



# DR. KLEEBERG

## IMMOBILIEN

*Ihre Immobilienzeitung für Münster und das Münsterland*

AUSGABE NR. 2/2023

### Immobilien- angebote

Seite 6

#### Immobilien

### Interview mit Dr. Jan Kleeberg

Seite 2

#### Immobilienbewertung

### Die wichtigsten

### Faktoren

Seite 22

#### Immobilienwirtschaft

### Den passenden Mietpreis festsetzen

Seite 24

## Mit der richtigen Preisstrategie erfolgreich verkaufen

*Den Wert einer Immobilie zu ermitteln ist eine Sache. Den gewünschten Preis in einer Verhandlung mit dem Käufer umzusetzen, eine ganz andere. Ist es besser einen zu hohen Preis anzugeben, um eine gute Verhandlungsbasis zu haben oder doch lieber klein ansetzen und hoffen, dass Kaufinteressenten sich überbieten?*

*Weiter auf Seite 4*



Dr. Kleeberg Immobilien GmbH

Bergstraße 68 • 48143 Münster-Altstadt  
0251 149 818 90

[www.kleeberg-immobilien.de](http://www.kleeberg-immobilien.de)

## Interview mit Dr. Jan Kleeberg

*Geschäftsführer der Dr. Kleeberg Immobilien GmbH*

Zum Jahresende haben wir mit Dr. Jan Kleeberg über die Geschäftsentwicklung der Dr. Kleeberg Immobilien GmbH in 2023 sowie über einen Ausblick auf das nächste Jahr gesprochen.

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

**Jan Kleeberg:** Die Erhöhung der Leitzinsen zur Bekämpfung der Inflation haben den Immobilienmarkt zunächst deutlich abgekühlt.

Baufinanzieren ist jetzt 4- bis 5-mal so teuer. Ein Dominoeffekt! Mieten wird dadurch günstiger als Kaufen und die Nachfrage nach Eigentum deutlich reduziert. Zeitgleich ist das Angebot an Bestandsimmobilien in den letzten 2 Jahren im

Münsterland um mehr als das Doppelte gestiegen. Diese Entwicklung führte zunächst zu sinkenden Preisen und einer verhaltenen Nachfrage - bis die Käufer verstanden haben, dass der Zinsanstieg kein kurzfristiger Effekt ist, sondern neue Realität. Mit dieser Erkenntnis stieg auch die Kauflaune wieder.

**Redaktion: Gab es über den Zinseffekt hinaus weitere Einflussfaktoren auf den Immobilienmarkt?**

**Jan Kleeberg:** Oh ja, da war einiges in Bewegung, ausgelöst vor allem durch die Ankündigung des neuen Gebäudeenergiegesetzes im späten Frühjahr. Diese brachte eine große Unsicherheit mit sich, die den Immobilienmarkt auch den gesamten Sommer über beschäftigte. Letztendlich ist das verabschiedete Gesetz nun deutlich moderater ausgefallen, als es zunächst vom Wirtschaftsminister angekündigt wurde.

Nichtsdestotrotz hat diese Diskussion zu einem Umdenken am Immobilienmarkt geführt. Gerade ältere, energetisch suboptimale Immobilien sind von den sinkenden Preisen betroffen. Aber auch das ist mittlerweile eingepreist.

**Redaktion: Kommen wir zum Thema Neubau. Die Bundesregierung hat als Ziel 400.000 neue Wohnungen pro Jahr ausgegeben, um dem gestiegenen Bedarf gerecht zu werden. Was ist Ihrer Meinung nach zu tun?**

**Jan Kleeberg:** Das Neubauziel der Bundesregierung wird krachend verfehlt und das mit Ansage! Man geht von maximal der halben Anzahl Wohnungen aus, sprich 200.000. Und die Prognose für 2024 sehen viele noch düsterer. Aus meiner Sicht bedarf es geeigneter Förderprogramme, die den Neubaumarkt neu stimulieren. In diesem Zuge sollten auch die zum Teil extrem hohen Auflagen im Bereich des Neubaus überdacht und angepasst werden. Kurzum, es müssen wieder geeignete Rahmenbedingungen geschaffen werden. Nur so wird es gelingen, die sich verschärfende Wohnungsnot und die rasant steigenden Mieten in den Griff zu bekommen.

**Redaktion: Der Markt scheint ja gewaltig in Bewegung zu sein. Wagen Sie eine Prognose?**

**Jan Kleeberg:** Ich bin der Überzeugung, dass sich die Märkte im Bereich Kaufimmobilien weiter stabilisieren. Dies betrifft die Anzahl an Verkäufen gleichermaßen wie das Preisniveau. Im Bereich Neubau habe ich Zweifel, dass die nötigen Impulse zügig erfolgen und greifen.

Was ich außerdem erwarte, ist, dass eine relevante Anzahl an Unternehmen aus dem Immobiliensektor in Schieflage geraten wird. Das betrifft Bauunternehmen, Projektentwickler und Bauträger ebenso wie Immobilienmakler. Bereits heute nimmt die Kurzarbeit in der Baubranche zu. Mittelfristig werden gerade kleinere Unternehmen



*Dr. Jan Kleeberg*

in unruhiges Fahrwasser geraten. Ich denke beispielsweise an Unternehmen, die in der Niedrigzinsphase Grundstücke gekauft haben und diese bebaut verkaufen wollten. Die damals bezahlten Grundstückspreise sind heute nicht mehr marktgerecht und die Baukosten rasant nach oben geschossen. Jedoch sind die ehemals kalkulierten Verkaufspreise heute nicht mehr realisierbar. Das sind ernsthafte Probleme verursacht, liegt auf der Hand.

### Redaktion: Und bei den Immobilienmaklern?

**Jan Kleeberg:** Auch für Immobilienmakler kann es eng werden. Konnten diese in der Niedrigzinsphase nahezu jede Immobilie problemlos verkaufen, gehört dieses Traumszenario jetzt der Vergangenheit an. Es bedarf einer top Dienstleistung. Und die kostet Geld. Hier trennt sich die Spreu vom Weizen. Wer aus finanziellen Gründen gezwungen ist, seine Dienstleistung zu beschneiden, der wird Probleme bekommen. Letztlich gab es aber immer Phasen der Marktveränderung, auf die man wachsam und mit offenen Augen reagieren muss, um so die Herausforderungen zu meistern.

**Redaktion: Das hört sich turbulent und vielschichtig an. Nun aber zurück zum bisherigen Jahr. Wie ist es denn bislang bei Ihnen gelaufen?**

**Jan Kleeberg:** Wenn ich auf mein Unternehmen schaue, so kann ich mit dem bisherigen Geschäftsverlauf zufrieden sein. Wir hatten im ersten Halbjahr leichte Umsatzeinbußen, die wir im zweiten Halbjahr aber wieder aufgeholt haben. Alles also im grünen Bereich.



*Team Dr. Kleeberg Immobilien*

**Redaktion: Wie ist es Ihnen gelungen, sich gegen die allgemeine Marktentwicklung zu stellen?**

**Jan Kleeberg:** Eigentlich machen wir nichts anders als sonst. Wir setzen konsequent auf einen umfassenden Dienstleistungsansatz und eine hochwertige Vermarktung. Auch wenn wir auf allen Kanälen Werbung machen, sind zufriedene Kunden – das glaube ich fest - die beste Werbung und ein maßgeblicher Erfolgsfaktor. Nicht zuletzt habe ich ein

klasse Team, dass ganz wesentlich zum Erfolg beigetragen hat und dem ich an dieser Stelle einfach mal ein großes Dankeschön aussprechen möchte.

**Redaktion: Schauen wir auf das Jahr 2024 – was erwarten Sie?**

**Jan Kleeberg:** Das ist aktuell ein bisschen wie in die Glasgugel zu schauen, heißt, eine Prognose ist äußerst schwierig. Wie bereits ausgeführt, rechne ich mit einer Stabilisierung des Marktes und einem leichten

Anstieg der Nachfrage. Ich gehe davon aus, dass die Marktentwicklung maßgeblich von der weltpolitischen Lage beeinflusst wird. Die Kriege in der Ukraine und in Israel sowie der Konflikt zwischen China und Taiwan können grundlegende Auswirkungen haben. Meiner Überzeugung nach sollte man aber im Hier und Jetzt leben und seine Entscheidungen unabhängig treffen. Dies betrifft insbesondere auch solch gravierende Lebensentscheidungen wie den Kauf oder den Verkauf einer Immobilie.

## ERFOLGREICH VERKAUFEN

# Die richtige Preisstrategie

*Sobald der Preis Ihrer Immobilie festgelegt wurde, folgt die nächste Etappe: Das Verhandeln. Ein potenzieller Käufer wird in der Regel nicht sofort zuschlagen, sondern vielmehr probieren, den Preis etwas herunterzuhandeln.*



Ist es also besser einen hohen Preis anzugeben, damit Sie von vornerein eine gute Verhandlungsbasis haben oder sollten Sie lieber klein anfangen, um den Kaufinteressenten so zu überbieten?

Das Wichtigste zuerst: Bevor Sie mit den Preisverhandlungen starten, sollten Sie zunächst den Wert Ihrer Immobilie von einem Experten einschätzen lassen. So können Sie einer Verhandlung souverän entgegenreten. Sie müssen jedoch nicht unbedingt den Realwert als Verhandlungsbasis nehmen. Es macht Sinn, sich eine passende Preisstrategie zu überlegen. Ein häufiger Fehler unter Eigentümern ist es, den Preis zu hoch anzusetzen, um einen großen Verhandlungsspielraum

zu haben. Was an sich plausibel klingt, ist im Grunde genommen problematisch. Schließlich könnten mögliche Interessenten so ein Angebot für unseriös halten und abgeschreckt werden. Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ist derzeit sehr hoch. Entsprechend können Sie wie bei einer Auktion einen Verkaufswert unter dem Realwert anbieten und verschiedene Kaufinteressenten zum Bieten zwingen. Natürlich können Sie auch einfach einen moderaten Preis anbieten, der von Anfang an von beiden Seiten als fair empfunden wird.

Es ist unerlässlich, dass Sie in der Verhandlung um den Immobilienpreis selbstsicher auftreten. Häufig greifen Kunden gezielt die Mängel Ihrer

Immobilie auf, um so den Preis für ihre Immobilie zu senken. Kennen Sie entsprechend die Schwachstellen Ihres Objekts und gehen Sie offen mit diesen um. So machen Sie Ihrem Interessenten klar, dass diese Mängel bei der Preisberechnung berücksichtigt wurden. Ohne Verhandlungserfahrung könnten Sie schnell aus dem Konzept gebracht werden.

Entsprechend ist es sinnvoll, einen professionellen Makler zu engagieren, der die Preisverhandlungen übernimmt. Schließlich braucht ein Verhandlungsgespräch eine Menge Vorbereitung. Für diese haben die meisten Verkäufer im Alltag nur wenig Zeit – ein Makler dagegen schon.

### **Bieterverfahren**

Wer den Preis der Immobilie etwas niedriger ansetzt und ein Bieterverfahren anbietet, verkauft am Ende häufig zu einem besseren Preis als erwartet. Wir erklären, wie so ein Bieterverfahren in der Regel abläuft.

Wenn Sie den Preis für Ihre Immobilie niedrig ansetzen, erhöhen Sie damit die Nachfrage. Idealerweise haben Sie damit am Ende eine Reihe von sicheren Kaufinteressenten, die auch bereit sind mehr als den niedrigen Startpreis für die Immobilie zu zahlen.

Ein Bieterverfahren eignet sich sowohl bei einer besonders hohen, als auch bei einer besonders niedrigen Nachfrage. Ist die Nachfrage besonders groß, finden sich schnell viele Interessenten, die bereit sind auch hohe Gebote zu machen. Sie selbst haben außerdem den Vorteil, die Käuferauswahl etwas einzuschränken, indem Sie einfach dem Höchstbietenden den Zuschlag gewähren.

Bei einer geringen Nachfrage hingegen, sprechen Sie die Kaufinteressenten durch das niedrige Startgebot an und verschaffen sich so einen Wettbewerbsvorteil. Hier können Sie nicht erwarten, am Ende für einen besonders hohen Preis zu verkaufen, allerdings lässt sich der Realwert so teilweise besser durchsetzen, als wenn Sie diesen von Anfang an als Verkaufspreis angeben.

Es gibt mehrere Möglichkeiten, um ein Bieterverfahren durchzuführen. Eine gute Marktkennntnis und Praxiserfahrung sind hier in jedem Fall von Vorteil. Deshalb raten Experten, das Bieterverfahren nur in Zusammenarbeit mit einem professionellen Makler durchzuführen. Um das Bieterverfahren einzuleiten, können Sie entweder eine offene Besichtigung durchführen, zu der möglichst viele Interessenten ein-



geladen werden. Hier besteht allerdings der Nachteil, dass es oft schwerfällt, die einzelnen Besucher genauer zu beraten. Außerdem müssen Sie im Vorfeld viel Marketing betreiben, um genügend Interessenten zusammenzuführen.

Einzelbesichtigungen sind daher häufig die sinnvollere Option. Dabei läuft zunächst alles ab wie bei einem normalen Hausverkauf. Die Interessenten werden jedoch von Anfang an darauf hingewiesen, dass je nach Nachfrage ein Bieterverfahren durchgeführt wird, bei dem der Höchstbietende den Zuschlag erhält, wenn er eine gesicherte Finanzierung hat.

### *Den Preis zu hoch anzusetzen ist keine gute Idee*

Viele Eigentümer setzen den Preis Ihrer Immobilie mit Absicht hoch an, weil sie denken, so eine bessere Verhand-

lungsbasis zu haben. Diese Strategie geht jedoch selbst in nachfragestarken Regionen nur selten auf.

Der Immobilienkauf ist für die meisten Menschen eine der wichtigsten Entscheidungen des Lebens. Dementsprechend lange und intensiv beschäftigen Käufer sich mit dem Immobilienmarkt. Sie wissen also genau, wie viel eine Immobilie in Ihrer Region mit bestimmten Ausstattungsmerkmalen und einer bestimmten Größe durchschnittlich wert ist. Schließlich sind Preise durch die Immobilienportale relativ gut vergleichbar.

Verkäufer, die den Preis zu hoch ansetzen, müssen diesen während des Verkaufsprozesses häufig nachträglich nach unten korrigieren. Das ist nicht nur ärgerlich, weil die Verkaufszeit sich so unnötig in die Länge zieht, Interessenten bekommen

außerdem auch mit, dass der Preis immer wieder gesenkt wird. Damit werden auch noch die letzten potenziellen Käufer skeptisch gemacht. Schließlich sind Ihre Immobilien in den Augen der Käufer ein Ladenhüter. Sie spekulieren entweder, dass der Preis noch weiter sinkt oder glauben, dass damit etwas nicht stimmen kann. Wenn sich dieses Spiel über Monate hinzieht, verkaufen Sie am Ende unter dem Verkehrswert.

Seien Sie daher auch vorsichtig bei der Maklerwahl. Ein Profimakler rät Ihnen in der Regel zu einem moderaten Verkaufspreis, der höchstens um ein paar Prozent vom Verkehrswert abweicht oder zu einem Bieterverfahren. Verspricht ein Makler Ihnen, die Immobilie zu einem utopisch hohen Preis zu verkaufen, versucht er höchstwahrscheinlich nur Sie zu ködern.

Auf einen Makler zu verzichten ist allerdings auch keine gute Idee, schließlich wissen die meisten Verkäufer nicht von selbst, wie viel Ihre Immobilie wert ist und tendieren dazu, den Preis zu hoch einzuschätzen.



Anzeige

## Fester Zins – ein halbes Leben lang

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



Besuchen Sie  
unsere Homepage!

### **Oliver Otte**

Generalvertretung der Allianz  
Saerbecker Str. 8, 48268 Greven

oliver.otte@allianz.de  
**www.allianz-otte.de**

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

**Allianz** 

## Imposantes Ein-/Zweifamilienhaus

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



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

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

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

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

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

- Kaufpreis: EUR 895.000,-
- Baujahr: 1961
- Wohnfläche: ca. 274 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 899 m<sup>2</sup>

- Zimmer: 6
- Energiebedarf: 230,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 2,975% (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-378-5

## Exklusives Einfamilienhaus

*Leben auf ländlichem Anwesen inmitten der Rieselfelder von Münster*



Die angebotene Immobilie befindet sich auf einem liebevoll angelegten, ca. 7000 Quadratmeter großen Anwesen in den Rieselfeldern von Münster. Neben der angebotenen Immobilie befindet sich ein weiteres Haus mit drei Wohneinheiten auf der ehemaligen Hofstelle.

Unter Verwendung von hochwertigen Materialien wurde die 250 Quadratmeter Wohnfläche umfassende Wohneinheit im

Jahr 2013 in einem ehemaligen Nebengebäude geschaffen.

Der Immobilie ist ein rund 540 Quadratmeter großer Grundstücksteil als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Eichendielen in Verbindung mit den vielen Fenstern und das offene Raumkonzept verleihen dem Haus einen besonderen Charme. Zwei Terrassen laden zu lauschigen Sommerabenden ein. Ein separates Appartement mit Duschbad kann über einen eigenen Eingang betreten werden. Ein privater Saunabereich bietet zusätzlichen Komfort. Beim Ausbau des Hauses wurde Wert auf Gestaltung, modernes Design und Qualität gelegt. Für anspruchsvolle Paare ist die angebotene Immobilie ideal. Durch das separate Appartement eignet sie sich aber auch für Paare mit einem älteren Kind.

- Kaufpreis: EUR 1.250.000,-
- Baujahr: 2013
- Wohnfläche: 250 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 540 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Energiewert: 88,11 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-413-6

## Architektenhaus in Münster-Nienberge

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



Die angebotene Immobilie wurde 2012 als Architektenhaus in bevorzugter und von hochwertigen Immobilien geprägter Wohnlage von Münster-Nienberge errichtet.

Bei der Errichtung wurde gleichermaßen Augenmerk auf die Gestaltung, die verwendeten Materialien und die Energieeffizienz verwendet. Entstanden ist ein 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5 Zimmer umfassendes Haus, das Maßstäbe setzt. Die Beheizung erfolgt über Erdwärme und es wurde der KfW-55-Standard erreicht. Der Garten mit seinen verschiedenen Terrassen wurde liebevoll von einer Fachfirma angelegt und ist optimal nach Süden ausgerichtet.

Die Nachbarschaft des 660 m<sup>2</sup> umfassenden Grundstücks ist von hochwertigen Wohnhäusern geprägt. Die Immobilie stellt ein herausragendes Angebot dar und eignet sich gleichermaßen für anspruchsvolle Paare wie auch für Familien.

- Kaufpreis: EUR 1.175.000,-
- Baujahr: 2013
- Wohnfläche: 175 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 660 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- Energieverbrauch: 34,3 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-434-5

## Wohnen in St. Mauritz

*Perfekte Balance zwischen Stadtnähe und Ruheoase*

*Exklusive Eigentumswohnungen im Prozessionsweg 406*

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

  
**MAURITZ  
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 Programmkinos 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 Sole/Wasser-Wärmepumpe reduziert den Primärenergiebedarf und mittels einer eigenen Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie leistungsstarken Modulen wird Energie für Fußbodenheizung und Warmwasser regenerativ erzeugt. Nicht zuletzt

schaffen nachhaltige Baustoffe sowie eine dezentrale Lüftungsanlage ein baubiologisch gesundes Raumklima.

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



## 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 988.132,-
- Bezugfertig ab: Anfang 2025
- Wohnfläche: ab 84 m<sup>2</sup>
- Zimmer: ab 2
- Energiewert: liegt zur Besichtigung vor
- Courtage: 2,975% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-440-6



## Für eine neue Dimension des Wohnens

Nehmen Sie jetzt Kontakt mit uns auf!

Ihr Ansprechpartner:

Jonas Borghardt

Tel.: 0251 14981896

Email: [jb@kleeborg-immobilien.de](mailto:jb@kleeborg-immobilien.de)

Weitere Infos unter:



[www.mauritz-residenz.de](http://www.mauritz-residenz.de)

## Wohnen in Münster-Nienberge

*Architekten-Reihenendbungalow mit Südwestgarten in Sackgassenlage*



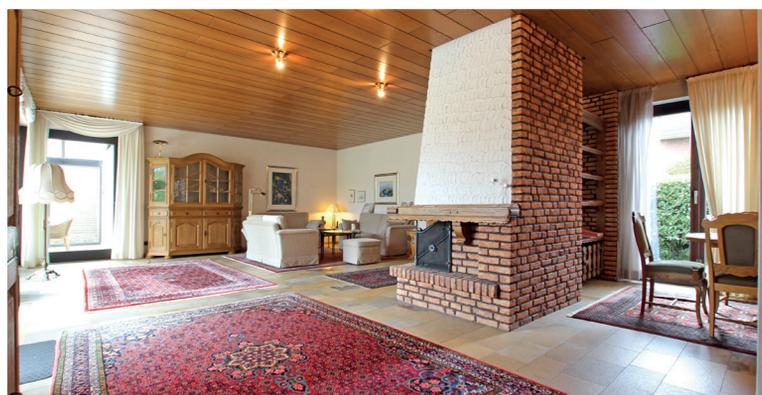
Die aufgrund 136 Quadratmetern Wohnfläche große Immobilie wurde im Jahr 1978 in Massivbauweise errichtet und fortlaufend instandgehalten. Bei der Errichtung wurde viel Wert auf Architektur und Raumaufteilung gelegt. Als Refugium kann der große Garten bezeichnet werden. Die Immobilie liegt sehr ruhig auf einem rund 667 Quadratmeter großen Erbbaugrundstück in einer Sackgasse in Münster-Nienberge. Der jährliche Erbbauzins beträgt rund 1.233 Euro.

Das familienfreundliche Haus stellt nicht zuletzt für Architekturliebhaber ein attraktives Angebot dar.

- Kaufpreis: EUR 399.000,-
- Baujahr: 1978
- Wohnfläche: 136 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- Energieverbrauch: 190,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57% (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-423-5

## Architektenhaus in Münster-Mauritz

*Gepflegtes Architektenhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Wohnlage*



Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1977 in Massivbauweise errichtet und fortlaufend instandgehalten. Bei der Errichtung wurde viel Wert auf Architektur und Raumaufteilung gelegt. Die Immobilie umfasst 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche, von der 60 m<sup>2</sup> auf die über einen eigenen Eingang zu erreichende Einliegerwohnung entfallen. Der Garten ist liebevoll angelegt. Die Immobilie liegt auf einem rund 621 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem gewachsenen Wohngebiet von Mauritz-Ost. Die besonders gepflegte Immobilie

stellt insbesondere für Familien ein attraktives Angebot dar.

Herzstück des Erdgeschosses ist das weitläufige, durch große Fensterflächen und zeitlose Solnhofener Platten sehr helle und elegante Wohnzimmer, das sich nach rechts zum Essbereich hin öffnet. Zwischen Wohn- und Essbereich befindet sich der Kamin, der für eine angenehme Atmosphäre, nicht zuletzt in der kalten Jahreszeit, sorgt. Direkt neben dem Essbereich befindet sich die mit allen gängigen Elektrogeräten ausgestattete Küche. Beide Bereiche lassen sich bei Bedarf miteinander verbinden.

Dem Wohnbereich vorgelagert ist die große Terrasse, von der man in den optimal nach Südwesten ausgerichteten Garten gelangt. Der Garten ist von der Straße aus nicht einsehbar. Angrenzend an die Terrasse befindet sich noch ein kleiner Wintergarten.

- Kaufpreis: EUR 849.000,-
- Wohnfläche: 215 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: 621 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- Energieverbrauch: 188 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57% (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-435-6

## Wohnen in Münster-Angelmodde

*Gepflegte Wohnung mit Balkon und Garage*



Die angebotene Wohnung liegt in der zweiten und damit obersten Etage eines im Jahr 1972 errichteten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung überzeugt nicht zuletzt durch die gelungene Raumaufteilung. Für das Abstellen des Autos steht eine eigene Garage neben dem Haus zur Verfügung. Idyllisch ist die Lage in einer ruhigen Wohnstraße am Rande von Münster-Angelmodde.

- Kaufpreis: EUR 149.000,-
- Baujahr: 1972
- Wohnfläche: 53 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Energieverbrauch: 111 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-430-5

## Wohnen im Herz-Jesu Viertel in Münster

*Reihenhaus mit Potenzial in ausgezeichnetener Lage*



Das angebotene Reihenhaus ist ruhig in einem besonders beliebten Bereich des Herz-Jesu-Viertels, unweit des Kanals, gelegen. Das Haus wurde ca. im Jahr 1932 errichtet. Die Immobilie verteilt sich auf drei Geschosse mit einer Fläche von rund 109 m<sup>2</sup>. In der Wohnfläche ist der ausgebaut, aber gegebenenfalls aktuell nicht offiziell als Wohnraum eingetragene Spitzboden berücksichtigt.

- Kaufpreis: EUR 449.000,-
- Baujahr: 1960
- Wohnfläche: 109 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: 181 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- Energieverbrauch: 297,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-429-6

## Mehrfamilienhaus in Münster-Kinderhaus

*Mehrfamilienhaus mit Potenzial und Südgarten in ruhiger Wohnlage*



Das angebotene Mehrfamilienhaus wurde 1973 in massiver Bauweise errichtet. Es umfasst neun Wohnungen, die sich auf eine Wohnfläche von insgesamt rund 306 m<sup>2</sup> verteilen. Bei sieben der Wohnungen handelt es sich um beliebte und potenziell renditestarke Ein-Zimmer-Appartements mit weniger als 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Netto-Mieteinnahmen der voll vermieteten Immobilie belaufen sich auf aktuell rund 29.000,- Euro, sodass ein z. T. erhebliches Mietsteigerungspotenzial besteht. Neben der Lage in dem beliebten Wohngebiet Kinderhaus besticht die

Immobilie durch das große Grundstück. Über die Jahre wurden anstehende Arbeiten an der Immobilie vorgenommen, dennoch befindet sie sich in Teilen noch im Ursprungszustand.

Die Immobilie ist in zwei Haushälften unterteilt. Die linke Haushälfte umfasst im Erdgeschoss eine und im Obergeschoss drei Wohneinheiten. Die rechte Haushälfte setzt sich aus zwei Wohnungen im Erd- und drei Wohnungen im Obergeschoss zusammen.

- Kaufpreis: EUR 699.000,-
- Baujahr: 1973
- Wohnfläche: 306 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 780 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 13
- Energieverbrauch: 157 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 7,14% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-399-6

## Neubauwohnungen zur Miete

*Wohnen in zentraler Lage von Münster-Handorf*



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

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

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

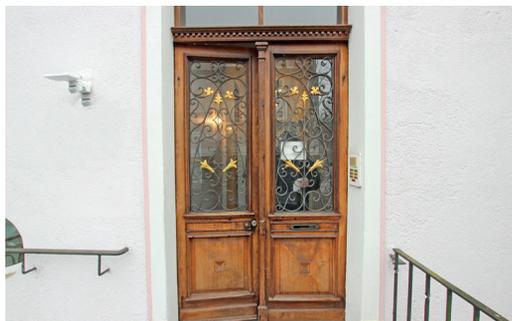
- Energieverbrauch: 131,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Objekt-ID: W-M-21-014-5

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



## Etagenwohnung im Südviertel von Münster

*Etagenwohnung mit Potenzial und Stellplatz*



Die angebotene Vierzimmerwohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten. Sie umfasst rund 95 Quadratmeter Wohnfläche. Zusätzlich gehört der darüber liegende Spitzboden zur Wohnung, der weiteres Potenzial bietet. Die Wohnung befindet sich in einem historischen Haus in der Hammerstraße gegenüber der Josefkirche im

Südviertel von Münster. Hier pulsiert das Leben. Die sehr helle und einladende Wohnung bedarf einer umfassenden Renovierung. Zur Wohnung gehört ein eigener Stellplatz am Haus. Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Der oberhalb liegende Spitzboden gehört zur Wohnung und bietet eine mögliche Ausbaureserve. Ob dies genehmigungsfähig ist, müsste mit dem Bauamt geklärt werden. 2023 wurde die Wohnung mit einer eigenen Gastherme (Gasbrennwerttechnik) ausgestattet. Zur Wohnung gehört ein eigener Stellplatz direkt neben dem Haus.

- Kaufpreis: EUR 369.000,-
- Energiebedarf: 412,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Baujahr: 1890
- Courtage: 3,57% (inkl. MwSt.)
- Wohnfläche: 95 m<sup>2</sup>
- Objekt-ID: W-K-438-6
- Zimmer: 4

## Mehrfamilienhaus in Emsdetten

*Gut vermietetes Mehrfamilienhaus mit zusätzlichem Ertrag durch Stellplatzflächen*



Das angebotene Grundstück liegt sehr ruhig in zweiter Reihe in Emsdetten. Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein im Jahr 1950 in massiver Bauweise errichtetes und seither fortlaufend instand gehaltenes und im Jahre 1980 erweitertes Mehrfamilienhaus inklusive Nebengebäude.

Die Immobilie wurde in mehreren Bauabschnitten erstellt, über die Jahre immer wieder modernisiert und bietet eine ordentliche Substanz. In den letzten Jahren wurde das Grundstück jedoch etwas vernachlässigt, sodass Modernisierungen anstehen. Das Haus umfasst sieben Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 454 m<sup>2</sup> sowie einer 260 m<sup>2</sup> großen Nutzfläche im Untergeschoss. Auf dem großen Grundstück gibt es zusätzlich Stellplätze, die vermietet oder anderweitig genutzt werden können.

- Kaufpreis: EUR 499.000,-
- Baujahr: 1950 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 454 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 1.022 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 22
- Energieverbrauch: 125,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 5,95 % (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-380-6

Anzeige

KIEPENKERL  APOTHEKEN

Beratung wie gewohnt.

Bestellung per App.





MEINE  
APOTHEKE APP

Stressfrei abholen oder  
nach Vereinbarung den  
Botendienst nutzen!



App hier  
laden

ZENTRUM & HILTRUP

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

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

www.kiepenkerl-apotheken.de

## Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Emsdetten

*Wohnen in idyllischer Feldrandlage*



Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1981 in massiver Bauweise errichtet. Es wurde viel Wert auf Großzügigkeit und Helligkeit gelegt. Eine separate Einliegerwohnung wurde 2012 geschaffen und bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Die insgesamt rund 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf sechs Zimmer im Haupthaus und zwei Zimmer in der Einliegerwohnung. Herausragend ist die idyllische Lage mit Fernblick am Rand einer Wiese, die naturnahes Wohnen mit einer schnellen Erreichbarkeit der Innenstadt Emsdettens verbindet.

Das Haus ist zum großen Teil unterkellert. Neben verschiedenen Vorratsräumen findet man hier einen Wasch- und Trockenkeller sowie den Heizungskeller mit der Erdwärmepumpe aus dem Jahr 1981. Zeitgemäß unterstützt wird die Heizungsanlage durch den Wasser führenden Kamin im Kaminzimmer.

- Kaufpreis: EUR 795.000,-
- Baujahr: 1981
- Wohnfläche: 250 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 1407 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 8
- Energiebedarf: 57,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 2,975 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-427-5

## Bungalow in Emsdetten

*Junger energieeffizienter Bungalow mit großem Garten in ländlicher Lage von Emsdetten*



Der angebotene Bungalow wurde im Jahr 2020 auf einem rund 1400 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Besonderer Wert wurde auf Modernität, Großzügigkeit und Energieeffizienz gelegt. Die 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf vier Zimmer. Ausbaureserve bietet der hierfür vorbereitete Dachboden. Viel Platz bietet der große und optimal nach Süden ausgerichtete Garten, der an ein kleines Waldstück angrenzt. Herausragend ist die idyllische Lage, die naturnahes Wohnen mit einer schnellen Erreichbarkeit der Innenstadt Emsdettens verbindet.

Bei der Errichtung des Hauses wurde besonderes Augenmerk auf die Energieeffizienz gelegt. Aktuell wird es mit einer Erdwärmepumpe beheizt, die gemeinsam mit dem Nachbarhaus genutzt wird.

Die Immobilie erreicht den KfW-55-Standard und verfügt u. a. über die folgenden Eckpunkte:

- Erdwärme
- wasserführender Kamin zur Heizungsunterstützung
- automatische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss
- dreifach verglaste Fenster

Das Dachgeschoss ist für den Ausbau vorbereitet – so ist der Bereich gedämmt und mit sämtlichen Leitungen für die Realisation von zwei Zimmern und einem Badezimmer versehen.

- Kaufpreis: EUR 789.000,-
- Wohnfläche: 160 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 1.400 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Energiebedarf: 18,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 2,975 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-428-5

## Dreifamilienhaus in Emsdetten

*Kapitalanleger aufgepasst – Vollständig vermietetes Dreifamilienhaus in Emsdetten*

Das angebotene 3-Parteien-Haus wurde ca. im Jahr 1932 in massiver Bauweise auf einem 426 Quadratmeter großen Grundstück errichtet. Die 251 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf drei Wohnungen, die alle vermietet sind. Die Immobilie wurde im Jahr 1998 in großen Teilen saniert. Mit den jährlichen Nettomieteinnahmen i. H. v. 14.500 Euro stellt die Immobilie insbesondere für Kapitalanleger ein attraktives Angebot dar.

Jede der drei Wohnungen verfügt über einen separaten Eingang. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss haben eine Wohnfläche von 44 und 93 Quadratmetern. Die Wohnung im Obergeschoss hat eine Wohnfläche von 114 Quadratmetern, die sich auf vier Zimmer verteilen.

Die Mietverhältnisse bestehen bereits seit 7, 10 und 25 Jahren. Das Haus ist teilunterkellert, wobei der Zugang zum Keller aus der Hauptwohnung heraus erfolgt. Fahrräder können bequem in einem angrenzenden Gebäudeteil untergestellt werden. Für mindestens zwei Autos steht Parkfläche im Hof bereit.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2004.



- Kaufpreis: EUR 299.000,-
- Baujahr: 1932
- Wohnfläche: 251 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 426 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 8
- Energiebedarf: 196,3 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt)\*
- Objekt-ID: W-K-426-6

## Reihenhaus in Greven

*Gepflegtes Reihenhaus mit Westgarten in naturnaher Lage von Greven*



Das angebotene Reihenhaus wurde im Jahr 1973 erbaut und über die Jahre fortlaufend instand gehalten. Das Haus verfügt über vier Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Zusätzlich stehen der Keller sowie eine Garage zur Verfügung. Mit dem schönen Westgarten und der bevorzugten Lage unweit des Naturschutzgebietes Püppkesberge stellt das Objekt ein attraktives Angebot dar. Die Immobilie ist aktuell vermietet. Zum Haus gehören eine ca. 50 Meter entfernte Garage und zwei Stellplätze.

In den letzten Jahren wurden folgende Renovierungsarbeiten am Haus durchgeführt:

- Vorgarten sowie Zuwegung zum Haus
- Dachfolie
- Haustür
- Gäste-WC inkl. Boden, Elektrik, Rohre
- Terrassenbelag sowie Terrassenüberdachung
- Gartenzaun, Gartenhaus

- Kaufpreis: EUR 275.000,-
- Baujahr: 1973
- Wohnfläche: 105 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 380 m<sup>2</sup>

- Zimmer: 4
- Energieverbrauch: 111 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57% (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-424-6

## Wohnen in Senden

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



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

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

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

Anzeige

## Gelassen in die eigene Wohnzukunft:

mit Deutschlands führendem Spezialisten für Baufinanzierung.

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

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

 **interhyp**



## Ein-/Zweifamilienhaus in Rheine-Schotthock

*Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus in attraktiver Lage*



Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1974 in massiver Bauweise als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung errichtet. Sie befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Die 198 m<sup>2</sup> große Wohnfläche verteilt sich auf zwei Etagen, die aktuell von zwei Parteien bewohnt werden. Das 639 m<sup>2</sup> große Objekt ist optimal nach Süden ausgerichtet. Die Immobilie liegt ruhig in einem gewachsenen Wohngebiet von Rheine-Schotthock. Sie eignet sich gleichermaßen als Ein- als auch als Zweifamilienhaus.

- Kaufpreis: EUR 399.000,-
- Baujahr: 1974
- Wohnfläche: 198 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 639 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- Energiebedarf: 218,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-376-5

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

## Einfamilienhaus in Rheine-Wietesch

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



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

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

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

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

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

- Kaufpreis: EUR 469.000,-
- Baujahr: 1978
- Wohnfläche: 140 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- Energiebedarf: 111,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57% (inkl. MwSt)
- Objekt-ID: W-K-397-5

## Wohnen in Ahlen

*Charmantes Einfamilienhaus mit schönem Garten*



Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 2006 in massiver Klinkerbauweise im klassischen Stil errichtet. Sie steht auf einem rund 420 Quadratmeter großen Grundstück in einem bevorzugten Wohngebiet von Ahlen-Vorhelm. Das Haus besticht nicht nur durch einen sinnvoll angelegten Grundriss, sondern auch durch viele bodentiefe Fenster.

- Kaufpreis: EUR 359.000,-
- Baujahr: 2006
- Wohnfläche: 124 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: 420 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Energieverbrauch: 95,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtagel: 3,57% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-431-6

## Wohnen am Rande von Kattenvenne

*Zweifamilienhaus mit Potenzial und großem Grundstück*



Das angebotene Zwei-Parteien-Haus wurde ca. 1900 als Heuerhaus errichtet. Die aktuelle Wohnfläche von rund 227 m<sup>2</sup> verteilen sich auf zwei Hausteile. Die eine Haushälfte wurde in den 90er-Jahren modernisiert/saniert und ist aktuell vermietet. Die andere steht leer und ist umfassend sanierungsbedürftig.

- Kaufpreis: EUR 299.000,-
- Baujahr: 1900
- Wohnfläche: 227 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 1.850 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 10
- Energiebedarf: 284,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtagel: 3,57% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-436-5

## Ein-/Zweifamilienhaus in Ibbenbüren-Laggenbeck

*Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus mit Traumgarten in Wiesenrandlage*



Die angebotene Immobilie liegt auf einem rund 1000 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Sie umfasst etwa 206 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Nicht in der Wohnfläche berücksichtigt ist der voll ausgebaute, aber nicht offiziell als Wohnraum eingetragene Spitzboden mit weiteren rund 30 m<sup>2</sup>. Durch die geschickte Aufteilung bietet sich gleichermaßen eine Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus, als Zweifamilienhaus oder für Mehrgenerationswohnen an. Das Haus wurde in den 80er-Jahren aufgestockt und 2005 um einen großen Wintergarten mit angrenzender Sonnenterrasse ergänzt. Der Garten ist liebevoll und

absolut blickdicht angelegt. Herausragend ist die Lage in einem ruhigen Wohngebiet und in direkter Feldrandlage von Ibbenbüren-Laggenbeck.

Autos können bequem in der mit elektrischen Toren ausgestatteten Doppelgarage sowie davor abgestellt werden.

- Kaufpreis: auf Anfrage
- Baujahr: 1958, 1980/81
- Wohnfläche: 206 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 1.000m<sup>2</sup>
- Zimmer: 7
- Energiebedarf: 210 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtagel: 3,57% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-387-5

## Wohnen in Lengerich

### *Attraktive Doppelhaushälfte mit großem Garten*

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine im Jahr 1906 errichtete Doppelhaushälfte mit pfannengedecktem Walmdach und teilweise historischem Fachwerk. Die Immobilie wurde ursprünglich als Unterkunft für Bedienstete des Landschaftsverbands erbaut. Sie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet mit ihren rund 146 Quadratmetern, verteilt auf vier Zimmer, reichlich Platz für Paare und bis zu vierköpfige Familien. Zudem besticht die Immobilie durch ihre sehr hohen Decken, die dem Ganzen einen besonderen Wohlühlcharakter verleihen. Das insgesamt rund 552 Quadratmeter große Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, gehört ebenfalls zum Angebot. Zur gemeinsamen Nutzung der Hauseigentümer stehen noch weitere Gartenflächen frei zur Verfügung.

Die Immobilie ist voll unterkellert. Der Keller bietet neben dem Heizungskeller einen Raum für Vorräte sowie einen Waschkeller. Außerdem ist er im alten Gewölbebaustil erbaut. Zur Immobilie gehören weiterhin noch eine Einzelgarage sowie mehrere Stellplätze vor dem Haus.



- Kaufpreis: EUR 349.000,-
- Baujahr: 1906
- Wohnfläche: 146 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: 552 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Energiewert: 250,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K421-6

## Stadtvilla in Borghorst

### *Klassische 30er-Jahre Stadtvilla in zentrumsnaher Lage von Borghorst*



Die angebotene Immobilie wurde im Jahr 1935 errichtet sowie im Jahr 2004 um einen Anbau erweitert. Sie liegt ruhig und gleichzeitig zentrumsnah in Borghorst. Die rund 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf zwei Wohneinheiten. Der Garten des 437 m<sup>2</sup> großen Grundstücks ist dicht bewachsen und eine Oase inmitten der Stadt. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, wobei über die Jahre ein gewisser Renovierungsstau aufgelaufen ist.

Man betritt die Immobilie und gelangt in die zentrale Diele. Rechter Hand geht es in den Keller sowie in die im Hochparterre gelegene erste Wohneinheit mit ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die zweite Wohneinheit mit ca. 109 m<sup>2</sup> erreicht man über das Treppenhaus in der zentralen Diele.

Das Haus ist voll unterkellert. Neben Platz für die Lagerung von Vorräten und Gegenständen befindet sich hier die Gasheizung aus dem Jahr 2012. Der Keller weist an manchen Stellen eine gewisse Feuchtigkeit auf.

Zu den Wohneinheiten gehören zwei Stellplätze für Autos links und rechts neben dem Haus.

- Kaufpreis: EUR 299.000,-
- Baujahr: 1935
- Wohnfläche: 192 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 437 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 7
- Energiebedarf: 254,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 7,14 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-409-6

## Gastronomiebetrieb in Neubeckum

*Traditionsreiche Gastwirtschaft mit Festsaal und Biergarten in Neubeckum*



Diese traditionsreiche Gastwirtschaft mit Festsaal und Biergarten wurde im Jahre 1922 errichtet und in den Folgejahren immer wieder erweitert. In der guten und gefragten Lage von Neubeckum ist die Außengastronomie im Sommer ein beliebtes Ausflugsziel geworden. Das Objekt wurde in den Jahren als Familienbetrieb geführt und wird bis heute in erster Hand betrieben. In dieser Zeit wurde das Objekt ständig erweitert, in den Abläufen optimiert und mit viel Liebe zum Detail eingerichtet. Der ehemalige Gaststättenbereich wurde im Jahre 2017 zu einem schicken und modernen Abendrestaurant umgebaut und bietet Sitzplätze für 90 Gäste. Der

Festsaal, beliebt bei Schützenvereinen und Hochzeitsgesellschaften, bietet mit seiner Infrastruktur optimale Voraussetzungen für gelungene Veranstaltungen mit bis zu 200 Personen. Der Biergarten mit eigener Theke wurde im Laufe der Jahre immer wieder neugestaltet und bietet mit über 300 Jahre alten Eichen und Kastanien schattige Sitzgelegenheiten im Sommer.

- Kaufpreis: EUR 540.000,-
- Baujahr: 1996
- Gesamtfläche: 350 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 2.018 m<sup>2</sup>
- Energiewert: 746,51 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 5,9% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-382-6

## Einfamilienhaus in Neubeckum

*Einfamilienhaus auf großem Grundstück mit parkähnlichem Garten*



Das aus dem Baujahr 1996 stammende Einfamilienhaus wurde als Fertighaus in Holzständerbauweise errichtet. Auf einem Kaufgrundstück von 1850 m<sup>2</sup>, mit einem wunderbar angelegten Garten und zusätzlichem Schwimmteich, befindet sich zusätzlich noch ein Gartenhaus mit Geräteschuppen.

Das Haus hat eine Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup>, verteilt auf sechs Zimmer, eine Küche, ein Bad und ein Gäste-WC. Das Badezimmer mit Wanne, WC und Waschbecken sowie

separater Dusche ist teilgefließt. Die hochwertigen Bodenbeläge und der eingebaute Kamin geben dem Haus eine gemütliche Atmosphäre. Vom Wohnzimmer gelangt man über die Terrasse in den Garten mit einem sehr schönen Blick auf die Anlage. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1996 mit separatem Warmwasserspeicher. Zum Wohngebäude gehört eine Garage.

Der große Garten bietet einen Ort zum Verweilen und Spielmöglichkeiten für Kinder.



- Kaufpreis: EUR 450.000,-
- Baujahr: 1997
- Wohnfläche: 120 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 1.850 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Energiebedarf: 133,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57 % (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-383-6

## Wohnen in St. Mauritz

*Umfassend modernisiertes Einfamilienhaus mit großem Garten*



- Kaufpreis: folgt
- Baujahr: 1969
- Wohnfläche: 196 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 901 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 7
- Energiebedarf: 105,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: folgt
- Objekt-ID: folgt

## Wohnen in Neunkirchen

*Ein ganz besonderes Wohnerlebnis in zentrumsnaher Lage*



- Kaufpreis: folgt
- Baujahr: 1926
- Wohnfläche: ca. 300 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 770 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 9
- Energiebedarf: 201,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: folgt

## Wohnen in Havixbeck

*Gepflegte Maisonettewohnung*



- Kaufpreis: EUR 229.000,-
- Baujahr: 2002
- Wohnfläche: 78 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 14 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Energiewert: 113,3 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 3,57% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-439-5

## Wohnen in Münster

*Gepflegtes Mehrfamilienhaus*



- Kaufpreis: EUR 950.000,-
- Baujahr: 1978
- Wohnfläche: 478,5 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 630 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 22
- Energiewert: 102,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Courtage: 7,14% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: W-K-425-5

## Wohnen in Senden

*Gepflegte Etagenwohnung*



- Kaufpreis: Preis auf Anfrage
- Baujahr: 1964
- Wohnfläche: 70 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: 30 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Energiewert: liegt zur Besichtigung vor
- Courtage: 3,57% (inkl. MwSt.)
- Objekt-ID: folgt

## IMMOBILIENBEWERTUNG

# Die wichtigsten Bewertungsfaktoren

*Jede Immobilie ist einzigartig. Daher ist es schwer ihren Preis zu finden, indem man einfach vergleichbare Immobilien heranzieht. Für eine professionelle Beurteilung müssen verschiedene Faktoren herangezogen werden.*

### *So beeinflusst die Lage den Preis*

Der Standort, an dem sich Ihre Immobilie befindet, ist eines der wichtigsten Kriterien für die Bewertung. Denn je nach Region, Stadt und sogar Stadtteil variieren die Durchschnittspreise in Deutschland stark.

Die Art des Gebäudes kann durch Umbauten, Sanierungen oder sogar Abriss und Neubau verändert werden. Die Lage hingegen lässt sich nicht verändern. "Das heißt jedoch nicht, dass eine gute Lage für immer eine gute Lage bleibt und umgekehrt, eine schlechte Lage sich nie verbessern kann", weiß Anja Gordersky, die Preis-Expertin von Wentzel Dr. Denn schließlich kommt es hier nicht nur auf den geographischen Standpunkt,

sondern auch um die äußeren Begebenheiten an. So kann es sein, dass eine Gemeinde durch eine Umgehungsstraße verkehrlich entlastet wird und sie dadurch plötzlich als attraktiver wahrgenommen wird.

Andersrum kann es sein, dass eine neue große Fabrik in der Nachbarschaft die Standortqualität verringert. Deshalb wehren Anwohner sich oft gegen solche Großbauprojekte und gehen im Zweifelsfall sogar gerichtlich dagegen vor.

Aber was sind die wichtigsten Eigenschaften, die darüber bestimmen, ob eine Lage als gut, mittelgut oder gar schlecht bewertet wird? Besonders wichtig ist hier die Nähe zu zukunftsfähigen Arbeitsplätzen, aber auch das Angebot an Nahversorgern wie Supermärkten, Bäckereien,

Drogeriemärkten, Ärzten und Apotheken spielt eine Rolle. Zudem wird die Lagequalität auch durch ein großes Angebot an Freizeitgestaltungsmöglichkeiten und nicht zuletzt durch das Vorhandensein von Kitas und Schulen verbessert.

In den Randgebieten von Ballungsgebieten und den umliegenden Gemeinden ist außerdem eine schnelle Anbindung ins Zentrum entscheidend. Dass Randlagen immer attraktiver werden hängt zum Beispiel vor allem damit zusammen, dass die meisten Jobs zwar in den Ballungszentren entstehen, das Angebot an Wohnraum sich jedoch nicht dementsprechend verändert. 2017 entstanden in München beispielsweise über 27.000 neue Jobs, aber nur 8.000 neue Wohnungen.

### *Wie wichtig sind Ausstattung und Zustand?*

Bei Bestandsimmobilien achten die Kaufinteressenten ganz genau auf die Ausstattung und den Zustand. Denn je nachdem, ob die letzte Sanierung schon Jahrzehnte her ist oder sich alles auf dem technisch neusten Stand befindet, ergeben sich große Preisunterschiede. Doch was gehört alles zur Ausstattung?

Unter der Ausstattung verstehen wir grundsätzlich alles, was zur Immobilie selbst gehört. Dementsprechend werden hier auch Raumgrößen und -aufteilungen miteinbezogen – Merkmale, die

sich nicht so leicht ändern lassen. In den 1970er und 80er Jahren etwa, wurden Bäder meist relativ klein konzipiert. Heute schätzen die meisten Käufer hier hingegen etwas großzügigere Grundrisse. Gleiches gilt auch für Küchen.

Eingriffe in die Statik sind und Grundrissplanung sind kostspielig, weshalb eine Immobilie, die nicht den neusten Baustandards entspricht, häufig weniger Interessenten findet und somit zu einem geringeren Preis verkauft wird.

Auch Balkone, Terrassen und Gärten werten eine Immobilie auf. Hier sind aber auch die Lage und Ausrichtung entscheidend. Ein Balkon zum begrünten Innenhof wird häufiger genutzt als einer zur Straße. Dementsprechend größer ist hier auch die Wertsteigerung.

Wichtig sind selbstverständlich auch der Zustand und die technische Ausstattung des Gebäudes. Auch hier gilt: Je näher an den aktuellen Baustandards desto mehr ist die Immobilie wert. Wie oft sind die Fenster verglast, wie gut sind Dach und Fassade gedämmt und ist der Keller eventuell als zusätzlicher Wohnraum nutzbar?

Tendenziell lässt sich also sagen, dass Neubauten in der Regel mehr Wert sind als Bestandsimmobilien derselben Größe und in ähnlicher Lage. Allerdings lässt sich das nicht immer pauschalisieren.



Wurde der Altbau regelmäßig auf den neusten Stand gebracht, steigert das seinen Wert enorm. Hinzu kommt, dass gerade in Großstädten Altbauten besonders beliebt sind. Denn diese sind nur begrenzt verfügbar und somit regeln Angebot und Nachfrage den Preis.

### Wie Umweltfaktoren den Preis beeinflussen

Ob eine Lage gut oder schlecht ist wird auch erheblich von den Umweltfaktoren beeinflusst. Diese können dafür sorgen, dass die Immobilienpreise ein paar Häuser weiter sich stark von dem Verkaufspreis Ihrer eigenen Immobilie unterscheiden. Lärm, Gerüche aus Produktionsanlagen und Autoabgase beeinflussen den Immobilienwert negativ. Grünflächen in der Nachbarschaft, Spielplätze und

Wasserflächen in der Nähe hingegen wirken sich oft wertsteigernd aus.

In den vergangenen Jahren ist die Emission aus Fabriken, aber auch aus den Heizungsanlagen von Gewerbe- und Wohnhäusern immer stärker zurückgegangen. Die Abgasbelastung, die durch Fahrzeuge verursacht wird, steigt hingegen weiter. Immer häufiger wird deshalb über Fahrverbote in den zentralen Lagen von Großstädten, die besonders betroffen sind, diskutiert. Die ersten Dieselfahrverbote werden in einigen Städten bereits eingeführt.

Gerade Familien mit Kindern sind für dieses Thema sehr sensibilisiert. Es ist deshalb davon auszugehen, dass in Zukunft immer mehr Menschen die Luftqualität bei der Wahl ihrer Immobilie berücksichtigen werden.

Wie stark die Emissionswerte auswirken ist von Stadt zu Stadt unterschiedlich. In den Ballungszentren, in denen die Nachfrage besonders hoch ist, spielt er eine geringe Rolle. In Mittelstädten mit einem entspannteren Markt hingegen, kommt er durchaus zum Tragen. Wesentlich präsenter noch als die Emissionswerte, ist bei vielen Nachfragern die Lärmbelastung. Umfragen zufolge ist das die größte Beeinträchtigung im Alltag, unter der Menschen leiden. Doch auch hier gilt: In Großstädten mit hoher Nachfrage wird über vielbefahrene Straßen, Fluglärm und nächtlichen Anlieferverkehr eher mal hinweg geschaut als in ländlichen Regionen. „Insbesondere wenn die Immobilie über besondere Lärmschutzmaßnahmen wie

dreifach verglaste Fenster oder spezielle lärmschluckende Baumaterialien verfügt, sehen Städter eher über den Straßenlärm hinweg“, sagt Wentzel Dr. Preisexpertin Anja Gordersky. Wer aufs Land zieht, erwartet hingegen eher eine ruhige Atmosphäre.

Das zeigt sich besonders gut in Dörfern und Kleinstädten mit viel befahrenen Hauptstraßen, die als Durchgangsstraßen dienen. Hier stehen Wohnungen und Häuser häufig leer, während Verkäufer in den Nebenstraßen keine Probleme haben, einen passenden Käufer oder Mieter zu finden.

Anzeige



## Entspannung beginnt im Hafen!



Kruenkamp GmbH  
Hafenweg 14  
48155 Münster

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

## IMMOBILIE VERMIETEN

# Wie setze ich den passenden Mietpreis fest?



*Sie haben sich entschieden, Ihre Immobilie zu vermieten, dann sind die folgenden Themenseiten hilfreich für Sie. Hier erfahren Sie unter anderem, wie Sie einen passenden Mietpreis festsetzen, welche Pflichten Sie als Vermieter. Im Gegensatz zum Verkauf, müssen Sie davon ausgehen, dass Sie Ihre Pflichten nicht einfach abgeben, wenn Sie Ihre Immobilie vermieten. Es fallen sogar ein paar weitere für Sie an.*

### **Was muss ich beim Vermieten beachten?**

Im Gegensatz zum Verkauf, müssen Sie davon ausgehen, dass Sie Ihre Pflichten nicht einfach abgeben, wenn Sie Ihre Immobilie vermieten. Es fallen sogar ein paar weitere für Sie an. Welche Pflichten beim Vermieten auf Sie zukommen, lesen Sie hier.

Das wichtigste zuerst: Sie müssen sich weiterhin um die Instandhaltung Ihrer Immobilie kümmern, wenn Sie diese vermieten. Für verschleißende oder defekte Technik sollte Sie einen Hausmeister engagieren. Dieser bringt das nötige Wissen mit, um bestimmte Teile Ihrer Immobilie schnell zu reparieren. Für die Instandhaltung einiger Einrichtungsgegenstände wie Tür- und Fenstergriffe, Lichtschalter oder etwa Türrahmen können Sie Ihren Mieter vertraglich dazu verpflichten, sich selbst darum zu kümmern. Das gilt jedoch nur für untypische Verschleißerscheinungen. Um Rohrbrüche oder defekte Leitungen muss sich dagegen der Vermieter kümmern. Dass die Heizkörper in Ihrer Immobilie richtig funktionieren, liegt

ebenfalls in der Verantwortung des Vermieters.

Mülltonnen bereitstellen sowie für einen Streudienst sorgen gehören ebenfalls zu den Aufgaben eines Vermieters. Allerdings können Sie diese Pflichten vertraglich an Ihre Mieter weiterreichen. Sie sind jedoch verpflichtet, zu kontrollieren, ob er diese Aufgaben auch wirklich erfüllt.

Anfallende Kosten für die Müllentsorgung oder der Streudienst zählen zu den Nebenkosten. Diese können Sie in Form einer monatlichen Pauschale als Vorauszahlung von Ihrem Mieter einfordern. Allerdings ist es wichtig, dass sie einmal im Jahr die dafür geleisteten Zahlungen mit den tatsächlich entstandenen Kosten abgleichen. Sind Sie damit fertig, legen Sie ihrem Mieter eine detaillierte Nebenkostenrechnung vor. Sollte der Mieter zu viel oder zu wenig gezahlt haben, bekommt dieser eine Rückzahlung oder muss eine Nachzahlung leisten. Die Abrechnung muss spätestens zwölf Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode erstellt werden.

Sobald Ihr Mieter einzieht, müssen Sie ihm eine Wohnungsge-

berbestätigung aushändigen. Diese ist seit dem 01.11.2015 notwendig, um einen Wohnsitz anzumelden. Entsprechend reicht der Mietvertrag allein nicht mehr aus. Sie müssen in dieser Bestätigung Ihren Namen, Ihre Anschrift, das Einzugsdatum des Mieters sowie seinen Namen und die Wohnungsanschrift aufführen. Keine Sorge, Vordrucke dafür finden Sie problemlos im Internet. Damit es keine Probleme gibt, müssen Sie die Bestätigung spätestens zwei Wochen nach dem Einzug Ihres Mieters ausstellen. Wenn Sie sich nicht daranhalten, müssen Sie mit einem Bußgeld rechnen.

Falls Sie nicht genau wissen, welche Pflichten noch auf Sie zukommen könnten, holen Sie sich einen Profi. Dieser klärt Sie über die Aufgaben eines Vermieters auf.

### **Wie ermittle ich den rechtssicheren Preis?**

Die Mietpreisbremse sorgt für verunsicherte Vermieter. Schließlich sind Sie besorgt, dass Sie etwas falsch machen könnten. Da sich die Regeln regional stark unterscheiden, ist

diese Sorge berechtigt. Wenn Sie jedoch geschickt vorgehen, können Sie den optimalen Mietpreis problemlos ermitteln. Die wichtigsten Aspekte zur Preisermittlung im Überblick.

### **Bin ich von der Mietpreisbremse betroffen?**

Da bestehende Regeln mit der Mietpreisbremse nochmal verschärft wurden, sind viele Vermieter unsicher, wie viel Miete sie letztendlich nehmen dürfen. Bisher gilt Sie jedoch nur in gut 300 der mehr als 11.000 Gemeinden in Deutschland. Leider greift Sie vorwiegend in bevölkerungsreichen Metropolen. Wenn Sie Ihre Immobilie also vermieten wollen, müssen Sie sich zuerst informieren, ob die Mietpreisbremse in Ihrer Gemeinde gilt. Das können Sie zum Beispiel über das Internet oder über einen erfahrenen Makler ermitteln. Natürlich können Sie auch die zuständige Behörde anfragen.

### **Ortsübliche Vergleichsmiete und Mietspiegel**

Im Jahr 1954 wurde das immer

noch gültige Wirtschaftsgesetz verabschiedet, welches festlegt, dass die örtliche Mietaufschlag bei einer Neuvermietung nicht um mehr als 20 Prozent überschreiten darf. Sie sollten sich entsprechend an der örtlichen Vergleichsmiete orientieren, um die Grenze nicht zu überschreiten. Leider gibt es nicht für jeden Ort einen Mietspiegel, weshalb Sie erstmal herausfinden müssen, ob für Ihren eine vorliegt. Die Gemeinde- oder Stadtverwaltung oder auch ein Immobilienexperte können Ihnen diese Information geben. Ein Mietspiegel liegt häufig nur für größere Städte vor. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist zudem nicht immer auf dem gleichen Stand wie die eigentliche Mietaufschlag, die Sie am Markt erzielen könnten. Immerhin könnten die Zahlen nicht mehr aktuell sein. Orientieren Sie sich an der Marktmiete, wenn in Ihrer Region kein Mietspiegel vorhanden ist. Diese wird durch Angebot und Nachfrage bestimmt.

### Wer Ihren Mietpreis bezahlt

Es ist verlockend, die Mietaufschlag möglichst nahe an die vorgegebene Grenze anzusetzen. Auch wenn es etwas mehr Geld verspricht, bietet eine zu hohe Mietaufschlag einen erheblichen Nachteil: Ein Mieter wird sich so nur schwer finden lassen. Entsprechend würde Ihre Immobilie lange Zeit leer stehen. Dadurch verlieren Sie nicht nur die Mietaufschlag für diesen Zeitraum, sondern müssen auch noch die Nebenkosten tragen – ein Verlustgeschäft. Sie könnten auch an einen Mieter gelangen, der Ihre Immobilie nur kurzfristig bezieht, um sich nach einer günstigeren Option umzuschauen. Dadurch sind Sie gezwungen, einen neuen Mieter zu suchen. Wir empfehlen Ihnen also, einen realistischen Miet-



preis zu ermitteln. Sollte Ihnen dafür das nötige Fachwissen fehlen, können Sie sich auch von einem professionellen Makler helfen lassen.

### Optimierungen

Natürlich können Sie die Mietaufschlag weiterhin erhöhen, wenn Sie den Standard Ihrer Immobilie verbessern. Sie sollten jedoch darauf achten, ob Ihr Objekt von einem Milieuschutz betroffen ist, der festlegt, wie weit der Standard angehoben werden darf. Es stellt sich die Frage, welche Verbesserungen ,letztlich auf die Mietaufschlag umgelegt werden können. Darunter fällt zum Beispiel eine hochwertiger Parkettfußboden, eine moderne Heizungsanlage oder auch eine Fußbodenheizung. Sobald eine Modernisierung mehr als ein Drittel des Wertes einer vergleichbaren Neubauwohnung übersteigt, greift die Mietpreisbremse nicht mehr. Am sinnvollsten ist es, Optimierungen an die Bedürfnisse der Mieter anzupassen.

### Den richtigen Mieter finden

Sollten Sie Ihre Immobilie schweren Herzens abgeben wollen, ist es sinnvoll, einen passenden Mieter zu finden. Schließlich soll dieser ebenso sein Herzblut in diese investieren wie Sie. Das ist jedoch nicht das Wichtigste. Sie dürfen sich nur aufgrund von Sympathie nicht zu einer überstürzten Entscheidung verführen lassen. Prüfen Sie alle wichtigen Unterlagen, da Sie sonst Gefahr laufen, auf einen Mietnomaden hereinzufallen.

Sobald Sie einem Mieter die Schlüssel ausgehändigt haben, können Sie davon ausgehen, dass Sie diesen nicht so leicht aus Ihrer Immobilie bekommen, wenn dieser die Mietaufschlag nicht rechtzeitig zahlt. Leider wird es noch schlimmer: Mietnomaden neigen häufig dazu, ein Chaos in ihrer letzten Unterkunft zu hinterlassen – so als kleines Abschiedsgeschenk. Damit Sie dieses Problem umgehen, sollten Sie folgende Unterlagen anfordern:

- Eine SCHUFA-Auskunft oder Bonitätsauskunft einer anderen Auskunft
- Die letzten 3 Gehaltsnachweise oder andere Einkommensnachweise (z. B. bei Selbstständigen)
- Mietschuldenfreiheitsbestätigung des letzten Vermieters

Am besten ist es, wenn alle Interessenten bereits eine Mieterselbstauskunft ausgefüllt haben, bevor Sie Ihre Immobilie besichtigen. Das können Sie ganz einfach als Voraussetzung festlegen. Dabei dürfen Sie unter anderem nach Haustieren oder der Anzahl der einziehenden Personen fragen.

Laden Sie nur Personen ein, die all diese Informationen ohne Umschweife angeben. So können Sie auch Besichtigungstourismus vermeiden und entsprechend viel Zeit sparen.

Ob Sie bei den Besichtigungen dabei sind oder ein Makler, liegt bei Ihnen. Letzterer kann jedoch Mietinteressenten objektiver beurteilen und lässt sich nicht durch nette Kommentare beirren.

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

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

Lösung per E-Mail an: [info@kleeberg-immobilien.de](mailto:info@kleeberg-immobilien.de) Einsendeschluss 19.11.2023

französisch: Danke!	unrund laufen	China-gras	Meeresnympe	Unter-richtslehre	Haupt-figur der Oper 'La Bohème'	engl. Star-Designer, Jony ...	musik.: gut gehalten	Pfeil in einem Wurt-spiel	fettig	latei-nisch: Kunst	Ost-euro-päerin	bauchige Glas-gefäße	alt-niederl. Kupfer-münze	Stich-waffe am Gewehr
				Nach-macher	3					hervor-ragend, prächtig			11	
Wesen, Gemüts-art			Nil-insel bei Assuan	Verschie-denes, Allerlei					14	franz. Mode-schöpfer † 1957	Tanz auf Hawaii			
		2						Spiel-einsatz		Ziffer einer elektr. Anzeige		1		festko-chende Speise-kartoffel
Araber-hengst bei Karl May				Kose-name für Achim		Spaß-macher, Scheml	Schau-spiele-rin				virtuel-le Kunst-figur		englisch: nein, kein	
				gefei-erte Künst-lerin	steiler Berg-pfad			8		spani-sches Reis-gericht	Hoch-gebirge betref-fend			
kristal-liner Schiefer	Begleit-schiff der Marine	Spalte, Abschnitt		Tanz-lokal (Kw.)			kleine Gehöfte in Spanien		südfran-zösische Land-schaft	13				
schicksal-haftes Gesche-hen					spiritisti-sche Sitzung		griechi-scher Käse				James-Bond'-Autor, ... Fleming †		ägypti-scher Sonnen-gott	
				ge-fiederte Tiere	indi-sches Frauen-gewand			legeres Gruß-wort			ärztliche Behand-lungs-or-te		tiefe Frauen-stimm-lage	
Anfän-gerin			Mineral-fett für Salben						See in Ruanda		italie-nisch: Nudeln		16	Stetiges (lat.)
James-Bond'-Film (2 W.)				Rhein-last-kahn			beschä-digt, verletzt	Geräusch bei Glas-bruch				Wett-kämpfer (Mz.)		Tafel-aufsatz im MA.
	9				poetisch: flache Wiesen-gelände		Verschie-denes		6		lyrische Gedichte	im Jahre (latein.)		
kleine Ge-meinde			Fach-gebiet	engl. Flächen-maß (Mz.)				Anker-plätze		Mann aus fernen Ländern	12		außer-irdischer TV-Star	
Klebe-marke	Toilette	Speisen-folge				Flamen-co-Pop-Gruppe, Gipsy ...	rück-sichtslos							
				Hafen-stadt am Don	Vorläu-fer der OSZE				Winkel-maß		4	eine Spitzen-klöppel-technik		italie-nischer Name des Ätna
Bei-fahrer, Teilhaber		elfter ara-bischer Buch-stabe	offe-rieren		5				orienta-lische Rohr-flöte		Wärme-spender (Mz.)	17		
				Inhaber (Abk.)		japan. Autor (Nobel-Preis)		'Was sich ..., das liebt sich'					spani-sche Sport-zeitung	
Einsicht					schreien, lärm-en						Vorname von US-Filmstar Reeves		10	
alt-german. Gott des Rechts			Einöde								ganz allein			

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

Leicht

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

Schwer

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

Anzeige



**ahlert**  
 MEINE MARKEN. MEINE MODE.  
 Einkaufen für die ganze Familie in Greven.

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

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

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



# DR. KLEEBERG

## IMMOBILIEN

Ihr Immobilienmakler für das Münsterland



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

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

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