmer-Wohnung in Münster-Mauritz

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Stellplatz in begerter Lage

Diese gut geschnittene und gepflegte Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im vierten Obergeschoss eines ruhigen Mehrparteienhauses im beliebten Stadtteil Münster-Mauritz. Das Gebäude wurde 1975 in massiver Bauweise errichtet und umfasst insgesamt zehn Wohneinheiten. Auf rund 63 m² bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und ein angenehmes Wohngefühl – ideal sowohl als Eigenheim als auch als attraktive Kapitalanlage. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den zentralen Flur mit Stäbchenparkett, der alle Räume miteinander verbindet. Links befindet sich die gut geschnittene und voll ausgestattete Küche, die ebenfalls über einen Platz für die Waschmaschine verfügt. Rechter Hand liegt das modernisierte Badezimmer mit Dusche. Das großzügige Schlafzimmer verfügt über ein angrenzendes Ankleidezimmer, das zusätzlichen Komfort und Stauraum bietet. Das helle, einladende Wohnzimmer bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung. Ein praktischer Einbauschränk im Flur ergänzt das Angebot sinnvoll.



- Kaufpreis: EUR 269.000,-
- Baujahr: 1975
- Wohnfläche: ca. 63 m²
- Etage: 4
- Zimmer: 2
- Energieverbrauch: 99,5 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt)*
- Objekt-ID: W-K-671-6

Energieeffizienzklasse C, Gas-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 2003

Einfamilienhaus in Beckum

Renoviertes, bezugsfreies Reihenhaus – ideal für Familien im Süden von Beckum



Dieses im Jahr 1999 errichtete Reihemittelhaus 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

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.

- Kaufpreis: EUR 259.000,-
- 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-662-6A

Energieeffizienzklasse D, Gas-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 1999

Doppelhaushälfte in Steinfurt-Borghorst

Moderne und helle Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgassenlage



Diese attraktive Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1999 in massiver Bauweise mit klassischer Klinkerfassade auf einem 266 m² großen Grundstück errichtet. Sie überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von rund 132 m² – davon entfallen etwa 17 m² auf den voll ausgebauten Spitzboden, der nicht zur offiziellen Wohnfläche zählt – bietet das Haus insgesamt fünf Zimmer, helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente für die ganze Familie. Es ist vollständig unterkellert und punktet mit einem nach Süden ausgerichteten Garten in ruhiger Wohnlage am Ende einer Sackgasse. Für Fahrzeuge steht eine Einzelgarage zur Verfügung. Im hinteren Bereich der Garage mit direktem Zugang zum Garten befindet sich ein praktischer Abstellraum für Gartengeräte. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung der Firma Schäfer aus dem Baujahr 1999.

- Kaufpreis: EUR 389.000,-
- Baujahr: 1999
- Wohnfläche: ca. 132 m²
- Grundstücksgröße: ca. 266 m²
- Zimmer: 5
- Energieverbrauch: 119,7 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-697-6

Energieeffizienzklasse D, Gas-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 1999

Bungalow in Münster-Handorf

Idyllisch gelegener Bungalow mit Potential im Außenbereich



Dieses großzügige Einfamilienhaus liegt idyllisch im Außenbereich von Münster und bietet mit seinem weitläufigen Grundstück von 3.031 m² ein besonderes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Gestaltungsfreiheit. Das ursprüngliche Gebäude wurde 1958 errichtet und in den Jahren 1962 sowie 1968 erweitert. Heute präsentiert sich die Immobilie als eingeschossiges, teilweise unterkellertes Bungalow mit einer Gesamtwohnfläche von rund 281 m², die sich auf zwei Gebäudeteile verteilt.

Der kleinere Gebäudeteil mit ca. 86 m² Wohnfläche wurde im Jahr 2017 umfassend saniert und modern gestaltet. Er umfasst zwei Zimmer, eine moderne Küchenzeile und ein ansprechendes Bad. Es eignet sich ideal als separater Wohnbereich für

Gäste, Angehörige oder zur teilweisen Vermietung. Der größere Gebäudeteil mit rund 195 m² Wohnfläche befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, bietet jedoch eine hervorragende Basis für individuelle Wohnideen und kreative Raumkonzepte. Hier lässt sich mit handwerklichem Geschick und Feingefühl ein großzügiges Zuhause im Grünen gestalten.

- Kaufpreis: EUR 790.000,-
- Baujahr: 1958
- Wohnfläche: ca. 281 m²
- Grundstücksgröße: ca. 3.031 m²
- Zimmer: 6
- Energiebedarf: 467,3 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-669-5

Energieeffizienzklasse H, Öl-Zentral, Bj. Anlagentechnik 1987

Anzeige

Allianz 

DIE ALLIANZ BESTAGER FINANZIERUNG:

**Finanzielle Spielräume
im Alter.**

„Und Ihre Immobilie gehört weiterhin Ihnen.“

Oliver Otte

Generalvertretung der Allianz

Saerbecker Str. 8

48268 Greven

☎ 0 25 71.48 79

☎ 01 73.7 00 35 60

oliver.otte@allianz.de

Winkelbungalow in Münster-Mecklenbeck

Wohnen auf einer Ebene – Winkelbungalow in ruhiger, grüner Lage



Dieser Winkelbungalow aus dem Jahr 1980 überzeugt durch ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot auf einer Ebene, ein hohes Maß an Privatsphäre sowie eine klare, durchdachte Grundrissgestaltung. Mit rund 149 m² Wohnfläche und drei Zimmern richtet sich die Immobilie gleichermaßen an anspruchsvolle Paare, kleine Familien oder an Käufer, die bereits heute an ein komfortables Wohnen im Alter denken und barrierearmes Wohnen schätzen. Im Souterrain steht weiterhin ein ca. 25 m² großes Appartement zur Verfügung, das nicht in der Wohnfläche berücksichtigt ist. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, wurde seit Errichtung jedoch nicht wesentlich in seiner Bausubstanz erneuert. Das uneinsehbare Grundstück mit ca. 440 m² unterstreicht den besonderen Rückzugscharakter dieser Immobilie. Großzügige Verglasungen öffnen den Raum zur vorgelagerten, halbüberdachten Terrasse und in den Garten.

- Kaufpreis: EUR 690.000,-
- Baujahr: 1980
- Wohnfläche: ca. 149 m²
- Grundstücksgröße: 440 m²
- Zimmer: 3
- Energiebedarf: 356,8 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-694-5

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2014

Doppelhaushälfte in Münster

Wohnen in Toplage nahe Schlossgarten & Kapuzinerkloster



Diese außergewöhnlich gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1988 vereint auf beeindruckende Weise stilvolles Wohnen, Großzügigkeit und eine absolute Spitzenlage. Gelegen im beliebten Münsteraner Neutorviertel, unweit des Kapuzinerklosters, befindet sich die Immobilie in einer der gefragtesten innerstädtischen Wohnlagen – ruhig, gewachsen und zugleich hervorragend ange-

bunden. Eine Immobilie, wie sie in dieser Form nur selten auf den Markt kommt. Das Haus steht leer und ist kurzfristig bezugsbereit – ideale Voraussetzungen für alle, die keine Kompromisse eingehen möchten. Auf rund 160 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit aktuell fünf Zimmern. Ursprünglich als Sechs-Zimmer-Haus konzipiert, lässt sich mit geringem Aufwand wieder ein zusätzliches Zimmer schaffen – ein wertvoller Vorteil insbesondere für Familien. Teil des Raumangebots ist ein außergewöhnlich helles Souterrain-Zimmer, das sich dank großer Fensterflächen perfekt als weiteres Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer eignet. Das Haus ist vollständig unterkellert. Dort stehen neben dem Wohnbereich noch Flächen für die Lagerung sowie der Wasch- bzw. Heizungskeller bereit.

- Kaufpreis: EUR 939.000,-
- Baujahr: 1988
- Courtage: 3,30 % (inkl. MwSt)
- Energieverbr.: 186,5 kWh/(m²a)
- Wohnfläche: ca. 160 m²
- Grundstücksgröße: ca. 275 m²
- Zimmer: 5
- Objekt-ID: W-K-790-5

Energieeffizienzklasse F, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2020

Modernes Reihenhaus in Greven

Reihenhaus – familienfreundlich, hell und naturnah

Dieses junge und äußerst gepflegte Reihenhaus aus dem Jahr 2015 überzeugt durch ein modernes Wohnkonzept, helle Räume und eine familienfreundliche Raumaufteilung. Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern ebenso wie für Paare mit Platzbedarf. Sie verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem angenehmen, ruhigen Wohnumfeld.

Auf rund 136 m² Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer auf drei Wohnetagen. Bei Bedarf lässt sich der Spitzboden ohne großen Aufwand in zwei separate Räume unterteilen, sodass ein sechstes Zimmer geschaffen werden kann – eine

flexible Lösung für wachsende Familien, Homeoffice oder Gäste. Das Erdgeschoss bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Hier befinden sich das Wohn- und Esszimmer mit offener Wohnküche, das sich durch eine großzügige Verglasung zum Garten besonders hell und einladend präsentiert. Von hier aus besteht direkter Zugang zur nach Südwesten ausgerichteten Terrasse, die großzügig überdacht ist und sich ideal für lange Sommerabende, gemeinsames Essen oder entspanntes Beisammensein eignet.



- Kaufpreis: EUR 479.000,-
- Baujahr: 2015
- Wohnfläche: ca. 136 m²
- Grundstücksfläche: ca. 195 m²
- Zimmer: 5
- Energieverbrauch: 21,7 kWh/(m²a)
- Courtag: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-692-5

Energieeffizienzklasse A+, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2015

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, 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.

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 1.890.000,-
- Baujahr: 1961
- Wohnfläche: ca. 406 m²
- Grundstücksgröße: ca. 63.109 m²
- Zimmer: 8
- Energiebedarf: 246 kWh/(m²a)
- Courtag: 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-Zentral, Bj. Anlagentechnik 1985/1994

Einfamilienhaus in Ladbergen

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Potenzial



Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1981 bietet ein großzügiges Raumangebot, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein attraktives Grundstück mit viel Privatsphäre. Mit insgesamt rund 221 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Wohnebenen, eignet sich die Immobilie ideal für Familien, für Mehrgenerationenwohnen oder für die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

- Kaufpreis: EUR 299.000,-
- Zimmer: 8
- Baujahr: 1981
- Energieverbrauch: 81,3 kWh/(m²a)
- Wohnfläche: ca. 221 m²
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Grundstücksgröße: ca. 827 m²
- Objekt-ID: W-K-687-6

Energieeffizienzklasse C, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2014

Architektenhaus in Münster-Handorf

Architektenhaus mit Potenzial und Südwest-Garten in familienfreundlicher Lage



Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1985 ist ein architektonisch besonderes Objekt mit klarer Formensprache, durchdachter Raumstruktur und einem Wohnkonzept, das Offenheit, Licht und Großzügigkeit vereint. Die Immobilie wurde von dem Münsteraner Architekten Bernhard Sackarnd erbaut. Sie richtet sich insbesondere an Familien, die das Besondere suchen und Architektur zu schätzen wissen. Aufgrund einer langjährigen Rauchernutzung besteht ein deutlich erhöhter Renovierungsbedarf, insbesondere im Hinblick auf die nachhaltige Beseitigung von Geruchsbelastungen.

Auf rund 141 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen und fünf Zimmer, bietet das Haus eine sehr gelungene Aufteilung mit kurzen Wegen und klaren Funktionsbereichen. Bereits beim Betreten wird

deutlich, dass hier Architektur bewusst gestaltet wurde: Sichtmauerwerk, offene Betonelemente und spannende Blickachsen prägen das Erscheinungsbild und verleihen dem Haus einen eigenständigen Charakter. Herzstück ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, das eine enge Verbindung zum Garten herstellt.

- Kaufpreis: EUR 499.000,-
- Anzahl Zimmer: 5
- Baujahr: 1985
- Energiebedarf: 190,4 kWh/(m²a)
- Wohnfläche: ca. 141 m²
- Courtage: 3,00 % (inkl. MwSt.)
- Grundstücksgröße: ca. 463 m²
- Objekt-ID: W-K-683-6

Energieeffizienzklasse F, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2002

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 auf Anfrage
- Baujahr: 1963
- Wohnfläche: ca. 245 m²
- Grundstücksgröße: 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



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 245.000,-
- Bebaubar mit MFH,EFH, DH
- Erschließung: Voll erschlossenes Grundstück
- Bebaubar nach Bebauungsplan
- Grundstücksgröße: 2.700 m²
- Courtage: 1,785 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-645-6

Wohnung in Münster-Südviertel

Ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Aufzug und Stellplatz



In angenehmer, ruhiger Wohnlage im gefragten Südviertel von Münster befindet sich diese frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug erreichbar und besticht durch eine durchdachte Raumteilung. Die Umgebung überzeugt durch ihre entspannte Atmosphäre bei gleichzeitig sehr guter Anbindung.

- Kaufpreis: EUR 169.000,-
- Baujahr: 1992
- Wohnfläche: ca. 31 m²
- Etage: 2
- Zimmer: 2
- Energieverbrauch: 128,9 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-698-5

Energieeffizienzklasse D, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2017

Einfamilienhaus in Lengerich

Sanierungsobjekt für Individualisten und Naturliebhaber



Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1904 befindet sich in idyllischer Alleinlage im Außenbereich von Lengerich und bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die ihren Traum vom Leben im Grünen verwirklichen möchten. Eingebettet in ein großzügiges Grundstück von rund 1.398 m² eröffnet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

- Kaufpreis: EUR 149.000,-
- Energiebedarf: 353,1 kWh/(m²a)
- Baujahr: 1904
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Wohnfläche: ca. 135 m²
- Objekt-ID: W-K-695-5
- Grundstücksgröße: ca. : 1.398 m²

Energieeffizienzklasse H, Holz/Elektro, Bj. Anlagentechnik 1995

Einfamilienhaus in Horstmar

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Garten



Das angebotene Einfamilienhaus wurde 1973 in massiver Bauweise auf einem 635 Quadratmeter großen Grundstück errichtet und präsentiert sich als ideales Zuhause für Paare und Familien. Mit einer Wohnfläche von rund 138 Quadratmetern, verteilt auf vier Zimmer, überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und ein angenehmes Wohnambiente.

- Kaufpreis: EUR 349.000,-
- Zimmer: 4
- Baujahr: 1973
- Energiebedarf: 292,4 kWh/(m²a)
- Wohnfläche: ca. 138 m²
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Grundstücksgröße: ca. 635 m²
- Objekt-ID: W-K-673-6

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2022

Bungalow in Münster-Nienberge

Wohnen auf einer Ebene – Reihenbungalow mit Garten in naturnaher Lage



Dieser Reihenbungalow aus dem Jahr 1979 bietet ein angenehmes Wohnkonzept auf einer Ebene und richtet sich insbesondere an Paare oder kleine Familien, die ruhiges Wohnen mit Garten und guter Raumaufteilung schätzen. Die Immobilie präsentiert sich gepflegt, wurde jedoch seit Errichtung nicht wesentlich in ihrer Bausubstanz erneuert und eröffnet damit Potenzial für individuelle Modernisierungen. Die Immobilie steht auf einem 373 m² großen Erbpachtgrundstück. Der Erbpachtvertrag läuft noch 51 Jahre bis 2077, die jährliche Erbpacht beträgt derzeit 1.395 €. Auf rund 105 m² Wohnfläche verteilen sich drei Zimmer, die klassisch und funktional gegliedert sind. Der Bungalow ist in L-Form errichtet und klar in einen Wohn- sowie einen Schlafbereich unterteilt. Bereits beim Betreten

empfängt eine großzügige Diele, von der aus alle Bereiche des Hauses bequem erreichbar sind. Von hier gehen das Gäste-WC, die Küche, das Wohn-Esszimmer, der Schlaftrakt sowie die Treppe in den Keller ab. Die Küche ist mit den gängigen Elektrogeräten ausgestattet und bietet zusätzlich Platz für einen kleinen Esstisch.

- Kaufpreis: EUR 289.000,-
- Anzahl Zimmer: 3
- Baujahr: 1979
- Energieverbr.: 105 kWh/(m²a)
- Wohnfläche: ca. 105 m²
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Grundstücksgröße: ca. 373 m²
- Objekt-ID: W-K-686-5

Energieeffizienzklasse D, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2020

Anwesen in Senden-Ottmarsbocholt

Kapitalanlage und Eigennutzung – großes Anwesen mit vier Einheiten und Büro

Das angebotene Gebäudeensemble vereint historischen Charme mit modernen Wohnstrukturen und bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Platzangebot, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungspotenzial. Insgesamt stehen rund 700 m² Wohnfläche, etwa 35 m² Bürofläche sowie vier Garagen zur Verfügung. Im Zuge einer zukünftigen Entwicklung bietet es sich an, die bestehende Wohnfläche des Vorderhauses auf eine größere Anzahl an Wohneinheiten aufzuteilen und damit das Nutzungskonzept weiter zu optimieren. Über den Innenhof, der sich hinter dem Vorderhaus öffnet, gelangt man zu dem im Jahr 2002

aus einem ehemaligen Wirtschaftsgebäude entwickelten Wohnhaus. Dieses moderne Hinterhaus bietet rund 210 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer sowie eine offene Galerie. Das großzügige Wohnzimmer mit Kamin und die weitläufige Verglasung zum Garten schaffen eine besonders helle und wohnliche Atmosphäre. Die Beheizung aller Gebäudeteile erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Die Immobilie ist aktuell teilweise von den Eigentümern bewohnt und bietet sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Vermietungsabsicht eine äußerst interessante Perspektive.



- Kaufpreis: EUR 990.000,-
- Baujahr: 1890
- Wohnfläche: ca. 700 m²
- Grundstücksgröße: ca. 1.850 m²
- Zimmer: 22
- Energiebedarf: 247,4 kWh/(m²a)
- Courtag: 4,76 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-708-5

Energieeffizienzklasse G, Öl-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2002

Wohn- und Geschäftshaus in Lienen

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit Ausbau- und Entwicklungspotenzial



Dieses ansprechende Wohn- und Geschäftshaus, errichtet in den Jahren 1958 und 1982, befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.802 m² in zentraler Lage von Lienen. Die Immobilie umfasst derzeit drei Wohneinheiten sowie zwei vermietete Ladenlokale. In der Wohnfläche von 425 m² ist die Wohnung im voll ausgebauten aber noch nicht offiziell genehmigten Spitzboden berücksichtigt. Eine positive Bauvoranfrage für den Spitzboden liegt vor.

Ebenfalls liegt für eine weitere zu schaffende Wohneinheit mit ca. 81 m² potenzieller Wohnfläche eine positive Bauvoranfrage vor. Die beiden Ladenlokale haben insgesamt eine Fläche von 103 m². Ergänzt wird das Angebot durch eine ehemalige Werkstatt mit ca. 183 m² Nutzfläche, die zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die beiden Ladenlokale sind langfristig vermietet, während die drei Wohneinheiten derzeit leer stehen und somit flexibel neu vermietet oder selbst genutzt werden können. Bei Vollvermietung ist mit einer jährlichen Nettokaltmiete von rund 50.000 € zu rechnen. Weitere Einnahmepotenziale ergeben sich aus der gewerblichen Nutzung des rückwärtigen Gebäudeteils des Umsetzens der positiven Bauvoranfrage für die noch nicht geschaffene Wohneinheit.

- Kaufpreis: EUR 725.000,-
- Baujahr: 1982
- Wohnfläche: ca. 425 m²
- Gewerbefläche: ca. 286 m²
- Grundstücksgröße: ca. 1.802 m²
- Energieverbrauch: 162,7 kWh/(m²a)
- Courtag: 4,76 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-555-0

Energieeffizienzklasse F, Öl-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2001

Einfamilienhaus in Horstmar

Einfamilienhaus mit Potential und großem Grundstück



Das angebotene Einfamilienhaus wurde im Jahr 1935 erbaut und im Jahr 1966 erweitert. Es steht auf einem 936 m² großen Grundstück in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Horstmar. Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von rund 155 m², verteilt auf sieben Zimmer. Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus bietet die Möglichkeit, ein großzügiges Zuhause zu schaffen.

- Kaufpreis: EUR 239.000,-
- Baujahr: 1935
- Wohnfläche: ca. 155 m²
- Zimmer: 7
- Grundstücksgröße: ca. 936 m²
- Energiebedarf: 568,9 kWh/(m²a)
- Courtag: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-672-6

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 1983

Wohnung in Münster-Gievenbeck

Wohnung mit Balkon, Aufzug und Tiefgarage



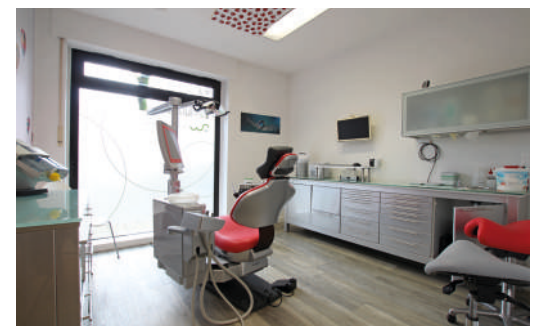
Die angebotene Wohnung liegt im vierten Obergeschoss eines fünfgeschossigen Wohnhauses aus dem Baujahr 1984. Die gut geschnittene Zweizimmerwohnung umfasst ca. 56 m² Wohnfläche mit einer Loggia. Komfortabel sind der Aufzug sowie der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz. Neben der Helligkeit und der gelungenen Raumaufteilung besticht die Wohnung durch ihre Lage in der Nähe des Universitätsklinikums Münster.

- Kaufpreis: EUR 229.000,-
- Baujahr: 1984
- Wohnfläche: ca. 56 m²
- Etage: 4
- Zimmer: 2
- Energiebedarf: 137,5 kWh/(m²a)
- Courtag: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-661-6

Energieeffizienzklasse E, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2024

Praxisräume in Everswinkel

Solide Kapitalanlage – Langfristig vermietete Praxisräume in zentraler Lage



Zum Verkauf stehen vermietete Praxisräume, die langfristig von einer etablierten Zahnarztpraxis genutzt werden. Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mitten im Zentrum von Everswinkel. Das Gebäude wurde 1984 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem gewachsenen Wohn- und Geschäftsumfeld mit guter Erreichbarkeit. Die Praxis verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 100 m² und ist funktional sowie praxisingerecht aufgeteilt. Über einen zentralen Flur sind drei Behandlungsräume optimal erschlossen, die effiziente Arbeitsabläufe ermöglichen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Empfangsbereich mit angeschlossenem Wartezimmer, der den kundenorientierten Mittelpunkt der Einheit bildet. Weitere praxisre-

levante Nebenräume wie Röntgenraum, Sterilisation, Labor/Duka, Sozialraum, Maschinenraum sowie zwei WCs stehen zur Verfügung. Die Einheit ist seit 2009 und langfristig für weitere 15 Jahre vermietet. Sie bietet somit eine hohe Planungssicherheit für Kapitalanleger. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 1.030,00 € pro Monat.

- Kaufpreis: EUR 295.000,-
- Baujahr: 1984
- Nutzfläche: ca. 100 m²
- Etage: Erdgeschoss
- Anzahl Zimmer: 6
- Energie Wärme.: 124,5 kWh/(m²a)
- Energie Strom.: 95 kWh/(m²a)
- Courtag: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-679-5

Energiebedarfsausweis, Elektro-Fußbodenheizung, Bj. Anlagentechnik 1984

Resthof in Gimbte

Dorfprägender Resthof mit Charme und großem Entwicklungspotenzial



Im Herzen des idyllischen Gimbte 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.

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.

- Kaufpreis auf Anfrage
- Baujahr: 1640
- Wohnfläche: ca. 300 m²
- Nutzfläche: ca. 600 m²
- Grundstücksgröße: 4.362 m²
- Zimmer: 10
- Energiebedarf: 388,4 kWh/(m²a)
- Courtage: 4,76 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-627-1

Energieeffizienzklasse H, Öl-Zentral, Bj. Anlagentechnik 1997

Wohnung in Münster-Kreuzviertel

Etagenwohnung in top Lage mit zwei Balkonen und Stellplatz



Die Wohnung befindet sich in herausragender Lage im beliebten und pulsierenden Kreuzviertel von Münster. Dieses Viertel zählt seit Jahrzehnten zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt und steht für urbanes Leben, kurze Wege und eine lebendige Nachbarschaft. Die Promenade liegt nur rund 100 Meter entfernt und bietet als grüne Verbindung rund um die Innenstadt einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert.

- Kaufpreis: EUR 289.000,-
- Baujahr: 1978
- Wohnfläche: ca. 55 m²
- Etage: 1
- Zimmer: 2
- Energieverbrauch: 225 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-693-6

Energieeffizienzklasse G, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2001

Wohnung in Coesfeld

Barrierearme, großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in ruhiger Lage



Die angebotene Wohnung befindet sich im siebten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1968 errichtet wurde. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug und bietet somit einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m², verteilt auf drei gut geschnittene Zimmer, überzeugt die Wohnung durch ihren durchdachten Grundriss, sowie zwei Balkone.

- Kaufpreis: EUR 229.000,-
- Baujahr: 1968
- Wohnfläche: ca. 120 m²
- Etage: 7
- Zimmer: 3
- Energieverbrauch: 50 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-680-6

Energieeffizienzklasse A, Nachtspeicher, Bj. Anlagentechnik 1993

Einfamilienhaus in Münster-Wolbeck

Neubau - Einfamilienhaus mit Südwestgarten und Doppelgarage in Münster-Wolbeck



In einem attraktiven Neubaugebiet von Münster-Wolbeck erwartet Sie 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 bestehen.

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 Obergeschoss zusätzlich betont wird.

- Kaufpreis: EUR 849.000,-
- Baujahr: 2025
- Energiebedarf: 20 kWh/(m²a)
- Anzahl Zimmer: 4,5
- Wohnfläche: ca. 178 m²
- Objekt-ID: W-K-654-5
- Grundstücksgröße: ca. 501 m²
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)

Energieeffizienzklasse A+, Luftwärmepumpe, Bj. Anlagentechnik 2024

Coming Soon

Wohn-/Geschäftshaus in Münster-Roxel



- Kaufpreis auf Anfrage
- Baujahr: 1973
- Wohnfläche: ca. 1.617 m²
- Gewerbefläche: ca. 856 m²
- Grundstücksgröße: ca. 3.570 m²
- Energieverbrauch: 184 kWh/(m²a)
- Courtage: 4,76 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-658-5

Energieeffizienzklasse F, Fernwärme Bj. Anlagentechnik 2023

Coming Soon

Appartement in Münster-Gievenbeck



- Kaufpreis: EUR 149.000,-
- Baujahr: 2014
- Wohnfläche: ca. 30 m²
- Etage: 2
- Zimmer: 1
- Energiewert liegt zur Besichtigung vor
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-711-5

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Coming Soon

Altbauwohnung in Münster-Josefsviertel



- Kaufpreis: EUR 369.000,-
- Baujahr: 1910
- Wohnfläche: ca. 72 m²
- Etage: 1
- Zimmer: 2
- Energieverbrauch: 125,9 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-703-6

Energieeffizienzklasse D, Gas-Zentral Bj. Anlagentechnik 2020

SICHERHEIT RUND UM DIE IMMOBILIE

Immobilien & Sicherheit: Einbruchschutz, Lagebe- wertung & Versicherung

... wie sich Immobilie besser schützen lässt



Immobilien sind Sicherheit – sowohl im übertragenen Sinne als auch ganz konkret als Schutzraum für die Bewohner. Für viele Menschen im Münsterland ist Wohneigentum der größte Vermögenswert ihres Lebens. Entsprechend sorgfältig wird geplant, finanziert und modernisiert. Neben Lage, Bauqualität und Energieeffizienz rückt dabei ein Thema stärker in den Fokus: die Sicherheit der Immobilie. Ein durchdachtes Sicherheitskonzept kann Risiken reduzieren und den Verkehrswert stabilisieren oder sogar steigern. Dass Handlungsbedarf besteht, zeigen aktuelle Zahlen: 2024 stieg die Zahl der Einbrüche und Einbruchversuche im Münsterland im Vergleich zum Vorjahr von 901 auf 1105 – ein Plus von 22,6 Prozent. Sicherheit ist bei Immo-

bilien damit längst kein Randthema mehr, sondern betrifft Eigentümer, Käufer und Investoren unmittelbar.

Sicherheit bestimmt den Immobilienwert

Das Sicherheitsgefühl beeinflusst die Wohnqualität erheblich. Kaufinteressenten achten zunehmend darauf, ob sie sich in einer Immobilie und deren Umgebung langfristig geschützt fühlen. Bei Besichtigungen werden Fensterbeschläge und Haustüren geprüft sowie gezielt Fragen zur Alarmanlage gestellt.

Auch das Umfeld spielt eine wichtige Rolle: Wie ist die Nachbarschaft strukturiert? Sind Straßen und Wege ausreichend beleuchtet? Gab es Vorfälle in der Vergangenheit? Sicherheit ist damit zu einem klaren Entscheidungskriterium geworden.

Diese Entwicklung wirkt sich auch auf den Markt aus. Immobilien in als stabil wahrgenommenen Lagen und mit solider Sicherheitstechnik werden häufig höher bewertet als vergleichbare Objekte mit erkennbaren Schwachstellen. Für Kapitalanleger gilt Gleiches: Eine sichere Wohnlage erhöht die Vermietbarkeit und reduziert Leerstandsrisiken.

Mechanische Sicherungen als Grundlage des Einbruchschutzes

Beim Einbruchschutz für Wohnung oder Haus stehen zunächst bauliche Elemente im Mittelpunkt. Gemeint sind Maßnahmen, die mechanisch wirken und einen gewaltsamen Zugang erschweren oder verzögern. Dazu zählen etwa Haus- und Wohnungstüren mit Mehrfachverriegelung, Sicherheitszylinder mit Aufbohr- und Ziehschutz sowie Fenster mit Pilzkopfverriegelung oder abschließbaren Griffen. Auch Rollläden mit Hochschiebesicherung können zusätzlichen Schutz bieten. Fachleute weisen darauf hin, dass mechanischer Schutz häufig wirksamer ist als reine Elektronik. Selbst die beste Alarmanlage kann einen schnellen Einstieg nicht verhindern, wenn Fenster oder Terrassentüren leicht zu überwinden sind. Gerade bei vie-

len Bestandsimmobilien im Münsterland aus den 1970er- und 1980er-Jahren besteht hier Nachrüstpotenzial.

Moderne Sicherheitstechnik für Wohnimmobilien

Neben mechanischen Sicherungen gewinnt auch die Sicherheitstechnik im Haus zunehmend an Bedeutung. Während Türen und Fenster den physischen Widerstand erhöhen, sorgen technische Systeme für schnelle Information und Reaktion.

Eine Alarmanlage kann bei unbefugtem Zutritt ein Signal auslösen oder eine Meldung an einen Sicherheitsdienst senden. Typische Bestandteile sind Bewegungsmelder, Tür- und Fensterkontakte, Glasbruchsensoren sowie Innen- und Außensirenen. Viele Eigentümer integrieren zudem Systeme, die sich per App steuern lassen. So kann auch unterwegs geprüft werden, ob Fenster geschlossen oder Alarmfunktionen aktiviert sind. Kameras im Eingangsbereich oder an schwer einsehbaren Grundstücksteilen erhöhen zusätzlich die Transparenz – unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Vorgaben.

Entscheidend bleibt jedoch: Technik ergänzt die Mechanik, ersetzt sie aber nicht. Ohne eine stabile bauliche Basis bleibt jede elektronische Lösung angreifbar.



Die Lage als Sicherheitsfaktor

Nicht nur das Gebäude selbst, auch die Umgebung beeinflusst das Sicherheitsniveau maßgeblich. Eine sichere Wohnlage zählt für viele Käufer zu den wichtigsten Auswahlkriterien. Zur Sicherheit im Wohngebiet tragen unter anderem eine gute Beleuchtung von Straßen und Wegen, übersichtliche Grundstücke ohne dunkle Rückzugsräume, gepflegte Außenanlagen sowie stabile Nachbarschaftsstrukturen bei. Auch eine gut erreichbare Infrastruktur kann das Sicherheitsgefühl erhöhen. In gewachsenen Wohnquartieren achten Nachbarn aufeinander. Dieses soziale Netz kann präventiv wirken. Belebte Straßen erhöhen das Entdeckungsrisiko für Täter. Für Investoren bedeutet das: Die Bewertung einer Immobilie sollte stets auch die Sicherheit im Wohngebiet berücksichtigen.

Versicherung zum Einbruchschutz

Beim Einbruchschutz sind Maßnahmen ganzheitlich zu denken: Selbst umfassender Schutz kann Einbrüche nicht vollständig verhindern. Eine passende Versicherung der Immobilie ist daher unverzichtbar.

Die Wohngebäudeversicherung deckt üblicherweise Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm oder Hagel ab und übernimmt im Zusammenhang mit Einbruchdiebstahl häufig die Reparatur beschädigter Türen oder Fenster. Für das Inventar ist die Hausratversicherung bei einem Einbruch zuständig. Sie ersetzt – je nach Vertrag – gestohlene oder zerstörte Gegenstände, sofern ein gewaltsamer Zugang nachgewiesen wird.

Eine Versicherung ist für Hausbesitzer Einbruchschutz im finanziellen Sinne und schützt vor erheblichen wirtschaftlichen

Belastungen. Allerdings sollten Eigentümer die Bedingungen genau prüfen – etwa welche Sicherungen vorausgesetzt werden, ob Entschädigungsgrenzen für Wertsachen bestehen oder eine Unterversicherung vorliegt. Nicht jede Wohngebäudeversicherung schließt Einbruchschäden automatisch ein. Eine regelmäßige Überprüfung der Policen ist daher ratsam.

Prävention im Alltag

Neben Technik und Versicherung spielt auch das eigene Verhalten eine wichtige Rolle. Einbruchschutz beginnt bereits im Alltag.

Dazu gehört, Ersatzschlüssel nicht im Außenbereich zu verstecken, Türen auch bei kurzer Abwesenheit abzuschließen und Nachbarn über längere Reisen zu informieren. Fenster sollten geschlossen statt gekippt sein, und der Briefkasten regelmäßig

geleert werden.

Diese einfachen Maßnahmen ergänzen bauliche und technische Sicherungen wirkungsvoll. Aufmerksamkeit in der Nachbarschaft bleibt eine der wichtigsten Schutzmaßnahmen.

Fazit: Sicherheit ganzheitlich denken

Ob selbst genutzt oder vermietet – Sicherheit ist heute ein zentrales Qualitätsmerkmal bei Immobilien. Ein wirksames Konzept umfasst mechanischen Einbruchschutz, ergänzende Sicherheitstechnik, eine sichere Wohnlage und eine passende Versicherung.

Angesichts steigender Einbruchzahlen im Münsterland empfiehlt sich proaktives Handeln. Wer frühzeitig investiert, schützt Sachwerte und stärkt die Marktposition seiner Immobilie. Sicherheit schafft Vertrauen, Stabilität und Lebensqualität.

Anzeige



www.kruenkamp.de
 +49 251 490 97 97

Hafenweg 14 | Am Kreativkai
 48155 Münster

K.
Kruenkamp
 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“.

Kruenkamp -
 Ankerplatz für Interior

DER IMMOBILIENMARKT UND DIE INFLATION

Betongold als Inflationsschutz

Das „Betongold“ gilt seit Jahrzehnten als Schutz gegen Inflation und Kaufkraftverlust. Vor allem bei steigender Nachfrage nach Wohnraum gelten Immobilien als sicherer Hafen – ähnlich wie Gold – und zugleich als langfristige Vermögensanlage. Doch wie belastbar ist dieses Versprechen wirklich und worauf sollten Anleger achten?

Die Inflation macht sich mittlerweile überall bemerkbar. Lebensmittelpreise steigen, Energie wird teurer und Wertanlagen ziehen mit. Die Frage ist nur, welche Wertanlagen die Inflation zumindest ausgleichen können. Anleger und Experten verweisen dann schnell auf die etablierten, bewährten Immobilien als langfristige Anlagen.

Immobilien als Sachwert

Die Inflation hat Auswirkungen auf alle Wirtschaftsbereiche, die Immobilienpreise und ihre Entwicklung gelten jedoch als ein besonders starker Indikator. Viele Faktoren spielen hinsichtlich der Immobilien und der Wertent-

wicklung eine Rolle, doch generell erhalten sie als knappes Gut ihren Wert bei zunehmender Inflation.

Häufig wird Inflation als ein Anstieg der Preise innerhalb einer Wirtschaft beschrieben. Allerdings ist diese „Preis-inflation“ nur ein Effekt der sich ausweitenden Geldmenge. Diese Ausweitung der Geldmenge findet bereits seit Jahrzehnten statt, doch in den letzten Jahren hatte sie ein solches Niveau erreicht, dass die Preise innerhalb kurzer Zeit enorm zugelegt hatten – und damit auch die Baukosten.

Doch die steigenden Baukosten allein erklären nicht, warum Immobilien gegen Inflation schüt-

zen sollen. Die Wertstabilität der Immobilien ergibt sich aus dem Umstand, dass sie knappe Güter sind. Wohnraum, Grundfläche und bebaubares Land sind rar und stehen damit einer sich unbegrenzt ausweitenden Geldmenge gegenüber. Und wenn die Geldmenge steigt, die Gütermenge jedoch begrenzt ist, dann steigt unweigerlich der Preis des knappen Gutes.

Warum Immobilienpreise langfristig steigen können

Die Inflation, Geldmengenausweitung sowie die Baukosten allein reichen nicht als Erklärung für die steigenden Immobilienpreise und ihre Entwicklung in den letzten Jahren. Die wachsende Bevölkerung im Lande trifft auf ein knappes Angebot, denn bislang hatte es die Regierung nicht geschafft, den Wohnungsmarkt zu lockern. Neue Bauvorhaben kommen lediglich stockend voran. Steigende Bau- und Energiepreise sowie bürokratische Hürden hemmen den Fortschritt im Wohnungsbausektor. Betroffen sind sowohl Mieter als auch Hauseigentümer.

Diese Entwicklung betrifft nicht allein die Immobilien. Auch Bauflächen sind begrenzt und damit die Möglichkeiten für Bauherren, ihre Vorstellungen

vom eigenen Heim in die Tat umzusetzen. Bauflächen, selbst wenn auf ihnen noch kein Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus errichtet wurde, werden zur begehrten Ware und zur Investitionsanlage.

Zudem spielen Trends und die Attraktivität einer Region eine Rolle, die es für Immobilien und die Marktanalyse zu erkennen gilt. Blüht eine Region wirtschaftlich auf, zieht sie Arbeitnehmer und Unternehmen an. Dementsprechend wollen Menschen hier auch wohnen und leben. Die Nachfrage nimmt zu, während sich das Angebot nicht notwendigerweise ausweitet. Immobilien als Kapitalanlage lohnen sich in solchen Regionen besonders.

Die Rolle der Lage für die Wertstabilität

Zur Analyse von Immobilien und Nachfrage sowie der Entwicklung ihres zukünftigen Preises müssen mehrere Faktoren in Betracht gezogen werden. Einer dieser Faktoren wurde bereits beschrieben: die Attraktivität einer Region oder Stadt. Diese Attraktivität kann das Ergebnis mehrerer Vorzüge sein, darunter die wirtschaftliche Entwicklung und offene Stellen in blühenden Branchen. Zudem gelten einige



Regionen und Städte aufgrund von „weichen“ Faktoren als reizvoll. Dazu zählen etwa das Klima, Lebenszufriedenheit, Sicherheit, Natur- und Landschaft, die Attraktivität der Innenstadt, das Kultur- und Freizeitangebot sowie die Bildung und Gesundheitsversorgung.

Die Entscheidung, Immobilien als Investition zu nutzen, sollte eine langfristige Entscheidung sein. Manche Regionen und Branchen sind inflationsresistenter als andere. Hier funktioniert der Inflationsschutz der Immobilie besonders gut und die Preissteigerungen können umso höher ausfallen. Welche Regionen jedoch besonders attraktiv sind und auch in Zukunft eine wachsende Nachfrage verzeichnen, erfordert jedoch umfassende Analysen.

Risiken für Immobilienwerte

Es ist keine Garantie, dass sich „Betongold“ als Investition lohnen wird. Mit der Investition gehen auch Risiken einher, wie die Wahl der falschen Lage. Der Sachwert der Immobilie ist stark abhängig von der Nachfrage innerhalb der jeweiligen Region. Regionen und Städte ohne Zukunftsaussichten, ohne zunehmende Nachfrage nach Wohnraum, werden nicht dieselben Preissteigerungen bei der Immobilie bewirken wie attraktive Standorte mit wachsender Bevölkerung. Eine schwindende Demografie kann zudem die Nachfrage und somit den Preis der Immobilie drücken.

Neben der Wahl des falschen Standorts können auch Fehlentscheidungen zu einem unnötig hohen Kaufpreis führen. Käufer können sich von Emotionen leiten lassen und dem „Overbidding“ verfallen. Oder sie schlagen aufgrund von Mangel an Alternativen in stark nachgefragten Regionen zu hohem Preis zu. Ein unabhängiges Gutachten



kann bei der objektiven Bewertung des Sachwerts der Immobilie helfen.

Ein ständiges Risiko bleiben die Modernisierungskosten. Sanierung, Modernisierung und auch Energiepreise können zu hohen Nachinvestitionen von 15 bis 40 % des eigentlichen Kaufpreises führen. Das gilt vor allem für Altbauten und Denkmäler.

Immobilien als langfristige Kapitalanlage

Der Inflationsschutz der Immobilien greift nur dann, wenn sie langfristig an Wert gewinnen. Dieses Versprechen können sie auf mehreren Wegen erfüllen. Wer nicht selbst in Immobilien wohnen oder sie nutzen will, der kann sie vermieten und damit ein stetiges Einkommen erzielen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch, weswegen es keine Schwierigkeit darstellt, Mieter zu finden. Zudem befördert die Inflation auch die Mietpreise, wodurch Vermieter höhere Einnahmen generieren.

Weiterhin können Immobilien als Spekulationsobjekt dienen. Dabei gehen die Käufer von einer Steigerung des Werts aus, die über die Funktion als Inflationsschutz der Immobilien hinausgeht. Dafür braucht es das richtige Timing, eine Marktanalyse

sowie verhandlerisches Geschick, um mit einem möglichst günstigen Kaufpreis einzusteigen. Wer Immobilien als Kapitalanlage kauft, muss diese eventuell über Jahre halten, bis er vom gestiegenen Verkaufspreis profitieren kann.

Immobilien lassen sich auch nutzen, etwa als Büroräume, zur Lagerung, für das eigene Unternehmen oder um darin zu leben. Darum werden Immobilien immer einen „Use Case“ haben, der über das reine Spekulationsobjekt hinausgeht.

Einfluss von Zinsen und Wirtschaft

Der Leitzins ist für die Zentralbanken das zentrale Instrument zur Steuerung der Kreditvergabe. Niedrige Zinsen bedeuten günstigere Kredite. Damit werden Investitionen erleichtert, gleichzeitig steigt die im Umlauf befindliche Geldmenge. Das bedeutet auch, dass Kredite zur Investition in Immobilien günstiger werden.

Inflation und der Immobilienmarkt bedingen sich: je günstiger die Zinsen, desto höher die Inflation. Damit ist es ebenfalls günstiger, Immobilien als Inflationsschutz zu erwerben. Immobilien erfüllen eine Funktion, die genau wegen dieser

Geldmengenausweitung notwendig wird. Käufer sollten dabei auf feste Zinsen zur langfristigen Finanzierung setzen. Diese bieten in inflationären Zeiten viel Sicherheit.

Die steigende Inflation und Geldmengenausweitung treiben ebenfalls die Baukosten in die Höhe. Das sollten angehende Bauherren beim Kauf von Grundstücken beachten, auch wenn niedrige Zinsen die Kreditvergabe erleichtern.

So funktioniert Betongold als Absicherung

Dass Immobilien gegen Inflation schützen, gilt als ein Allgemeinplatz unter Anlegern. Eine Garantie dafür sind sie jedoch nicht. Die Wertentwicklung der Immobilien ist stark abhängig von Standortfaktoren, der demografischen Entwicklung und den Finanzierungs- sowie Baukosten. Anleger müssen eine langfristige Perspektive einnehmen, um mit Immobilien den Kaufkraftverlust durch Inflation zumindest auszugleichen.



- 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@kleeburg-immobilien.de Einsendeschluss 08.05.2026

kastanienbraun	Luftkissen im Auto (Mz.)		ital. Landschaft		Denkankstoß	ein US-Geheimdienst	griech. Gebirgslandschaft	Römerfilm (Ben ...)	Gleisumstellvorrichtung			englischer Gasthof		schweiz. Staatsmann †	simbabw. Staatsmann † 1999	Buddhismusform in Japan	schwach leuchtende Lampen			100 qm in der Schweiz
		15			an sich bringen							Sportlehrgang						16		
Abstufungen			russischer Wunderheiler †									US-Schauspieler † 1957		nicht eine						kurze, witzige Erzählungen
					englisch, französisch: Luft				französisch: fünf	ein Baustoff		14					Verletzung auskurieren		französisch: er	
klappb. Kinderwagen			18			Planetenbahnentdecker †		Bleichmittel						Südostasien		poetisch verhöhlt: Tod				
	13		australische Rockband		päpstliche Zentralbehörde				3	dickflüssig		Mannequins					9			
dt. Farbfernsehsystem (Abk.)		jedoch, während		6				Bahama-Insel		brasili-anischer Bundesstaat				weibl. Prinzip (chin. Philos.)					dt. Schauspieler † (Hans)	
Lied (engl.)					dänische Ostseeinsel		Wasserfarbenbild						4		kurz für: bei dem		Initialen Dürers			
Rohrsänger, Singvogel	flegelhafter Mensch	Vermutung		französischer Polizist		12			Aufforderung zur Ruhe			begeistert bemühen		Hundename						
								11	südphilip. Inselgruppe		vereinigen					2		griechische Insel		
Almhirt			lateinisch: Luft				Kurzwort für DDR-Polizist	und auch						vermuten		US-Regisseur (Spike)				
				griech. Göttin d. Ackerbaus		kleinster Krankheitserreger			5	an Gott gläubender Mensch		Singvögel								
durchmischen			franz. Schauspieler, Alain ...					Figur in 'Der Barber von Sevilla'	Jugendlicher (Kw.)						große Raumstation (Abk.)		8		kleines Kokosstück	
						Kunststil	Museumsrundgang				10					biblische Figur (Jesse)		Ort im Harz		
			Schellfischart		asiatische Steinwüste			Schriftstellerverband (Abk.)					US-Filmstar (Nicolas)		US-Bundesstaat					
hohes dt. Gericht (Abk.)	ein Cocktail	See und Stadt im Tschad					Abk. f. Sozialgesetzbuch	7	englische Krimiautorin, ... Granger		Fahrgestell									
masieren				1			französisch, span.: in	Abk.: Phot	indischer Bundesstaat						altchinesischer 'Graf'		Fremdwortteil: bei, daneben			
					Neuaufgabe, Nachdruck					17	etwas Geformtes									
ritterliche Liebeslyrik		Neuling (engl.)										US-Universitätsstadt					geophysikalische Einheit			

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----

Leicht

Schwer

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

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

Anzeige

ahler
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, Brax, TOM TAILOR, Marc O'Polo, camel active, RICHROYAL, MARCCAIN, FYNCH-HATTON, ONLY, OPUS, PME LEGEND, JACK & JONES

ahler APP

KOSTENLOSES PARKEN

ÄNDERUNGSSERVICE

BAR FÜR KUNDEN

hier scannen

Bernhard Ahler jr. GmbH & Co. KG
Martinstraße 41
D - 48268 Greven
Telefon: +49 (0)2571) 9330 0
Mail: info@modehaus-ahler.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