



DR. KLEEBERG

IMMOBILIEN

Immobilienzeitung für Münster und das Münsterland

AUSGABE NR. 2/2026

Immobilien- angebote

Seite 6

Im Gespräch

Interview mit

Dr. Jan Kleeberg

Seite 2

Mieten oder kaufen? **Eigentum, Kosten & Freiheit**

Seite 26

Immobilien & Kapitalanlage **Sicherer Hafen oder Investment mit Risiken?**

Seite 28

Immobilienpreise im Münsterland: Entwicklung im nationalen Vergleich und Ausblick

Wie entwickelt sich der Immobilienmarkt in Münster und der Region? Während die Preise in der Stadt auf hohem Niveau bleiben, sind Immobilien im Umland häufig günstiger.

Das Münsterland zählt zu den gefragten Wohnregionen. Während die Immobilienpreise in Münster auf hohem Niveau liegen, bieten das Umland und ländliche Regionen häufig günstigere Möglichkeiten. Dabei

unterscheiden sich Preisentwicklung und Nachfrage je nach Lage deutlich. Ein genauer Blick auf die Region lohnt sich.

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 2026 und den Ausblick auf das nächste Jahr gesprochen.

Redaktion: Herr Dr. Kleeberg, wie fällt Ihr bisheriges Fazit für das Immobilienjahr 2026 aus?

Dr. Jan Kleeberg: Es war ein Jahr mit zwei unterschiedlichen Gesichtern. Die ersten

vier Monate waren ruhig. Die Nachfrage war schwach, die Zahl der Vermittlungen niedrig – und unser Umsatz ist deutlich zurückgegangen.

Ab Mai hat sich das Bild gedreht. Die Nachfrage kam zurück, das Geschäft nahm Fahrt auf und die Zahl unserer Vermittlungen normalisierte sich.

Redaktion: Was hat die Käufer im Frühjahr so stark

gebremst?

Dr. Jan Kleeberg: Vor allem die Verunsicherung. Der Konflikt im Iran und die hohen Energiepreise waren unmittelbar spürbar.

Dafür braucht es Vertrauen in die eigene Zukunft. Gerät dieses ins Wanken, werden Entscheidungen vertagt. Genau das haben wir erlebt.

Redaktion: Der Konflikt besteht aber fort. Warum hat sich die Nachfrage trotzdem erholt?

Dr. Jan Kleeberg: Weil die Menschen sich mit neuen Situationen arrangieren und deren Auswirkungen auf die eigene Situation einordnen.

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden verschwindet nicht. Er wird vielleicht aufgeschoben, aber nicht aufgegeben. Ab Mai haben wir gespürt, dass viele Interessenten ihre Pläne wieder aufgenommen haben.

Redaktion: Welche Faktoren bestimmen den Markt derzeit außerdem?

Dr. Jan Kleeberg: Die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands beschäftigt mich. Die Situation der Automobilindustrie und ihrer Zulieferer sehe ich mit Sorge. Hinzu kommen gestiegene Finanzierungskosten. Lag der Zinssatz für eine zehnjährige Immobilienfinanzierung im Frühjahr noch bei 3,6 Prozent, bewegen wir uns inzwischen Richtung 4,2 Prozent. Diese Kombination führt dazu, dass Käufer genauer

rechnen und bewusster entscheiden.

Redaktion: Wie blicken Sie vor diesem Hintergrund auf 2027?

Dr. Jan Kleeberg: Für Deutschland bin ich vorsichtig. Für Münster und das Münsterland dagegen deutlich optimistischer.

Immobilienmärkte sind regional. Münster ist ein begehrter Wohnstandort, das Münsterland wirtschaftlich breit aufgestellt. Deshalb halte ich unseren Markt für ausgesprochen resilient.

Redaktion: Sie rechnen also nicht mit einem erneuten Einbruch?

Dr. Jan Kleeberg: Nein. Dafür sehe ich keine Anzeichen. Ich erwarte auch keinen Markt, in dem sich jede Immobilie problemlos verkaufen lässt.

Die Spreizung wird größer: Gute Immobilien in guten Lagen werden weiterhin ihre Käufer finden. Bei Objekten mit Schwächen – etwa bei Lage, energetischem Zustand oder Preis – wird es schwieriger. Eine realistische Bewertung und professionelle Vermarktung werden deshalb noch wichtiger.

Redaktion: Und wie sieht es innerhalb der Maklerbranche aus?

Dr. Jan Kleeberg: Da erwarte ich deutlich mehr Bewegung. In den vergangenen Jahren sind viele neue Anbieter hinzugekommen – Einzelbüros



Dr. Jan Kleeberg

ebenso wie Franchiseunternehmen.

Ich glaube deshalb, dass wir eine Marktbereinigung erleben werden. Langfristig werden sich vor allem Unternehmen behaupten, die professionell arbeiten, technologisch gut aufgestellt sind und echten Mehrwert schaffen.

Redaktion: Was muss ein Makler heute anders machen als noch vor einigen Jahren?

Dr. Jan Kleeberg: Die Aufgabe ist dieselbe geblieben: Wir müssen für eine Immobilie qualifizierte Aufmerksamkeit erzeugen und die richtigen Käufer erreichen. Aber die Wege dorthin verändern sich enorm.

Social Media und Bewegtbild werden wichtiger. Gleichzeitig verändert Künstliche Intelligenz, wie Menschen Informationen suchen. ChatGPT, Gemini oder Claude werden perspektivisch auch bei der Immobiliensuche eine Rolle spielen.

Darauf muss man sich frühzeitig einstellen. Wer auch morgen gefunden werden will, muss heute die Voraussetzungen dafür schaffen.

Redaktion: Wie stellen Sie Ihr eigenes Unternehmen darauf ein?

Dr. Jan Kleeberg: Wir beschäftigen uns schon länger intensiv mit Bewegtbild und haben diesen Bereich in den vergangenen Monaten grundlegend überarbeitet. Aktuell entwickeln wir ein neues Konzept, das wir bis Jahresende umsetzen wollen.

Unser Anspruch ist, Immobilien noch hochwertiger und zeitgemäßer zu präsentieren und neue digitale Möglichkeiten mitzudenken.

Technologie ist für mich kein



Team Dr. Kleeberg Immobilien

Selbstzweck. Sie muss dazu beitragen, Immobilien besser zu vermarkten und unseren Kunden besseren Service zu bieten.

Redaktion: Was haben Sie sich mit Dr. Kleeberg Immobilien für 2027 vorgenommen?

Dr. Jan Kleeberg: Wir werden nicht alles auf den Kopf stellen. Aber wir werden weiter an vielen Stellschrauben drehen.

Wir hinterfragen unsere

Arbeit, optimieren Prozesse und nutzen neue Technologien dort, wo sie Mehrwert schaffen. Gleichzeitig bleibt entscheidend, was unser Geschäft im Kern ausmacht: Marktkennntnis, persönliche Beratung, Verlässlichkeit und Vertrauen.

Ich habe ein hervorragendes Team, das mit großer Freude und hohem Anspruch arbeitet. Das ist die beste Grundlage, auch 2027 erfolgreich zu sein.

Redaktion: Dann zum Abschluss: Überwiegt bei

Ihnen also doch der Optimismus?

Dr. Jan Kleeberg: Eindeutig. Die Rahmenbedingungen sind anspruchsvoller geworden – aber anspruchsvolle Märkte sind nicht automatisch schlechte Märkte. Sie trennen stärker zwischen guter und weniger guter Arbeit. Für Münster und das Münsterland bin ich zuversichtlich. Und für unser Unternehmen sowieso.

IMMOBILIENMARKT IM MÜNSTERLAND

Preise, Entwicklung & Ausblick

Wie entwickeln sich die Immobilienpreise in Münster und im Umland? Ein Blick auf Preisentwicklung, regionale Unterschiede und die weiteren Perspektiven.



Das Münsterland ist für Wiesen, Wälder und malerische Wasserschlösser bekannt. Die Region verbindet urbanen Lebensstil mit ländlicher Idylle. Hohe Lebensqualität und gute Infrastruktur machen die Universitätsstadt Münster zum gefragten Wohnort. Im Umland der fahrradfreundlichen Großstadt liegen zahlreiche Orte, die einen ähnlich hohen Lebensstandard versprechen und deutlich günstigere Immobilienpreise aufweisen.

Die Immobilienmarktentwicklung in der Münsterregion

Lohnt sich der Erwerb einer Wohnung oder eines Eigenheims? Wie entwickelt sich der Immobilienmarkt im Münsterland? Nach einer kurzen Beruhigungsphase der vergangenen Jahre ist eine steigende Tendenz hinsichtlich Nachfrage und Prei-

sen zu beobachten. Die Preisentwicklung folgt dem allgemeinen Immobilitätstrend in Deutschland. Der von der Stadt Münster veröffentlichte Grundstücksmarktbericht für 2026 weist eine höhere Anzahl an Immobilienverkäufen auf. Eine Auswertung von rund 2.900 Kaufverträgen zeigt eine uneinheitliche Entwicklung der Immobilienpreise in den verschiedenen Stadtteilen. In Top-Lagen wie der Altstadt oder dem Kreuzviertel müssen Käufer mit Immobilienpreisen ab 6.000 €/m² rechnen. Günstiger sind die außerhalb des Stadtzentrums gelegenen Stadtteile Coerde, Nienberge, Kinderhaus oder Hilstrup. Dort findet man Wohnungen und Häuser zu moderaten Konditionen. Die Preisentwicklung in der Region unterscheidet sich dabei je nach Immobilienart und Lage deutlich. Laut aktuellem Grundstücksmarktbericht ist das Preis-

niveau für Eigentumswohnungen und Häuser verglichen mit den in den Vorjahren erreichten Kauf- und Verkaufspreisen leicht angestiegen.

Das Münsterland im nationalen Vergleich

Vergleicht man die Immobilienpreise in Deutschland, liegt das Münsterland auf den ersten Blick im mittleren Bereich. Die in der Münsterregion üblichen Miet- und Kaufpreise bewegen sich teilweise oberhalb und unterhalb des für den Immobilienmarkt in Deutschland berechneten Durchschnitts. Bei Immobilienkäufen und Verkäufen in zentralen Stadtvierteln von Münster werden begünstigt durch die attraktive Wohnlage und ausgezeichnete Infrastruktur regelmäßig Spitzenwerte erzielt. Grundsätzlich ist in Münster als gefragtem Universitäts- und Wirtschaftsstandort mit einem vergleichsweise hohen Preisniveau zu rechnen. Ländlich geprägte Orte im Münsterland bieten häufig günstigere Einstiegsmöglichkeiten. Dort findet man auch Objekte, die preislich unter dem deutschen Durchschnitt liegen. Die große Nachfrage in Münster-Stadt beeinflusst den lokalen Immobilienmarkt, was zu konstant hohen Preisen führt, die im Deutschlandvergleich mit ähnlichen Großstädten als überdurchschnittlich teuer gelten. In den ländlichen Regionen entwickeln sich die Immobilienpreise moderat. Wohnobjekte in Rand-

gebieten sind vielerorts preiswerter als vergleichbare Immobilien in Kleinstädten anderer Bundesländer. Je nach Region liegen die Kaufpreise für Wohnimmobilien leicht unter dem deutschen Schnitt.

Neubau bleibt ein wichtiger Faktor

Durch die Schaffung von neuem Wohnraum kann steigenden Miet- und Immobilienpreisen entgegengewirkt werden. In großen Teilen des Münsterlands ist eine positive Neubauentwicklung zu beobachten. Münster bildet eine Ausnahme. Der Wohnungsbau in der Universitätsstadt kommt trotz steigender Nachfrage nur schwer voran. Die Großstadt wächst kontinuierlich. Gute Karrierechancen und hohe Lebensqualität machen Münster für Zuzügler attraktiv. Um das Immobilienangebot zu erweitern, investiert die Region in zahlreiche Bauprojekte. So soll der bestehende Wohnungsmangel offiziellen Angaben zufolge in den kommenden Jahren durch eine steigende Neubautätigkeit ausgeglichen werden. Geplante Vorhaben reichen von der Errichtung zusätzlicher Wohnkomplexe in mehreren Stadtvierteln bis zur Vergrößerung und Modernisierung bestehender Siedlungen in ländlichen Gegenden. In zwei bis fünf Jahren sind Neubauprojekte wie die Bebauung des neuen Wohnquartiers Kirschgarten in Handorf sowie das Neubauvorhaben in dem am Dortmund-Ems-Kanal gelege-



nen Flusseviertel von Münster voraussichtlich fertiggestellt. In bevorzugten Wohnlagen wie Mauritz-Mitte und Gievenbeck sollen weitere Eigentumswohnungen entstehen. Käufer ohne Zeitdruck profitieren von der Neubautwicklung. Ein größeres Angebot bietet mehr Auswahl im Hinblick auf Lage und Preis.

Angebot und Nachfrage bestimmen den Markt

Der Münsterländer Immobilienmarkt ist durch Angebot und Nachfrage geprägt. Aufgrund des stetigen Zuzugs aus dem Umland steigen in Münster die Immobilienpreise. Einem geringen Angebot hochwertiger Objekte steht eine hohe Anzahl potenzieller Käufer gegenüber. Auch in den kommenden Jahren ist in der Großstadt bei Bestandsimmobilien und Neubauten gleichermaßen mit Preissteigerungen zu rechnen. Anders verhält es sich in ländlichen Regio-

nen. Dort findet man Wohnraum zu vorteilhaften Konditionen. Eine Immobiliensuche auf dem Lande lohnt sich, wenn man verschiedene Faktoren wie Infrastruktur, Verkehrsanbindung, naturnahe Umgebung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten berücksichtigt. Das Wohnangebot im ländlichen Bereich deckt individuelle Wohnbedürfnisse ab. Interessant sind Investitionen in ältere Bestandsobjekte, von denen viele jedoch renovierungsbedürftig sind. Über den exakten Sanierungsbedarf sollte man sich zuvor informieren. Denn manches Schnäppchen erweist sich im Nachhinein als teure Kapitalanlage, wenn es vor dem Einzug aufwendig renoviert werden muss. Die Verkehrsanbindung beeinflusst die Immobilienpreise in der Münsterregion. So sorgen unter anderem die Bundesstraße 54 und die Bundesautobahnen A1 und A43 für eine gute überregionale Verkehrsanbindung des Müns-

terlands. Die verkehrsgünstige Lage einer Immobilie mit guter Anbindung an das Autobahnnetz wirkt sich unmittelbar auf die Kauf- und Mietpreise aus.

Fazit: Die aktuelle Marktsituation in der gesamten Münsterregion ist durch ein knappes Angebot geprägt. Im städtischen Umfeld gibt es wenig Wohnraum, dafür aber eine hohe Nachfrage. Auf dem Lande finden sich preiswerte Immobilien in ruhiger Lage.

Die Zukunft des Immobilienmarkts im Münsterland

Wie wird sich die Marktsituation in der Münsterregion in naher Zukunft entwickeln? Berücksichtigt man am Immobilienmarkt die Entwicklung der vergangenen Jahre, gelangt man zur Einschätzung, dass die Immobilienpreise in Münster auf hohem Niveau bleiben. Bei Neubauwohnungen und Bestandsimmobilien ist mit moderaten Preissteigerungen zu rechnen.

Der anhaltende Zuzug hält die Nachfrage nach Wohnimmobilien hoch. Mit starken Preissprüngen ist derzeit nicht zu rechnen. Jedoch werden in der Stadt Münster leichte Preiserhöhungen erwartet. Die allgemeine Stabilität im Immobilienmarkt Deutschlands beeinflusst auch die Immobilienpreisentwicklung im Münsterland. Regionale Preisunterschiede sind weiterhin vorhanden. Wer günstig wohnen oder kaufen möchte, sollte kleinere Orte oder ländliche Gegenden in Erwägung ziehen. Die Verbindung zwischen urbaner Nähe und provinzieller Idylle macht den Charme des Münsterlands aus. Eine starke Wirtschaft, der hohe Freizeitwert direkt vor der Haustür und ein familienfreundlicher Immobilienmarkt sprechen für die Münsterregion. Insgesamt bleiben die Perspektiven für den Immobilienmarkt im Münsterland positiv.

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

Doppelhaushälfte in Münster-Erphoviertel

Stilvolle Architektur der 1930er Jahre in bevorzugter Wohnlage



Diese charmante Doppelhaushälfte aus ca. 1936 vereint historischen Charakter, großzügige Raumstrukturen und eine der begehrtesten Wohnlagen Münsters. Auf einem ca. 438 m² großen Grundstück gelegen, bietet die Immobilie rund 176 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, sowie zusätzliche Ausbaureserve im Spitzboden. Bereits beim Betreten des Hauses wird der besondere Charakter der Immobilie spürbar. Viele prägende Gestaltungselemente aus der Zeit der Errichtung wurden über Jahrzehnte erhalten und verleihen dem Haus eine unverwechselbare Atmosphäre. Besonders Liebhaber klassischer Architektur und historischer Details werden von diesem Objekt begeistert sein.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit seinen großzügigen Raumdimensionen, einer Deckenhöhe von ca. 2,70 Metern sowie großen Fensterflächen, die für ein angenehmes Wohngefühl und viel Tageslicht sorgen. Herzstück ist das weitläufige Wohn- und Esszim-

mer, das bei Bedarf durch eine Schiebetür getrennt werden kann. Ein eingebauter Kamin schafft zusätzlich eine warme und behagliche Atmosphäre. Die vorgelagerte Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet einen harmonischen Übergang in den liebevoll angelegten Garten – eine grüne Oase mitten in der Stadt. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Küche sowie ein Gäste-WC. Die Immobilie wurde im Jahr 1974 kernsaniert und über viele Jahre gepflegt. Gleichzeitig besteht heute ein gewisser Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, wodurch sich neuen Eigentümern die Möglichkeit bietet, das Haus nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und den besonderen Charakter dieser Immobilie behutsam mit modernem Wohnkomfort zu verbinden.

Die Beheizung erfolgt über eine Buderus-Gasheizung aus dem Jahr 2010.

- Kaufpreis: EUR 890.000,-
- Baujahr: 1936
- Wohnfläche: ca. 176 m²
- Grundstücksgröße: ca. 438 m²

- Zimmer: 4
- Energiebedarf: 372,7 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,00 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-710-5

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2010

Mehrfamilienhaus in Münster-Sentrup

Renditestarkes Appartementhaus in zentraler Studentenlage



Das gepflegte Mehrfamilienhaus aus ca. 1969 stellt eine attraktive Kapitalanlage mit klarer Mieterzielgruppe und solidem Entwicklungspotenzial dar. Insgesamt umfasst die Immobilie 20 Ein-Zimmer-Appartements mit Wohnflächen zwischen ca. 28 m² und 35 m² sowie einer Gesamtwohnfläche von rund 617 m². Der kompakte Zuschnitt der Einheiten trifft exakt die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Studierende und junge Berufstätige. Ein besonderes Investment-Highlight ist die bereits erfolgte Aufteilung in Wohnungseigentum. Diese eröffnet maximale Flexibilität: Neben der klassischen Bestandshaltung ist auch eine schrittweise Einzelveräußerung der Appartements möglich – ein strategischer Vorteil für unterschiedliche Exit-Szenarien. Die jährlichen Nettokaltmieten belaufen sich aktuell auf ca. 113.000 €. Die Quadratmetermieten liegen zwischen 8,97 € und 20,20 €. Alle Mietverträge sind mit Indexmieten versehen. Aktuell sind 2 Garagen und 4 Stellplätze nicht

vermietet. Insgesamt bietet die Immobilie für Investoren ein deutliches Mietsteigerungspotenzial. In den vergangenen sieben Jahren wurden bereits 11 Appartements saniert, sodass ein Großteil der Einheiten über einen zeitgemäßen Standard verfügt. Vier Wohnungen bieten zusätzlich Balkone und erhöhen damit die Attraktivität im Vermietungsmarkt. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über Mieterkeller sowie den Heizungsraum. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Baujahr 2023). Ergänzend stehen vier Garagen und sechs Stellplätze zur Verfügung. Das Objekt befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.118 m² und überzeugt durch eine stabile Vermietungssituation, eine klare Zielgruppe sowie zusätzliche Wertsteigerungsoptionen. Insgesamt handelt es sich um ein solides Investment mit langfristiger Perspektive und flexiblen Verwertungsmöglichkeiten.

- Kaufpreis: EUR 2.795.000,-
- Baujahr: 1969
- Wohnfläche: ca. 617 m²
- Grundstücksgröße: ca. 1.118 m²

Energieeffizienzklasse E, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2023

- Anzahl Wohneinheiten: 20
- Jahresnettokaltmiete: 113.000,-€
- Energieverbrauch: 134,4 kWh/(m²a)
- Courtage: 4,74 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-716-5

Wohnen in St. Mauritz

Perfekte Balance zwischen Stadtnähe und Ruheoase

Exklusive Eigentumswohnungen im Prozessionsweg 406

In bester Lage: Das moderne Mehrfamilienhaus mit nur vier Parteien ist ein absoluter Solitär. Die zeitlose urbane Architektur mit minimalistischer Klinkerfassade fügt sich harmonisch in die gewachsene Nachbarschaft ein und bietet Raum für lichtdurchflutete, offene Wohnkonzepte. Zugleich setzt das Gebäude neue Maßstäbe in Sachen Energieeffizienz.


**MAURITZ
RESIDENZ**
MÜNSTER

Mauritz-Ost, auch St. Mauritz genannt, gilt aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt mit besten Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sowie durch seine Naturverbundenheit als ein beliebtes und gehobenes Wohnviertel, in dessen Herzen die namensgebende St. Mauritz-Kirche steht. Ein Premiumstandort, der alle Ansprüche an ein komfortables Wohnen vereint. Eingebettet in eine aktive Gemeinde sowie in ein erholsames grünes Umfeld ist die Stadt nur einen gefühlten Katzensprung entfernt. Die vier Wohneinheiten, mit Wohnflächen von ca. 84 qm bis ca. 285 qm, befinden sich in einer ruhigen, familiär geprägten Straße, auf einem traumhaft sonnigen Grundstück von 1.138 qm in Südwestlage. Je nach Einheit öffnet eine Terrasse, ein Balkon oder eine Loggia den Wohnraum und verlagert besonders in den wärmeren Monaten das Leben nach draußen. Eine integrierte Garagenanlage bietet außerdem eine Stellfläche für insgesamt 5 Parkplätze. Zudem gibt es einen weiteren Außenstellplatz.

Wohnen mit Zukunft: Eine hochwertige Bauweise, Qualitätshandwerk, außergewöhnliche Grundrisse, eine energieeffiziente Technik, Markenprodukte und nicht zuletzt eine Top-Lage machen diese Eigentumswohnungen zu einer werthaltigen Geldanlage.

Alles im grünen Bereich

Eine Infrastruktur der kurzen Wege

Direkt vor der Tür: Der Prozessionsweg markiert eine ca. 3,5 Kilometer lange, grüne Spazierroute. Diese führt über den Kanal bis zur Werse, einem kleinen Fluss im Osten von Münster.

Generell zeichnet sich das Leben in Mau-



ritz-Ost durch einen hohen Freizeitwert aus. Auen laden zu Spaziergängen ein oder motivieren zu ausgedehnten Ausflügen. Ob Reit-, Tennis- oder Fußballclub: Ein reges Vereinsleben fördert den sportlichen Ausgleich und fußläufig entfernte Restaurants wie z.B. die Villa Medici oder die Pleister Mühle, ein beliebtes Ausflugsziel, sorgen für kulinarische Abwechslung. Für die tägliche Nahversorgung empfiehlt sich u.a. die Wolbecker Straße östlich der Umgehungsstraße mit ihren Supermärkten und Einzelhandelsgeschäften. Auch die Warendorfer Straße mit Weinladen, Konditorei, Bistros, Restaurants und Cafés ist eine willkommene Anlaufstelle. Dort befindet sich ebenso das Programmkinema Cinema. Schulen und Kitas, Spiel- und Sportplätze sind im Stadtteil

ebenso ansässig wie das Hallenbad Ost mit einer Sauna und einem Wellnessbereich.

Luxuriöses & energieeffizientes Wohnen *Besondere Lebensqualität in exponierter Lage*

Insgesamt verteilen sich die Wohnungen mit ihren hochwertigen Ausstattungsdetails und modern designten Bädern auf drei Ebenen, wobei sich im Erdgeschoss sowie im 2. Obergeschoss jeweils eine Wohnung befindet. Das Mehrfamilienhaus gestaltet sich außerdem barrierefrei nach der LBO NRW und DIN18040-2. Alle Wohnungen sind optimal zugänglich.

Nach außen großzügig und stilvoll, nach innen nachhaltig und zukunftsweisend: Diese Eigenschaften charakterisieren das Wohnen von Morgen am Prozessionsweg.

So definieren z.B. weitläufige, helle Räume und offene Küchen das Konzept einer jeden Wohneinheit.

Zudem wird der klimafreundliche Neubau nach dem Gebäudeenergiegesetz Ausführung 2023 errichtet. Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden

um ca. 30 % unterschritten. Die zentrale Luft/Wasser-Wärmepumpe reduziert den Primärenergiebedarf und mittels einer eigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie leistungsstarken Modulen wird Energie für Fußbodenheizung und Warmwasser regenerativ erzeugt. Nicht zuletzt

schaffen nachhaltige Baustoffe sowie eine dezentrale Lüftungsanlage ein baubiologisch gesundes Raumklima. Auch der Traum vom eigenen Gaskamin lässt sich auf Wunsch verwirklichen – die dafür erforderlichen Anschlüsse werden entsprechend vorgesehen.



Die Wohnungen mit modernen Grundrissen

Ein Kleeblatt voller Möglichkeiten

Die Anzahl der Zimmer variiert je nach Wohnung zwischen 2 und 5 Zimmern. Geselliger Mittelpunkt in allen Wohnungen ist der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Sämtlichen Wohnungen sind eigene Kellerräume zugeordnet. Außerdem haben alle Zugang zu einem großen Fahrradkeller sowie zu einer Fahrradabstellfläche vor der Tür.

Als Luxus der Extraklasse und mit Liebe zum Detail verfügen die Wohnungen 1 im Erdgeschoss und 4 im 2. Obergeschoss zudem über eigene individuelle und frei gestaltbare Hobby- und Wellnessräume mit Saunabereich. Auch ein Weinkeller ist für Wohnung 4 vorgesehen.

- Kaufpreis: ab 951.050,-
- Bezugsfertig ab: 2027
- Wohnfläche: 83 m² bis 284 m²
- Zimmer: ab 2
- Energiebedarf: 16 kWh/(m²a)
- Courtage: 2,975% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-729-6



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

Ihr Ansprechpartner:
Jonas Borghardt
Tel.: 0251 14981896
E-Mail: jb@kleeberg-immobilien.de

Weitere Infos unter:



www.kleeberg-immobilien.de

Wersehaus in Münster-Handorf

Kleinod an der Werse – sanierungsbedürftiges Wersehaus auf Kaufgrundstück

Wer eine außergewöhnliche Immobilie mit Seltenheitswert sucht, findet hier eine besondere Gelegenheit. Das umfassend sanierungsbedürftige Wersehaus verbindet eine einmalige Wasserlage mit einem attraktiven Kaufgrundstück und bietet beste Voraussetzungen, um ein ganz individuelles Refugium inmitten der Natur zu schaffen. Vergleichbare Angebote direkt an der Werse sind ausgesprochen selten. Das Wohnhaus wurde etwa im Jahr 1940 errichtet und verfügt über rund 71 m² Wohnfläche, die sich auf zwei Ebenen verteilen. Im Erdgeschoss befinden sich das Esszimmer, die Küche sowie ein Duschbad. Das Obergeschoss beherbergt das Wohnzimmer und einen Schlafbereich. Die vorhandene Grundstruktur bietet eine solide Basis für eine umfassende Modernisierung oder Neugestaltung und eröffnet kreativen Bauherren vielfältige Möglichkeiten, den Charme des Hauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu verbinden. Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die das Besondere suchen und den außergewöhnlichen Wert einer einzigartigen Wasserlage zu schätzen wissen.



- Kaufpreis: EUR 299.000,-
- Baujahr: 1940
- Wohnfläche: ca. 71 m²
- Grundstücksgröße: ca. 438 m²

- Anzahl Zimmer: 2
- Energiebedarf: 505,2 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-728-5

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentral Bj. Anlagentechnik 1983

Atriumhaus in Münster-Coerde

Architektur mit Charakter – Atriumhaus mit Südwestgarten auf Erbpachtgrundstück



Dieses Atriumhaus in charakteristischer Split-Level-Bauweise bietet eine seltene Gelegenheit für Liebhaber besonderer Architektur. Die Immobilie befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück und ist Teil einer außergewöhnlichen Wohnsiedlung, die bis heute durch ihre konsequente Bauhaus-Architektur besticht. Die ausschließlich weiß gestalteten Flachdach-Atriumhäuser verleihen dem Quartier einen unverwechselbaren Charakter und schaffen ein harmonisches, zeitloses Wohnumfeld. Das ca. 1970 errichtete Haus verfügt über rund 132 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 22 m² in Form eines vollwertigen Zimmers mit eigenem Badezimmer im Souterrain. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungs- bzw. teilweise sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit ideale Voraussetzungen, die besondere Architektur mit modernen Wohnansprüchen zu verbinden.

Die Beheizung erfolgt zukunftsicher über das Fernwärmenetz. Direkt an das Haus schließt die eigene Garage an und rundet das Angebot komfortabel ab. Die jährliche Erbpacht beträgt derzeit 1.300 €. Die verbleibende Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt 44 Jahre. Bei Interesse besteht zudem die Möglichkeit, das Grundstück zusätzlich zu erwerben.

- Kaufpreis: EUR 389.000,-
- Baujahr: 1970
- Wohnfläche: ca. 132 m²
- Grundstücksgr.: ca. 356 m²
- Anzahl Zimmer: 5
- Energiebedarf: 282,18 kWh/(m²a)
- Erbpacht-Restlaufzeit: 44 Jahre
- Courtage: 3,57% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-735-6

Energieeffizienzklasse H, Fernwärme, Bj. Anlagentechnik 1970

Einfamilienhaus in Münster-Gievenbeck

Großzügiges Wohnhaus aus den 60er-Jahren mit großem Potenzial in ruhiger Lage

Dieses freistehende Ein-/Zweifamilienhaus bietet eine seltene Gelegenheit für Käufer mit Weitblick. Die großzügige Immobilie liegt in begehrter Wohnlage und ermöglicht es, eigene Wohnideen umfassend zu verwirklichen. Das im Jahr 1965 errichtete Haus befindet sich auf einem attraktiven, ca. 1.233 m² großen Grundstück am Rand eines gewachsenen und ruhigen Wohngebietes und verfügt über rund 288 m² Wohnfläche mit insgesamt zehn Zimmern sowie sechs Bädern. Die Immobilie präsentiert sich weitgehend im Ursprungszustand und weist einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Genau hierin liegt jedoch die besondere Chance: Das Haus bietet die ideale Grundlage, um ein großzügiges und repräsentatives Zuhause ganz nach individuellen Vorstellungen neu zu gestalten. Die klassische Architektur der 60er Jahre mit ihren großzügigen Grundrissen, den offenen Raumbezügen und den großen Fensterflächen schafft dabei beste Voraussetzungen für eine anspruchsvolle Modernisierung mit außergewöhnlichem Wohncharakter. Die Ölheizung wurde im Jahr 2021 erneuert.



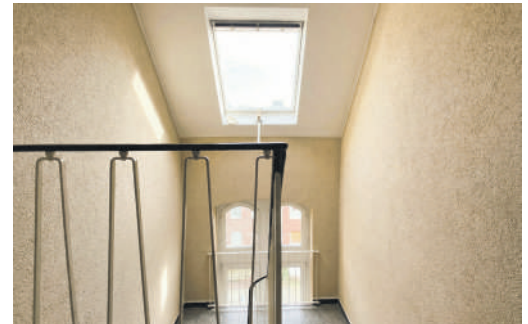
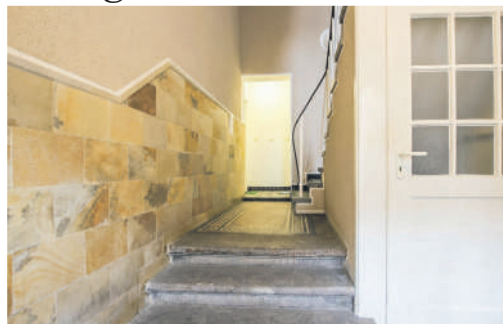
- Kaufpreis: EUR 1.195.000,-
- Baujahr: 1965
- Wohnfläche: ca. 288 m²
- Grundstücksgröße: ca. 1.233 m²

- Anzahl Zimmer: 10
- Energiebed.: 339,3 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-723-6

Energieeffizienzklasse H, Öl-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2021

Wohnung in Münster-Josefsviertel

Stilvolle 4-Zimmer-Altbauwohnung mit zwei Balkonen



Diese gepflegte Etagenwohnung im zweiten Obergeschoss eines repräsentativen Mehrfamilienhauses verbindet eindrucksvollen Altbaucharme mit einer flexiblen Raumstruktur und solider Vermietungssituation. Das Gebäude wurde im Jahr 1910 errichtet und im Jahr 1992 umfassend saniert. Die imposante Fassade prägt das Erscheinungsbild und unterstreicht den stilvollen Charakter der Immobilie. Die Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 100 m² und bietet aktuell vier Zimmer. Ursprünglich als 3-Zimmer-Wohnung konzipiert, wurde der Grundriss angepasst. Eine Rückführung in die ursprüngliche Aufteilung ist bei Bedarf mit überschaubarem Aufwand möglich, wodurch zusätzliche Flexibilität für unterschiedliche Nutzungskonzepte entsteht. Die Wohnung ist seit vielen Jahren vermietet und befindet sich in einem gepflegten

Zustand. Die Räume profitieren von einer angenehmen Belichtung, einer angenehmen Raumhöhe und werden durch massives Parkett geprägt. Die aktuelle jährliche Nettokaltmiete beträgt € 12.084,-. Aufgrund der attraktiven Größe, der variablen Grundrissgestaltung sowie der charmanten Altbaulemente spricht die Immobilie gleichermaßen Kapitalanleger wie auch Eigennutzer an und stellt eine nachhaltige Investition in solider Lage dar.

- Kaufpreis: EUR 489.000,-
- Baujahr: 1910
- Wohnfläche: ca. 100 m²
- Etage: 2

- Anzahl Zimmer: 4
- Energieverbr.: 125,9 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-704-6

Energieeffizienzklasse D, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2020

Reihenmittelhaus in Münster-Coerde

Charmantes Reihenmittelhaus mit viel Potenzial in ruhiger Lage

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1966 überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, eine angenehme Wohnatmosphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auf rund 130 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, bietet die Immobilie ausreichend Platz für Paare oder Familien, die sich ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Das Erdgeschoss bildet den Lebensmittelpunkt des Hauses. Neben der Küche und einem Gäste-WC befindet sich hier das beeindruckend große Wohnzimmer, das im Jahr 1978 erweitert wurde. Die vollständige Verglasung zur Gartenseite sorgt für ein lichtdurchflutetes Ambiente und einen fließenden Übergang nach draußen. Im Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, beide mit Blick in den Garten. Eines der Zimmer verfügt über einen Zugang zur großzügigen Dachterrasse, die sich oberhalb der Wohnzimmererweiterung befindet und zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet. Der ausgebaute Spitzboden bietet zusätzliche Nutzfläche, ist jedoch aufgrund der lichten Höhe nicht als Wohnraum genehmigt.



- Kaufpreis: EUR 299.000,-
- Baujahr: 1966
- Wohnfläche: ca. 130 m²
- Grundstück: ca. 231 m²
- Zimmer: 3
- Energiebedarf: 262,3 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-717-6

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2004

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 ist das großzügige Wohn-/Esszimmer, das in Kombination mit der abgegrenzten Küchenzeile viel Platz für Wohnen und Geselligkeit bietet. Das Schlafzimmer schafft eine angenehme Rückzugsmöglichkeit, 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 Fernwärmanlage, die umweltfreundlich und effizient arbeitet.

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

Energieeffizienzklasse C, Fernwärme, Bj. Anlagentechnik 2013

Reihenendhaus in Münster-Wilkinghege

Attraktives Reihenendhaus mit Staffelgeschoss in begehrter Lage

Dieses gepflegte Reihenendhaus in moderner Flachdachbauweise mit Staffelgeschoss aus dem Baujahr 1980 vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine außergewöhnlich ruhige Wohnlage. Mit rund 143 m² Wohnfläche auf einem Vollgeschoss und einem Staffelgeschoss bietet die Immobilie ein attraktives Zuhause für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Wohnqualität und ein angenehmes Umfeld legen. Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt das großzügige Raumgefühl. Das Erdgeschoss umfasst neben der vollausgestatteten Miele-Küche mit Platz für einen kleinen Essbereich, einem Gäste-WC und einem Arbeitszimmer das beeindruckende Wohn- und Esszimmer. Dieser Bereich bildet das Herzstück des Hauses und besticht durch seine Großzügigkeit, den eingebauten Kamin sowie die großen Fensterflächen mit direktem Zugang zu den Terrassen und dem Garten. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen gemeinsam mit dem Kamin eine besonders wohnliche Atmosphäre und laden zum Verweilen ein. Eine zum Haus gehörende Garage befindet sich in einem etwa 50 Meter entfernten Garagenhof. Beheizt wird die Immobilie mit einer Gasheizung aus dem Jahr 2023.



- Kaufpreis: EUR 589.000,-
- Baujahr: 1980
- Wohnfläche: ca. 143 m²
- Grundstücksgr.: ca. 430 m²
- Zimmer: 3
- Energiebedarf: 338,7 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-724-5

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2023

Winkelbungalow in Münster-Nienberge

Großzügiger Winkelbungalow mit Ausbaureserve in begehrter Sackgassenlage



Dieses freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch seine ruhige Wohnlage, den durchdachten Grundriss und das außergewöhnliche Entwicklungspotenzial. Die Immobilie wurde 1977 auf einem ca. 783 m² großen Erbbaugrundstück errichtet und bietet rund 150 m² Wohnfläche auf einer Ebene. Das Erbbaurecht läuft noch bis zum Jahr 2075, der jährliche Erbbauzins beträgt derzeit lediglich 1.475,44 €. Mit fünf Zimmern, einem großzügigen Garten und umfangreichen Ausbaureserven im Dachgeschoss bietet das Haus ideale Voraussetzungen, um individuelle Wohnräume zu verwirklichen. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand. Die klare Aufteilung in einen Wohn- und einen Schlafbereich sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und eine

gelingene Trennung zwischen gemeinschaftlichem Leben und privaten Rückzugsorten. Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, helle Atmosphäre. Die vorhandene Fußbodenheizung sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort, während der Kamin insbesondere in der kälteren Jahreszeit eine behagliche Stimmung schafft. Vom Wohn- und Essbereich aus gelangen die Bewohner direkt auf die großzügige, nach Südwesten ausgerichtete Terrasse und in den weitläufigen, mit Obstbäumen bepflanzten Garten. Zwei Garagen - eine am Haus und die andere fußläufig zu erreichen - komplettieren das Angebot.

- Kaufpreis: EUR 349.000,-
- Baujahr: 1977
- Wohnfläche: ca. 150 m²
- Grundstücksgröße: ca. 783 m²
- Erbpacht-Restlaufzeit: 49 Jahre
- Energiebedarf: 413,7 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-730-5 - 13 -

Energieeffizienzklasse H, Öl-Zentral, Bj. Anlagentechnik 1990

Neubau-Doppelhaushälfte in Münster-Mauritz

Neubau-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. 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. 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. Das Haus ist vollunterkellert. Neben Hausanschluss- und Waschraum bietet der Keller reichlich Platz für Hobbys sowie als Lagerfläche für saisonale Gegenstände oder Vorräte.

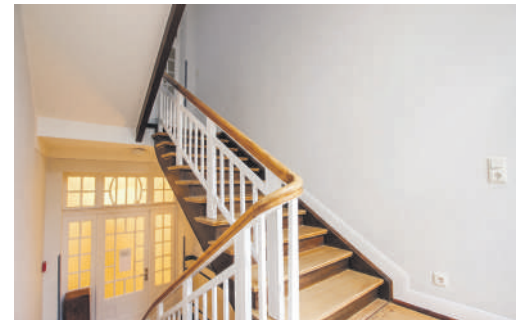


- Kaufpreis: EUR 895.000,-
- Baujahr: 2025
- Wohnfläche: ca. 165 m²
- Grundstücksgröße: 216 m²
- Energiebedarf: 29,7 kWh/(m²a)
- Erbpacht-Restlaufzeit: 80 Jahre
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-675-5

Energieeffizienzklasse A+, Luftwärmepumpe, Bj. Anlagentechnik 2025

Wohnung im Münsteraner Kreuzviertel

Historische Eleganz auf 162 m² – Außergewöhnliche Jugendstilwohnung



Ein herausragendes Jugendstil-Eckhaus aus dem Jahr 1913, eine weithin sichtbare historische Fassade und dahinter eine Wohnung, deren ursprünglicher Charakter bewahrt wurde. Dieses Zusammenspiel macht die Immobilie zu einer echten Besonderheit im Münsteraner Kreuzviertel. Die in der ersten Etage gelegene Wohnung verfügt über rund 162 m² Wohnfläche und fünf

- Kaufpreis: EUR 1.095.000,-
- Baujahr: 1913
- Wohnfläche: ca. 162 m²
- Etage: 1
- Anzahl Zimmer: 5
- Energiebedarf: 185,7 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-737-6

Energieeffizienzklasse F, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2021

Zimmer. Schon beim Betreten wird deutlich, dass ihre Großzügigkeit weit über die reine Quadratmeterzahl hinausgeht. Deckenhöhen von rund 3,75 Metern, überdurchschnittlich große Fenster und weitläufige Räume erzeugen eine außergewöhnliche Raumwirkung. Historische Kassettentüren, in großen Teilen erhaltenes Fischgrätparkett und Dielenböden sowie zahlreiche historische Heizkörper geben der Wohnung ihre authentische Identität. Für Liebhaber des Jugendstils und großzügiger Altbauarchitektur bietet sich damit die seltene Möglichkeit, in einem der markantesten historischen Wohnhäuser seines Umfeldes zu leben.

Bungalow in Münster-Mauritz

Puristische Eleganz trifft Natur – Mid Century Bungalow



Dieser architektonisch herausragende Bungalow aus dem Jahr 1965 vereint zeitlose Gestaltung, klare Linien und eine außergewöhnliche Raumkomposition. Auf einem großzügigen, rund 1.059 m² großen Grundstück gelegen, geprägt von eindrucksvollen Platanen und einer idealen Westausrichtung entfaltet die Immobilie eine besondere Atmosphäre. Im Sinne der Gestaltungsprinzipien des Mid-Century-Stils wurde hier ein zeitloser Bungalow geschaffen, der Innen und Außenbereiche auf elegante Weise zu einer harmonischen Einheit verbinden lässt. Bereits der Zugang unterstreicht die Besonderheit des Hauses: Eine dezente Backsteinmauer grenzt zur Straße hin ab und führt in einen geschützten Atriumhof, der als verbindendes Element zwischen Außen- und Innenraum fungiert. Die Ölheizung wurde 2019 erneuert.

- Kaufpreis: EUR 1.390.000,-
- Baujahr: 1965
- Wohnfläche: ca. 165 m²
- Grundstücksgröße: 1.059 m²
- Zimmer: 3
- Energiebedarf: 476 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,00 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-714-6

Energieeffizienzklasse H, Öl-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2019

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

Wohn- und Geschäftshaus in Münster-Roxel

Wohn- und Geschäftshaus mit starken Erträgen und Entwicklungspotenzial



Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1973, das durch seine breite Nutzungsstruktur und stabile Erträge überzeugt. Das Objekt richtet sich gezielt an Kapitalanleger, die auf eine Kombination aus laufendem Cashflow, Risikostreuung und Entwicklungspotenzial setzen. Das Gebäude umfasst insgesamt 28 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 44 m² und 93 m² und einer Gesamtwohnfläche von rund 1.618 m². Ergänzt wird das Angebot durch ca. 856 m² gewerblich genutzte Fläche. Von der Gewerbefläche sind ca. 599 m² an drei Arztpraxen sowie einen Dienstleistungsbetrieb vermietet und bieten somit eine solide und lang-

fristig stabile Mieterstruktur. Die restlichen ca. 256 m² Gewerbefläche stehen leer und können kurzfristig vermietet werden. In den vergangenen Jahren wurden bereits wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Dächer (2012 und 2014) sowie der Austausch der Fenster (2015 und 2018).

- Kaufpreis: EUR 4.400.000,-
- Baujahr: 1973
- Wohnfläche: ca. 1.618 m²
- Nutzfläche: ca. 856 m²
- JNKM: ca. 235.896,- €

- Grundstücksgr. ca. 3.570 m²
- Energieverbr.: 184 kWh/(m²a)
- Courtage: 4,76 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-658-5

Energieeffizienzklasse F, Fernwärme, Bj. Anlagentechnik 2012

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



URIAGE
DEPIDERM



URIAGE
HYSEAC



URIAGE
EAU THERMALE

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 599.000,-
- 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

Bungalow in Münster-Mauritz

Atriumbungalow im Bauhaus-Stil in bester Wohnlage



Dieser Atriumbungalow im Bauhaus-Stil steht für ein Wohnkonzept, das heute kaum noch verwirklicht wird. Um das Atrium als Mittelpunkt des Hauses gruppieren sich großzügige, lichtdurchflutete Wohnräume auf einer Ebene. Die Immobilie wurde 1970 auf einem 623 m² großen Grundstück errichtet und verfügt über rund 208 m² Wohnfläche. Der Atriumbungalow wird derzeit als zwei

eigenständige Wohneinheiten genutzt. Die Hauptwohnung umfasst rund 133 m² Wohnfläche und ein rund 90 m² großes Atrium. Die zweite Wohneinheit bietet rund 75 m² Wohnfläche sowie ein rund 25 m² großes Atrium. Beide Wohneinheiten lassen sich bei Bedarf wieder zu einem großzügigen Einfamilienhaus zusammenführen. Gleichzeitig eröffnet die bestehende Aufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, Gäste, ein Homeoffice oder zur Vermietung. Die erforderliche Kernsanierung eröffnet die Möglichkeit, das Gebäude technisch und energetisch vollständig nach heutigen Standards zu modernisieren. Gleichzeitig lassen sich sämtliche Innenräume nach den eigenen Wohnvorstellungen gestalten, ohne die charakteristische Bauhaus-Architektur zu verändern.

- Kaufpreis: EUR 1.290.000,-
- Baujahr: 1970
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Energiebedarf: 284,3 kWh/(m²a)
- Wohnfläche: ca. 208 m²
- Grundstücksgröße: ca. 623 m²
- Zimmer: 5
- Objekt-ID: W-K-696-6

Energieeffizienzklasse H, Strom-Elektro, Bj. Anlagentechnik 1970

Mehrfamilienhaus in Münster-Mauritz

Mehrfamilienhaus mit viel Potenzial und attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten

In einer ruhigen privaten Sackgasse im beliebten Münster-Mauritz präsentiert sich dieses kleine Mehrfamilienhaus als interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, Projektentwickler oder private Investoren, die das Potenzial einer bestehenden Immobilie gezielt nutzen möchten. Das vollunterkellerte Gebäude verfügt derzeit über drei Wohneinheiten mit insgesamt rund 221 m² vorhandener Wohn- bzw. Nutzfläche, wobei die ausgebauten Dachgeschosswohnungen mit rund 36 m² in dieser Flächenangabe enthalten ist. Für diese Einheit ist derzeit nicht abschließend geklärt, ob eine entsprechende Genehmigung als Wohnraum vorliegt. Das Ge-

bäude befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Gerade hierin liegt jedoch auch die Chance, die Immobilie grundlegend neu zu positionieren. Nach ersten Recherchen erscheint eine Erweiterung des Bestands auf insgesamt bis zu ca. 300 m² Wohnfläche grundsätzlich denkbar. Damit bietet das Haus über die vorhandenen Flächen hinaus eine interessante Ausbaureserve. Eine weitere Perspektive eröffnet das Grundstück selbst: Im Falle eines Abrisses und einer anschließenden Neubebauung erscheinen nach ersten Einschätzungen sogar bis zu ca. 325 m² Wohnfläche möglich.



- Kaufpreis: EUR 629.000,-
- Baujahr: 1936
- Wohnfläche: ca. 221 m²
- Grundstücksfläche: ca. 468 m²
- Zimmer: 10
- Energiebedarf: 363,8 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-738-5

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 1988

Exklusiver Bungalow in Münster-Roxel

Exklusiver Bungalow auf Parkgrundstück 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 ca. 14.000 m² große Grundstück ist parkähnlich angelegt und bietet vielfältige Möglichkeiten. 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.

Abgeschieden am Ende einer Privatstraße liegt die angebotene Immobilie. An der Westseite des Hauses befinden sich verschiedene baugenehmigte Nebengebäude wie bspw. ein Kühlhaus für Wein, eine Dampfsauna, ein Gewächshaus etc. Die mit elektrischem Tor ausgestattete Garage bietet im rückwärtigen Bereich einen abgegrenzten Raum für Gartengeräte und Gartenmöbel. Die Beheizung erfolgt über eine im Jahr 2014 erneuerte Gasheizung.

- Kaufpreis: EUR 1.750.000,-
- Baujahr: 1961
- Wohnfläche: ca. 406 m²
- Grundstücksgröße: ca. 14.000 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

Appartement in Münster

Kreuzviertel pur – renoviertes Appartement mit Balkon und Garage



Wohnen in einer der gefragtesten Lagen Münsters: Dieses frisch renovierte und derzeit leerstehende Appartement liegt in einer beliebten Wohnstraße des Kreuzviertels und steht für einen kurzfristigen Bezug bereit. Die Promenade ist nur rund 200 Meter entfernt und auch Universität und Innenstadt sind schnell erreichbar – ideale Voraussetzungen insbesondere für Studierende. Außergewöhnlich für das Kreuzviertel ist die eigene Garage.

- Kaufpreis: EUR 219.000,-
- Baujahr: 1980
- Wohnfläche: ca. 31 m²
- Etage: Hochparterre
- Zimmer: 1
- Energieverbrauch: 137 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-742-6

Energieeffizienzklasse E, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2002

Wohnung in Münster-Josefsviertel

Dachgeschosswohnung mit Ausbaupotenzial



Diese besondere Dachgeschosswohnung im dritten Obergeschoss eines eindrucksvollen Altbaus vereint klassischen Charme mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial. Das Gebäude wurde im Jahr 1910 errichtet und im Jahr 1992 umfassend saniert. Die imposante Fassade unterstreicht den repräsentativen Charakter der Immobilie und fügt sich harmonisch in das gewachsene Umfeld ein.

- Kaufpreis: EUR 419.000,-
- Baujahr: 1910
- Wohnfläche: ca. 76 m²
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Zimmer: 2
- Etage: 3+4
- Energieverbr.: 125,9 kWh/(m²a)
- Objekt-ID: W-K-707-6

Energieeffizienzklasse D, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2020

Stadtvilla in Emsdetten

Stilvoll, repräsentativ, familiengerecht - großzügige Stadtvilla in ruhiger Wohnlage



Viel Platz, lichtdurchflutete Räume und ein hoher Anspruch an Wohnqualität prägen diese Stadtvilla mit 5,5 Zimmern. Auf einem 919 m² großen Grundstück bietet das 1995 errichtete freistehende Einfamilienhaus mit rund 322 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertiger Ausstattung. Die über zwei Geschosse geöffnete Diele bildet einen eindrucksvollen Auftakt. Von hier öffnet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Kamin, großen Fensterflächen zum Garten und einem leicht abgesetzten Essplatz im Erker. Hochwertige Materialien und die großzügige Verglasung schaffen ein elegantes, zugleich angenehm wohnliches Ambiente. Die große überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und führt in

den pflegeleicht angelegten Garten. An den Essbereich schließt sich die voll ausgestattete Küche mit zusätzlichem kleinem Esstisch an. Eine repräsentative Treppe führt zur offenen Empore im Obergeschoss. Ein Haus mit souveräner Präsenz und außergewöhnlichem Raumangebot.

- Kaufpreis: EUR 895.000,-
- Baujahr: 1995
- Energieverbrauch.: 73,4 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,00 % (inkl. MwSt.)
- Anzahl Zimmer: 5,5
- Wohnfläche: ca. 322 m²
- Grundstücksgr.: ca. 919 m²
- Objekt-ID: W-K-741-5

Energieeffizienzklasse B, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 1995

Einfamilienhaus in Greven-Gimbte

Klassisches Einfamilienhaus in Feldrandlage mit traumhaftem Grundstück



Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1991 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch seine zeitlose Architektur, einen hervorragend durchdachten Grundriss sowie seine begehrte Lage am Ortsrand eines gewachsenen Wohngebietes in Gimbte. Auf einem ca. 478 m² großen Grundstück genießt man viel Privatsphäre, einen liebevoll angelegten Garten und einen unverbaubaren Blick ins Grüne. Die ca. 135 m² Wohnfläche verteilen sich auf Erd- und Dachgeschoss und schaffen ein großzügiges Wohnambiente für die ganze Familie. Fünf gut proportionierte Zimmer bieten ausreichend Platz und lassen sich ganz nach den individuellen Bedürfnissen als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Das vollständig unterkellerte Untergeschoss bietet weit mehr als reine Nutzfläche. Die Junkers-Gaszentralheizung mit moderner Brennwerttechnik wurde im Jahr 2015 erneuert und sorgt für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung.

- Kaufpreis: EUR 495.000,-
- Baujahr: 1991
- Wohnfläche: ca. 135 m²
- Grundstücksgröße: 478 m²
- Energieverbrauch: 136,4 kWh/(m²a)
- Zimmer: 5
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-734-5

Energieeffizienzklasse E, Gas-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 2015

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 eine 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

Einfamilienhaus in Nordwalde

Modernes Einfamilienhaus mit Westgarten



Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 2006 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch seine zeitlose Architektur, einen durchdachten Grundriss und eine angenehme Wohnatmosphäre. Das ca. 481 m² große Grundstück ist nach Westen ausgerichtet und bietet mit seinem pflegeleicht angelegten Garten einen schönen privaten Rückzugsort.

- Kaufpreis: EUR 519.000,-
- Baujahr: 2006
- Wohnfläche: ca. 129 m²
- Grundstücksgr.: ca. 481 m²
- Zimmer: 6
- Energieverbrauch: 39,6 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-739-5

Energieeffizienzklasse A, Erdwärmepumpe, Bj. Anlagentechnik 2026

Zweifamilienhaus in Havixbeck

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit großem Grundstück



Dieses gepflegte Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1973 in massiver Bauweise mit klassischer Klinkerfassade auf einem ca. 863 m² großen Eigentumsgrundstück in bevorzugter Wohnlage von Havixbeck errichtet. Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet und bietet mit insgesamt ca. 233 m² Wohnfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

- Kaufpreis: EUR 599.000,-
- Energiebedarf: 341,5 kWh/(m²a)
- Baujahr: 1973
- Courtag: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Wohnfläche: ca. 233 m²
- Objekt-ID: W-K-726-6
- Grundstücksgröße: ca. 863 m²

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 1994

Einfamilienhaus in Nordwalde

Architektenhaus mit Einliegerwohnung



Dieses großzügige Architektenhaus wurde im Jahr 1981 in massiver Bauweise auf einem ca. 699 m² großen Grundstück in zentraler Lage von Nordwalde errichtet. Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 264 m² überzeugt die Immobilie durch ihre außergewöhnlich großzügige Raumgestaltung sowie ihre vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

- Kaufpreis: EUR 495.000,-
- Zimmer: 6
- Baujahr: 1981
- Energieverbr. 100,3 kWh/(m²a)
- Wohnfläche: ca. 264 m²
- Grundstücksgröße: ca. 699 m²
- Courtag: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-733-5

Energieeffizienzklasse D, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2023

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.

Beide Wohnungen überzeugen durch helle, freundliche Räume und funktionale Grundrisse. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 14.724,- €. Das Gebäude ist voll unterkellert und wird über eine moderne Gasheizung der Marke Bosch aus dem Jahr 2023 beheizt.

- Kaufpreis: EUR 429.000,-
- Anzahl Zimmer: 6
- Baujahr: 1973
- Wohnfläche: ca. 180 m²
- Energiebedarf: 299,8 kWh/(m²a)
- Grundstücksgr.: ca. 809 m²
- Courtag: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-647-5

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2023

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
- Grundstückgröße: ca. 1.850 m²
- Zimmer: 22
- Energiebedarf: 247,4 kWh/(m²a)
- Courtage: 4,76 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-708-5

Energieeffizienzklasse G, Öl-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2002

Junges Wohnhaus in Greven-Gimbte

Energieeffizient & barrierefrei: Wohnhaus mit Ausbaureserve und großem 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 799.000,-
- Baujahr: 2001
- Wohnfläche: ca. 188 m²
- Grundstückgröße: ca. 1.440 m²
- Anzahl Zimmer: 4
- Energiebedarf: 38,3 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-665-6

Energieeffizienzklasse A, Erdwärmepumpe, Bj. Anlagentechnik 2001

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

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

Einfamilienhaus in Horstmar

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit schönem 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 269.000,-
- Baujahr: 1973
- Wohnfläche: ca. 138 m²
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Zimmer: 4
- Grundstücksgr.: ca. 635 m²
- Energiebed.: 292,4 kWh/(m²a)
- Objekt-ID: W-K-673-6

Energieeffizienzklasse H, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2022

Einfamilienhaus in Ascheberg-Herbern

Junges, energieeffizientes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung



Dieses moderne Einfamilienhaus wurde 2018 in hochwertiger Holzständerbauweise als KfW-40-Niedrigenergiehaus auf einem 508 m² großen Südost-Grundstück errichtet. Mit rund 177 m² Wohnfläche und vier Zimmern verbindet es großzügiges Wohnen mit moderner Architektur und einem zeitlos eleganten Ambiente. Dreifach verglaste, bodentiefe Fenster, elektrische Rollläden, großzügige Raumhöhen sowie hochwertige Fliesen- und Vinylböden unterstreichen den modernen Charakter. Das großzügige Entree empfängt Sie mit viel Platz für eine Garderobe und führt über eine offene Treppe in das Obergeschoss. Auf der rechten Seite befinden sich das Gästewc, der Hausanschlussraum sowie ein zusätzlicher Abstellraum. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Hauswirtschaftsbe-

reich zur angrenzenden Doppelgarage. Abgerundet wird das attraktive Gesamtangebot durch eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor und direktem Zugang zum Haus – ein modernes Zuhause, das großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Technik überzeugend miteinander verbindet.

- Kaufpreis: EUR 649.000,-
- Baujahr: 2018
- Wohnfläche: ca. 177 m²
- Grundstücksgröße: ca. 508 m²
- Anzahl Zimmer: 4
- Energiebedarf: 18,4 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-745-6

Energieeffizienzklasse A+, Luftwärmepumpe, Bj. Anlagentechnik 2018

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. 880 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, Mehrgenerationen- wohnen ggf. mit einer kleineren Tierhaltung zu nutzen. Bei Bedarf können weitere Teile des Grundstücks herausparzelliert und gesondert bebaut werden.

- Kaufpreis: EUR 1.190.000,-
- Baujahr: 1640
- Wohnfläche: ca. 280 m²
- Nutzfläche: ca. 600 m²
- Grundstücksgroße: 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

Maisonettewohnung in Nottuln

Architektonisches Highlight am Grüngürtel



Diese besondere 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.

- Kaufpreis: EUR 270.000,-
- Baujahr: 1995
- Wohnfläche: ca. 135 m²
- Etage: 1+2
- Zimmer: 3
- Energieverbrauch: 93 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-682-6

Energieeffizienzklasse C, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2013

Einfamilienhaus in Saerbeck

Einfamilienhaus mit Gartenidylle in ruhiger Lage



Dieses freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch seine ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet, ein außergewöhnlich großzügiges Grundstück sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1979 errichtete Haus bietet auf rund 149 m² Wohnfläche ein wohnliches Zuhause mit viel Platz zur individuellen Entfaltung.

- Kaufpreis: EUR 389.000,-
- Baujahr: 1979
- Wohnfläche: ca. 149 m²
- Grundstücksgroße: ca. 970 m²
- Zimmer: 4
- Energiebedarf: 185,6 kWh/(m²a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-718-5

Energieeffizienzklasse F, Gas-Zentral, Bj. Anlagentechnik 2004

Doppelhaushälfte in Steinfurt-Borghorst

Attraktive Doppelhaushälfte mit Südgarten und Garage in 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 329.000,-
- Energieverbrauch: 119,7 kWh/(m²a)
- Wohnfläche: ca. 132 m²
- Grundstücksgröße: ca. 266 m²
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Baujahr: 1999
- Anzahl Zimmer: 5
- Objekt-ID: W-K-697-5

Energieeffizienzklasse D, Gas-Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 1999

Coming Soon

Wohnen und/oder Gewerbe in Münster



- Kaufpreis: EUR 219.000,-
- Baujahr: 1978
- Wohnfläche: ca. 203 m²
- Grundstücksgröße: ca. 550 m²
- Zimmer: 8
- Energiewert liegt zur Besichtigung vor
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-744-0

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Coming Soon

Wohn- und Geschäftshaus in Münster



- Kaufpreis: EUR 3.300.000,-
- Baujahr: 1949
- Wohnfl.: ca. 740 m², Nutzfl. ca. 150 m²
- Grundstücksgröße: ca. 650 m²
- Wohneinheiten: 22, Gewerbeinheit: 1
- Energiewert liegt zur Besichtigung vor
- Courtage: 4,76 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-740-6

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Coming Soon

Zweifamilienhaus in Münster



- Kaufpreis: EUR 669.000,-
- Baujahr: 1991
- Wohnfläche: ca. 129 m²
- Grundstücksgröße: ca. 383 m²
- Zimmer: 6
- Energiewert liegt zur Besichtigung vor
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-736-5

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

MIETEN ODER EIGENTUM?

Kaufen oder mieten? Wann sich Eigentum wirklich lohnt

... welche Entscheidung langfristig zu Ihnen passt



Das Eigenheim, in den eigenen vier Wänden wohnen und nicht nur mieten, ist der Traum vieler Deutscher. Für manche ein erklärtes Lebensziel, während andere weiterhin zögern oder genauer nachrechnen. Beide Optionen bieten ihre eigenen Vor- und Nachteile. Letztlich sollten die persönlichen Wünsche und der finanzielle Hintergrund darüber entscheiden, ob Kaufen oder Mieten für Sie infrage kommt.

Die Kosten des Eigentums

Auch wenn der Erwerb eines Eigenheims weiterhin der Traum vieler Mieter ist, raten einige Finanzexperten davon ab. Das Eigenheim generiere keinen Cashflow und verursache lediglich weitere Kosten, warnen sie. Dahinter steckt oftmals der Versuch, mit reißerischen Über-

schriften auf Social Media Aufmerksamkeit zu erzielen. Richtig ist aber, dass Wohneigentum nicht für jeden die perfekte Lösung darstellt.

Finanzieller Spielraum durch Eigenkapital

Der Immobilienkauf bindet Eigenkapital, das damit nicht gleichzeitig für andere Anlageklassen zur Verfügung steht. Man spricht auch von den „Opportunitätskosten“. Die Opportunitätskosten sind fehlende Einnahmen, die man hätte haben können, wenn man das Geld in eine andere Anlage investiert hätte.

Während der zukünftige Wohneigentümer für den Immobilienkauf anspart, nutzt der Mieter das Eigenkapital stattdessen für Investitionen in Aktien und ETFs. Trotz regelmäßiger Miet-

zahlungen kann er weiterhin sein Geld flexibel anlegen. Entscheidet er sich hingegen für eine Immobilienfinanzierung, bindet die monatliche Kreditrate einen festen Teil des verfügbaren Einkommens und reduziert damit den finanziellen Spielraum für andere Ausgaben und Investitionen. Wertpapierinvestoren hingegen haben einen Spielraum, den die Immobilienfinanzierung nicht bieten kann. Investitionen in ETFs und Aktien lassen sich bei Bedarf pausieren, Wertpapiere lassen sich verkaufen. Somit sind sie, zumindest für den Augenblick, flexibler aufgestellt. Jedenfalls bis zu dem Zeitpunkt, an dem der Immobilienkäufer sein Haus abbezahlt hat.

Vermögensaufbau mit Immobilienkauf

Der Immobilienkauf bietet Chancen, die ETFs und Aktien nicht liefern können. Zumeist erfolgt die Immobilienfinanzierung über Darlehen. Der Vermögensaufbau beginnt sogleich mit der ersten Rate und beschleunigt sich mit der Zeit, da die Restschuld stetig abnimmt und damit der Tilgungsanteil steigt.

Begünstigt wird dieser Effekt durch die mögliche Wertentwicklung der Immobilie. Wer eine Immobilie kaufen will, setzt dafür meist mehr Fremd- als Eigenkapital ein. Wertsteigerungen

betreffen jedoch den gesamten Immobilienwert, was ebenfalls für den Vermögensaufbau von Vorteil sein kann, wenn der Immobilienwert Teil einer langfristigen Strategie sein soll.

Nebenkosten, Reparaturen, Modernisierungen

Eine selbst genutzte Immobilie verursacht auch nach dem Kauf weiterhin Kosten. Eigentümer müssen für Nebenkosten, Reparaturen und Modernisierungen aufkommen. Nebenkosten wie Strom, Heizung, Reinigung und Winterdienst treffen sowohl Eigentümer als auch Mieter und sind von der Wohnlage und dem Gebäudezustand abhängig. Eigentümer müssen zudem eine Grundsteuer entrichten.

Weiterhin sind Eigentümer für die Instandhaltung und für Modernisierungen verantwortlich. Ein neues Badezimmer, eine bessere Isolierung, moderne Heizungssysteme oder Solarpaneele gehen schnell ins Geld. Eigentümer können Reparaturen nicht auf den Vermieter abwälzen, sondern müssen sich selbst um die Instandhaltung kümmern. Wer handwerklich geschickt ist, kann zumindest einige Kosten sparen.

Die Freiheiten des Eigentümers

Als Hauseigentümer haben Sie allerdings auch mehr Verfü-



gungsgewalt. Sie können darüber entscheiden, wann Sie ein neues Bad einrichten wollen oder ob eine Wärmepumpe für Sie infrage kommt. Die Gestaltung des Gartens und der Terrasse liegen in Ihrer Hand. Sie können das Haus so umbauen und erweitern, wie der Gesetzgeber und Ihr Geldbeutel es zulassen.

Wer nur mietet, der hat solche Freiheiten nicht. Mieter sind den Entscheidungen des Vermieters ausgesetzt und haben es eventuell mit unliebsamen Nachbarn zu tun.

Schutz vor Mieterhöhungen

Laufende Kosten machen auch den Haus- und Wohnungsmietern zu schaffen. Vor allem in deutschen Städten, in denen Wohnraum zu einer knappen Ware wird, steigen zunehmend die Mietkosten. Diese Kosten sollten jene in Betracht ziehen,

die in der Stadt ihre Rente verbringen wollen, denn Renten werden nicht so schnell angepasst wie die Mietkosten.

Rentner, die in ihrer selbst genutzten Immobilie wohnen, haben diese Sorge nicht. Sobald der Kredit abbezahlt ist, sind sie von steigenden Mietpreisen nicht betroffen. Zwar müssen eventuelle Renovierungen, Instandhaltungen und Reparaturen weiterhin bezahlt werden. Der Kostenfaktor Miete spielt jedoch keine Rolle mehr. Das ist einer der Gründe, warum Eigentum weiterhin als eine Altersvorsorge gilt.

Der Schritt ins Eigentum: Wann lohnt es sich tatsächlich?

Damit der Immobilienkauf gelingt, müssen mehrere Bedingungen erfüllt sein. Eine wichtige Grundlage stellt das Eigenkapital dar. Zumindest die Kaufnebenkosten sollten Sie aus

eigenen Mitteln aufbringen können. Etwa 20 bis 30 % des Kaufpreises gelten als ein guter Orientierungswert. Das verringert auch die Zinsen, da bei mehr Eigenkapital weniger Fremdkapital notwendig ist.

Nach dem Immobilienkauf muss die Finanzierung auch langfristig tragfähig bleiben, bis der Kredit vollständig getilgt ist. Nebenkosten, Reparaturen etc. werden weiterhin eine Rolle spielen, entscheidend sind aber die Jahre bis zur vollständigen Tilgung des Kredits. Eine feste Zinsbindung hilft bei der Planbarkeit. Ein sicheres, verlässliches Einkommen und finanzielle Rücklagen lassen Hauskäufer sicherer schlafen.

Doch Eigentum bindet auch und nicht für jeden steht der Lebensweg bereits fest. Berufliche Veränderungen, ein möglicher Ortswechsel oder andere persönliche Entwicklungen können dazu

führen, dass Flexibilität wichtiger ist als ein langfristig gebundenes Zuhause. Ob Kaufen oder Mieten die richtige Entscheidung ist, hängt deshalb immer von der individuellen Lebenssituation ab. Neben den persönlichen Wohnvorstellungen spielen vor allem die finanziellen Möglichkeiten und die langfristige Planung eine entscheidende Rolle. Wer über eine solide Finanzierung sowie ausreichende Rücklagen verfügt und sich bewusst für ein langfristiges Zuhause entscheidet, kann mit dem Immobilienkauf zugleich einen dauerhaften Vermögenswert schaffen. Wer hingegen flexibel bleiben möchte, findet möglicherweise in einer Mietwohnung die passendere Lösung. Am Ende zählt deshalb nicht allein die finanzielle Rechnung, sondern auch die Frage, welche Wohnform zum eigenen Leben passt.

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

IMMOBILIEN ALS KAPITALANLAGE

Sicherer Hafen oder Investment mit Risiken?

Immobilieninvestments bieten durch Mieteinnahmen und eine mögliche Wertsteigerung attraktive Chancen, bergen jedoch durch Mietausfälle, Instandhaltungsaufwand und rechtliche Verpflichtungen auch Risiken. Die Vorteile von Kapitalanlage-Immobilien und mögliche Immobilienrisiken nimmt dieser Artikel in den Blick.

Rendite ist mehr als Mieteinnahmen

Bei der Entscheidung für Immobilien als Kapitalanlage ist die Immobilienrendite der entscheidende Faktor. Um sie im Vorfeld realistisch einschätzen zu können, muss der Blick über die reinen Mieteinnahmen hinaus reichen. Mittel- und langfristig gesehen spielen für die tatsächliche Rendite auch die laufenden Kosten, eine mögliche Wertentwicklung sowie steuerliche Aspekte eine Rolle.

Die Brutto-Immobilienrendite berechnet sich aus dem Verhältnis der jährlich eingenommenen Nettokaltmiete zum Kaufpreis. Allerdings berücksichtigt diese

vereinfachte Formel nicht alle Faktoren, die für die Immobilienrendite relevant sind und dient daher nur als grobe Ersteinschätzung. Aussagekräftiger ist daher die Netto-Immobilienrendite, die auch nicht umlagefähige laufende Kosten und die Kaufnebenkosten berücksichtigt.

Zudem ist es wichtig, als Immobilieneigentümer die Absetzung für Abnutzung, kurz AfA, bei der Berechnung der Rendite zu berücksichtigen. Sie legt fest, dass ein gewisser Prozentsatz des Kaufpreises des Gebäudes jährlich absetzbar ist. Nicht absetzbar sind hingegen die Kosten für Grund und Boden. Durch die AfA sparen Eigentümer Steuern,

was sich positiv auf die Rendite auswirkt. Die AfA-Tabelle vom Bundesfinanzministerium gibt genauere Auskunft darüber, in welcher Höhe Abschreibungen für unterschiedliche Gebäude möglich sind. In der Regel liegen sie zwischen zwei und drei Prozent des Gebäudekaufpreises. Diese Abschreibung für Abnutzung wird in der jährlichen Steuererklärung angegeben.

Um die Attraktivität einer Immobilie als Kapitalanlage professionell einschätzen zu können, darf die Wertentwicklung des Objekts nicht aus dem Blick geraten. Eine gute Lage, regelmäßige Instandhaltung und notwendige Modernisierungen können sich positiv auf die langfristige Wertentwicklung einer Immobilie auswirken. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt der Verkauf einer Kapitalanlage-Immobilie in Betracht gezogen werden, sind dabei steuerliche Aspekte zu berücksichtigen.

Kapitalanlage Immobilien: Lage als entscheidender Faktor

Wie bereits erwähnt, nimmt die Lage einer Immobilie eine Schlüsselrolle bei der zu erwartenden Wertentwicklung ein. Attraktive Regionen können einen positiven Einfluss auf eine Wertsteigerung haben und die

Immobilienvermietung erleichtern. In unattraktiver Lage hingegen kann es zu temporärem Leerstand von Wohnungen und damit zu Mietausfällen kommen, die sich direkt auf die Rendite auswirken. Auch für einen späteren Verkauf ist die standortbedingte Wertentwicklung von Bedeutung, schließlich beeinflusst sie den möglichen Gewinn beim Immobilienverkauf.

Ob sich eine Immobilie in einer guten Lage befindet, können Kapitalanleger anhand unterschiedlicher Punkte ermitteln, die jedoch nicht separat, sondern als Gesamtpaket betrachtet werden sollten. Ein erster Anhaltspunkt ist der Bodenrichtwert. Ist dieser in der Vergangenheit gestiegen, deutet das auf einen attraktiven Standort hin. Ist in den letzten Jahren gleichzeitig eine positive Bevölkerungsentwicklung durch Zuzug zu verzeichnen, festigt das die Einschätzung einer gefragten Lage mit gutem Renditepotenzial. Weitere Faktoren für die Standortattraktivität sind die vorhandene Infrastruktur, das Angebot an Naherholungsflächen in der Umgebung, die Auswahl sicherer Arbeitgeber im Umfeld sowie die Kriminalitätsstatistik.



Vermieten bedeutet Verantwortung

Mit dem Kauf und der Vermietung einer Immobilie übernehmen Kapitalanleger gleichzeitig Verantwortung für das Gebäude, die darin lebenden Mieter sowie das Grundstück und sein direktes Umfeld. Erwähnenswert ist insbesondere die Pflicht zur Instandhaltung, die beim Eigentümer des Gebäudes liegt. Sie besagt, dass das Gebäude in einem bewohnbaren Zustand gehalten werden muss und Schäden oder Mängel zu beseitigen sind. Ferner obliegt dem Eigentümer die Verkehrssicherungspflicht, also die Aufgabe, die Sicherheit von Gebäude und Grundstück zu gewährleisten.

Auch finanziell bedeuten Immobilien als Kapitalanlage Verantwortung. Einerseits muss eine solide Finanzierung gewährleistet sein und das Ausfallrisiko liegt allein beim Eigentümer. Andererseits sind Vermieter zum Erstellen einer rechtlich korrekten Nebenkostenabrechnung verpflichtet. Hinzu kommt, dass Mieteinnahmen ordnungsgemäß versteuert werden müssen. Für die genannten Aufgaben besteht jedoch ein breites Dienstleistungsangebot in Form von Steuerberatern, Finanzberatern und Hausverwaltern. Neben der rechtlichen und finanziellen Verantwortung kommt eine soziale Verantwortung bei der Immobilienvermietung hinzu. Das gilt besonders für Mehrfamilienhäuser mit mehreren Mietparteien, in denen es zu Interessenkonflikten zwischen den Mietern kommen kann.

Risiken eines Immobilieninvestments realistisch kalkulieren

Zu einer umfassenden Bewertung der Attraktivität von Immobilien als Kapitalanlage zählt auch die Berücksichtigung der Immobilienrisiken. Sie beziehen



sich einerseits auf finanzielle Risiken und den Aufwand der Immobilienbetreuung. Andererseits betreffen sie Faktoren, die außerhalb des direkten Einflussbereichs eines Kapitalanlegers liegen, wie etwa Zinsentwicklungen und Veränderungen bei der Attraktivität einer Wohnlage.

Teil der finanziellen Immobilienrisiken sind Leerstand und Mietausfälle. Können Wohnungen nicht direkt neu vermietet werden, brechen Mieteinnahmen weg und schmälern die Rendite. Auch zahlungsunfähige Mieter sorgen für einen Rückgang der Mieteinnahmen und verursachen bei einer Zwangsräumung sogar Kosten. Ebenfalls relevant ist ein Zinsänderungsrisiko. Bei langfristig geplanter Immobilienfinanzierung kann es im Rahmen der Anschlussfinanzierung zu einer Anpassung der Zinsen kommen, die nicht zwingend zugunsten des Kapitalanlegers ausfallen muss. Zum Zeitpunkt des Immobilienkaufs lässt sich die Zinsentwicklung für mehr als zehn Jahre jedoch kaum vorher-sagen.

Ein weiteres Risiko bei Kapitalanlage-Immobilien ist der bauliche Zustand. Gerade bei älteren Gebäuden können Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich werden. Hinzu kommen mögli-

che Gesetzesänderungen, welche Sanierungen oder Modernisierungen erforderlich machen können. Zu den teuersten Faktoren bei der Instandhaltung von Mietimmobilien zählen die Dämmung, Heizungstechnik, Elektrik sowie das Dach. Dafür benötigen Kapitalanleger eine ausreichende Rücklage, deren Höhe sich nach der Größe, dem Zustand und Alter des Gebäudes richtet.

Anders als bei vielen anderen Anlageformen lässt sich eine Immobilie zudem nicht kurzfristig veräußern. Ein Verkauf benötigt Zeit und ist mit organisatorischem Aufwand sowie zusätzlichen Kosten verbunden. Kapitalanleger sollten deshalb darauf achten, neben dem in der Immobilie gebundenen Vermögen ausreichend finanziellen Spielraum für andere Ausgaben zu behalten. Die langfristige Planung spielt bei einem Immobilieninvestment daher eine besonders wichtige Rolle.

Fazit: Wie attraktiv sind Immobilien als Kapitalanlage wirklich?

Ob es sich lohnt, in Immobilien als Kapitalanlage zu investieren, hängt von den individuellen Vorstellungen, einer soliden Finanzierung sowie der sorgfältigen

Immobilienwahl ab. Für jede Immobilie sollten die individuellen Renditechancen den möglichen Immobilienrisiken gegenübergestellt werden, bevor eine Kaufentscheidung fällt. Gute Chancen auf eine attraktive Rendite werden durch die Lage des Objekts, den baulichen Zustand und den Kaufpreis beeinflusst. Immobilien mit vorliegendem Sanierungsstau oder in einer Wohnlage mit geringer Nachfrage erhöhen hingegen die Risiken des Immobilieninvestments.

Entscheidend ist daher eine realistische Betrachtung des Gesamtpakets. Neben der möglichen Rendite sollten Kapitalanleger auch den eigenen finanziellen Spielraum, den zeitlichen Aufwand und ausreichend Reserven für unvorhergesehene Ausgaben berücksichtigen. Wer langfristig plant, sorgfältig auswählt und mögliche Risiken bereits vor dem Kauf einkalkuliert, schafft eine solide Grundlage für ein erfolgreiches Immobilieninvestment.

In Zeiten unsicherer Finanzmärkte gelten Immobilien nach wie vor als solides Investment, ein Selbstläufer sind sie jedoch nicht.

- 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 31.10.2026

Bewohner einer Ruhrstadt	alter Handwerksberuf	balkonartiger Anbau	Spielstärkezahl bei Schachspielen	Auffassung, Ansicht			Flächenmaß der Schweiz		Salatwürze	Kanten, äußere Begrenzungen	Lederzentrum Mallorc	Laut der Enttäuschung	spanischer Wein, Jerez		englisch: Tür		US-Krimi-Serie (engl.)	engl. Ballspiel		Revolverheld, ... Holliday
							musik.: ernst								öster. Psychologe † 1939					
schottischer Schäferhund					2		Weizenfleisch		Sardelle, Sprotte							8		Schiff der griechischen Sage		
	6			kanadischer Popstar, Justin ...		Vortragender Redner, Ansager									Kurort in Polen (Bad ...)		Buchstabenfolge			
Männerkurzname			kleine Hütte				spanischer Artikel					Kiefernart		irische Grafenschaft						optional, alternativ
US-Bundesstaat									ein Kampfsportler		Bogenmaß (math.)						Seebad in Wales		US-Regisseur (Spike)	
						dt. Kinofilm (,... rennt')		Vorname von US-Komiker Lewis †						eine Pflanzenform		argent. Schleuderwaffe				
Schifffahrtsroute			US-Schauspieler † 1957		fester, farbloser Überzug					Hautwucherungen		Körper, Leib (griech.)						Düsseldorfer Flaniermeile		
Bleichmittel	Azoren-Insel	ein Baustoff		4			TV-Collie		ein Kameraobjektiv								5			
					Anhänger e. Weltreligion (Mz.)		Papa-geiename					Schlange im 'Dschungelbuch'				Angeh. des brit. Hochadels			dt. Trompeter (Stefan)	9
italienischer Modeschöpfer		Sage, Legende		japan. ritueller Selbstmord								Ver-mählte (Mz.)		Gedichte						
					europ. Welt-raumorg. (Abk.)			kleinste Teile der Wortbe-deutung		früherer österr. Adels-titel								Männer-name		
Gewaltherr-scher					Fremd-wortteil: Million		Sieb							Ver-brecher, Delin-quent		Kykla-den-in-sel				
				ruhig, be-herrscht (engl.)	Ge-tränke mischen					Gestalt bei Shake-speare		leichter Pferde-zaum								
Sand- u. Schlick-meeresboden	Kletterpapagei		ein Wein-ver-schnitt			7	bibl. Männer-gestalt (A.T.)		Haupt-stadt West-Samoas						ehem. Bundes-polizei (Abk.)		3		ein Dolden-gewächs	
Blume des Buddhis-mus					Römer-Film (... Hur)		ehe-lichen									Halbton unter G		arabi-sche Lang-flöte		
			babylo-nische Gottheit		kleine Sunda-in-sel					mittels			Teil der Bibel (Abk.)		Erb-faktoren					
spanisch: zwei		weibl. Vorname					hollän-discher Sänger (Bruce)		Refor-mer											1
Geburts-stätte von Zeus				franzö-sischer unbest. Artikel				schön-geistige Literatur												

raetselstunde.com

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

Leicht

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

raetselstunde.com

Schwer

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

raetselstunde.com

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

Marc O'Polo

MARCCAIN

OPUS

Brax

camel active

FYNCH-HATTON®

PME LEGEND

TOM TAILOR

RICHROYAL DRESSING SUPERWOMEN

ONLY

JACK&JONES



AHLERT APP

P

KOSTENLOSES PARKEN



ÄNDERUNGS-SERVICE



BAR FÜR KUNDEN



hier scannen

Bernhard Ahlert 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