

Aus unserer Region:

Ausgesuchte Wohn-Immobilien, Verkauf oder Vermietung, Neu oder Bestand, Grundstücke



VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG



Ausgabe Nr. 60 · Unsere Immobilienangebote unter www.vrbank-a-oal.de und auf den Seiten 16 bis 23.



Buchloe:
Flexibles Wohnhaus (bis zu 3 WE)
Seite 22



Altenmünster OT Hennhofen:
Romantisches Anwesen mit viel Platz und idylischem Garten!
Seite 18



Hochzoll-Süd:
Tolle Terrassenwohnung nahe Kuhsee
Seite 19



Kaufbeuren:
Tolle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung
Seite 23



Immobilienvermittlung und Baufinanzierung.

Wir machen den Weg frei.

Die langjährige Erfahrung unserer Immobilienvermittler garantiert Ihnen kompetente Beratung, realistische Preise und die erfolgreiche Vermittlung Ihrer Immobilie. Mit individuellen Finanzierungskonzepten und schnellen Kreditentscheidungen bringen wir Sie in Ihr Wunschzuhaus. Wir finden die passende Lösung für Sie.

Immobilienkauf

- ✓ **Beratung durch Experten**
Wir beraten und betreuen Sie beim Kauf Ihrer „Wunschimmobilie“ durch qualifizierte, langjährige Immobilienfachleute.
- ✓ **Geprüfte Immobilienangebote**
Wir bieten Ihnen ein hohes Maß an Sicherheit durch umfangreiche, auf Preis und Qualität geprüfte Angebote.
- ✓ **Flexible Terminvereinbarung**
Wir vereinbaren gerne Besichtigungs- und Gesprächstermine außerhalb der banküblichen Geschäftszeiten.
- ✓ **Vorbereitung und Begleitung des Kaufvertrages**
Wir bereiten, zusammen mit dem Notar, den Kaufvertrag vor; Sie erhalten vorab einen Entwurf; wir begleiten Sie zur Beurkundung.

Immobilienverkauf

- ✓ **Beratung durch Experten**
Wir ermitteln den marktgerechten Preis Ihrer Immobilie durch seriöse, qualifizierte Immobilienfachleute mit langjähriger Erfahrung.
- ✓ **Professionelle Werbung**
Wir bewerben Ihre Immobilie kontinuierlich durch Zeitungsanzeigen, Internet und Schaukastenaushänge.
- ✓ **Bonitätsprüfung des Käufers**
Wir prüfen die Bonität des Kaufinteressenten; kein Beurkundungstermin ohne gesicherte Finanzierung!
- ✓ **Vorbereitung und Begleitung des Kaufvertrages**
Wir besorgen alle relevanten Unterlagen und bereiten, zusammen mit dem Notar, den Kaufvertrag vor; wir begleiten Sie zur Beurkundung.

Telefon 0821 50 400
 immobilien@vrbank-a-oal.de
 www.vrbank-a-oal.de

 **VR Bank
Augsburg-Ostallgäu eG**

**Immo Zentrum der VR-Bank Isar-Vils GmbH**

■ Oberaichbach: Ehem. Schreinerei (Altbestand) auf großem Grund



Seite 4

Raiffeisenbank München-Süd eG

■ München-Solln: Vermietete 1-Zimmerwohnung nahe Forstenrieder Park



Seite 7

Versicherungs-Zusatzbaustein:

■ Die R+V erweitert Schutz bei Naturgefahren



Seite 8

Immobilien M-Nord GmbH

■ Unterschleißheim: Doppelhaushälfte auf sonnigem Grundstück



Seite 10

Immobilien M-Nord GmbH

■ München/Allach: Exklusive Reihenhäuser in familiärer Siedlung



Seite 12

VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG, Team Augsburg

■ Augsburg-Herrenbach: Maisonette-Wohnung mit 2 Loggien



Seite 17

VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG, Team Ostallgäu

■ Obergermaringen: Exklusives Einfamilienhaus in begehrter Lage



Seite 21

VR-Bank Ismaning Hallbergmoos Neufahrn eG

■ München-Freimann: Freistehendes Einfamilienhaus mit viel Potential



Seite 24

Nutzen Sie den Immobilien-Service Ihrer Volks- und Raiffeisenbank. Die langjährige Erfahrung von Immobilien-Spezialisten garantiert Ihnen ein Höchstmaß an Sicherheit. Wenn Sie eine schöne Wohnung, ein attraktives Haus oder ein gut gelegenes Grundstück kaufen oder verkaufen wollen, wenden Sie sich vertrauensvoll an Ihre Volks- und Raiffeisenbank.

- R+V: Schutzerweiterung bei Naturgefahren Seite 8
- R+V: Haftpflicht bei Installation einer eigenen PH-Anlage auf dem Balkon prüfen Seite 8
- Haus + Grund: Interessante Urteile Seite 26

- Digitalausgabe: Online lesen Seite 26
- Print-Abo: Der Markt in Südbayern Seite 26
- Impressum: Verlags-, Foto- und Herstellerangaben Seite 26



David Velat
Geschäftsführer
Immobilienverkauf
david.velat@vrbank-isar-vils.de



Sigrid Scheidhammer
Immobilienverkauf
sigrid.scheidhammer@vrbank-isar-vils.de

Wir beraten Sie gerne. Anruf genügt.

Immo Zentrum der VR-Bank Isar-Vils GmbH
Stadtplatz 8 · 84137 Vilsbiburg
Tel. 08741/302-2222 · info@vrbank-isar-vils.de

Unsere aktuellen Angebote

Zwischen Landshut und Gerzen



Schon sehr nah am Paradies

Traumhafter „Vierseithof“ in idyllischer Weilerrandlage, 3.293 m² Grund, 2008 als Ersatzbau errichtet mit ELW, 202 m² Wfl., 3-4 Schlafzimmer, Stube mit Kachelofen, Sauna, 1 Zimmer-ELW, 180 m² san. Stadel, 2 historische Ställe als Lager/Werkstatt, Garage, Erdwärme 2008, BA 28.9 kWh/m²·a, A+



€ 1.290.000,-

Oberaichbach



Ehem. Schreinerei, Oberaichbach

herrlicher Grund, 2.051 m² am Ortsrand, Altbestand Wohnhaus und Werkstattgebäude, Anschlüsse für Kanal- Wasser und Strom vorhanden, viele Möglichkeiten wie Abriß, Kernsanierung, Lager, Werkstatt, Wohnen ...

€ 399.000,- *

Aham



EFH mit unverbautem Blick

Bj 1984 , Massivbauweise, ca. 120 m² Wfl., hohe Räume, offener Kamin, unterkellert, Gas-Hzg., Flüssiggas 2021, FBH, großer parkähnlicher Garten, 984 m² Grund, Garage, BA 218,2 kWh/m²·a, G

€ 395.000,- *

Vilsbiburg



EFH im Grünen und doch stadtnah

749 m² Grund, uneinsehbares Grundstück an der Vils, EFH Bj 1955, 120 m² Wfl., idyllischer Garten, alter Baumbestand, Spitzboden, Keller, Garage, Dach erneuert und gedämmt, Einzelöfen, Öl-Hzg., BA 331.7 kWh/ m² a, H

€ 399.000,- *

Weitere Angebote

Vilsbiburg



Großzügiges Haus mit Einliegerwohnung in Traumlage

Versteckt, ruhig am Stadtrand, eingew. Garten, 1.546 m² Grund, sep. ELW/Praxis, rd. 260 m² Wfl., Keller, gr. Garage mit Wallbox, Gartenhaus, überdachter Freisitz, Bj 2001, Gas-ZH, FBH, neue 22,6 kW PV Anlage inkl. Batteriespeicher, viele Extras, VA 142,8 kWh/m²a, E

€ 1.290.000,- *

Erfolgreich
verkauft
durch uns

PREMIUM
PARTNER
★★★★★
2023

vr-wohnen.de

Als Premium-Partner von vr-wohnen.de wurden wir als eine der besten Vermittler der Volks- und Raiffeisenbanken mit diesem besonderen Gütesiegel der Immobilienbranche ausgezeichnet.

Verkaufen auch Sie Ihre Wohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück erfolgreich mit uns.

Wir suchen ständig Wohnungen, Häuser und Grundstücke für vorgemerkte Bankkunden.

Telefon 08741 / 302-2222

München-Trudering



VORANKÜNDIGUNG

In Planung: Neubau von 6 Reihenhäusern

Münchener-Bürgerhaus-Bauweise mit ehrwürdigen Mansardengiebeln, ruhiges eingewachsenes Umfeld, Schule, Freizeitpark, MVV fußläufig, 120 m² Wfl. + 50 m² Keller in Wohnraumqualität, Wärmepumpe, Fertigstellung voraus. 12/2024, werthaltige Ziegelbauweise von erfahrenem bayrischem Baumeisterbetrieb

Landwirtschaftsflächen

2,86 ha Wald nahe Bodenkirchen,
Preis: 180.000 €

2,6 ha Acker nahe Velden,
Preis auf Anfrage

Gemeinde Bodenkirchen



1.400 m² Baugrund ohne Bauzwang

Sehr ruhige Lage in kleinem Dorf, auch teilbar, für gr. Wohnhaus + Nebengebäude, teiler-schlossen, kein Bauzwang, fast rechteckig, ebenerdig, alter Baumbestand

€ 280.000,- *

Vilsbiburg



1,5 Zimmer Wohnung im Zentrum

54 m² Wfl., 1. OG mit Aufzug, Raumhöhe 2,60 m, Bj 1996, Gas-ZH, zentrale Stadtlage, kurze Wege zu Arzt, Apotheke, Einkaufen, etc. inkl. 2 Duplexparker, VA 98,8 kWh/m²a, C

€ 165.000,- *

Innovatives Sonnenhaus



Sacherl in Traumlage



alle Objekte zzgl. 3,57% Käuferprovision inkl. ges. MwSt.

Immobilien sind Vertrauenssache


Patrick Csallner

Leiter Immobilienvermittlung
patrick.csallner@raiba-muc-sued.de
Telefon 089 / 7 59 06 - 834


Simone Berg

Assistenz Immobilienvermittlung
simone.berg@raiba-muc-sued.de
Telefon 089 / 7 59 06 - 829

Ob kaufen, verkaufen oder vermieten –
bei uns ist Ihr Immobilienwunsch in guten Händen!



München-Nymphenburg

Zwischen Schloss Nymphenburg und Hirschgarten
denkmalgeschütztes Reihenmittelhaus in malerischer Hausgruppe,
Grund ca. 150 m² (real geteilt), Wfl. ca. 108 m² zzgl. ausbaufähigem
Speicher, Bj. 1906, innen renovierungsbedürftig, Sonder-AfA Denkmal
und Renovierung möglich, kein E-Ausweis notwendig

Käuferprovision: 2,75 % inkl. MwSt.

KP € 975.000,-



München- Aubing/Lochhausen

Nachhaltige Energieversorgung – junges Baujahr nahe S-Bahnhof
lichtdurchflutete 4-Zimmerwohnung, Bj. 2020, Wfl. ca. 103 m², oberstes Geschoss
mit Lift, Fußbodenheizung, Parkett, elektrische Außenjalousien, 2 schöne Bäder,
2 sonnige Balkone, TG-Einzel, EA: Bedarf, EEK: A, 41,7 kWh/(m² a), Holzpellet-ZH

Käuferprovision: 2,75 % inkl. MwSt.

KP € 795.000,-



München-Maxhof

Schönes Eckgrundstück mit Doppelhaushälfte
nahe Forstenrieder Park
charmante DHH mit viel Ausbaupotenzial, Grund
ca. 371 m², aktuelle Wfl. ca. 80 m² (erweiterbar
z.B. im Dachgeschoss oder Anbau), Bj. 58, sehr
gute Lage zwischen Forst und U-Bahn, Garage,
EA: B, EEK: H, 352,5 kWh/(m²·a), Gas-ZH

KP € 995.000,-

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.



Ottobrunn

Gut geschnittene Familienwohnung
im Münchener Umland
durchdachte 4-Zimmerwohnung, Wohnfl. ca. 90
m², Bj. 65 (2006 modernisiert), 1. OG, Balkon
mit Wintergartenverglasung und Blick ins Grü-
ne, Bad mit Fenster, Gemeinschaftsgartennut-
zung, EA: V, EEK: C, 77,4 kWh/(m² a), Gas-ZH

KP € 595.000,-

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.



Baldham

Ruhige Ortsrandlage mit schönem Grundstück
sonnige Doppelhaushälfte mit Einzelgarage,
Grund ca. 417 m² (real geteilt), Wfl. ca. 140 m²,
Bj. 68, Wärmedämmung/Dach/Fenster bereits
renoviert, innen noch renovierungsbedürftig,
sofort frei, EA: Verbrauch, EEK: D, 127,3 kWh/
(m² a), Gas-ZH

KP € 850.000,-

Käuferprovision: 2,98 % inkl. MwSt.



München-Maxhof

Fast wie neu – ruhiges wohnen nahe Forstenrieder Park
Modernisiertes Reihenendhaus, Bj. 1970 (Modernisierung 2022), Grund ca. 338 m², Wfl. ca. 127 m², voll unterkellert, traumhaft gr. Garten, Toplage nahe Forst und U-Bahn, praktische Einzelgarage, EA: V, EEK: D, 123,7 kWh/(m² a), Gas-ZH

Käuferprovision: 2,5 % inkl. MwSt.

KP € 1.420.000,-



Germering-Unterpaffenhofen

Blick ins Grüne aus geschützter Loggia
renovierte 2,5 Zimmerwohnung, Bj. 70, Wfl. ca. 69,35 m², ruhige Lage mit viel Grün in der Nachbarschaft, Mitbenützung Grünanlage, renovierte Böden/Türen/Bäder/Fenster, extra Abstellraum in der Wohnung, inkl. EBK, TG anmietbar, EA: Verbrauch, EEK: F, 181 kWh/(m²-a), Gas-ZH

Keine zusätzliche Käuferprovision

KP € 379.000,-

Verkaufen auch Sie
Ihre Immobilie
erfolgreich mit uns!

PREMIUM
PARTNER
★★★★★
2023

vr-wohnen.de

Wir sind Premiumpartner von
Immobilenscout24, Immowelt
sowie vr-wohnen und suchen

- Häuser
- Wohnungen und
- Grundstücke

in München und dem Umland.
Wir ermitteln den marktgerechten
Wert für Ihre Immobilie!

Telefon 089 / 75 90 68 34



München Obersendling

Charmante Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen
2,5-Zimmerwohnung, ca. 63,25 m² (nutzbare Fl. ca. 74 m²), im 6-Parteienhaus, Parkett, Einbauküche, TG-Duplex, gemeinschaftliche Gartennutzung, EA: V, EEK: D, 128 kWh/(m² a), Gas-ZH

Käuferprovision: 2,98 % inkl. MwSt.

KP € 495.000,-



München Sendling-Westpark

Möblierte Citywohnung nahe U-Bahnstation
2-Zimmerwohnung, ca. 40 m² Wfl., Bj. 1974, innen modernisiert und möbliert, nahe Westpark, EA: V, 158,2 kWh/(m² a), Gas-ZH

KP € 275.000,-

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.



München Sendling-Westpark

Möblierte Citywohnung nahe Münchener Westpark
1-Zimmerwohnung, 27,5 m² Wfl., Bj. 1974, innen modernisiert und möbliert, nahe U-Bahnstation, EA: V, 158,2 kWh/(m² a), Gas-ZH

KP € 189.000,-

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.



München-Solln

Viel Grün in der Nachbarschaft und sehr gute Infrastruktur
München-Solln, vermietete 1-Zimmerwohnung, ca. 28 m², Bj. 1965, 2.OG, nahe Forstenrieder Park, langjährig vermietet, Nettomieteinnahme p.a. 4.140,00 €, EA: Verbrauch, EEK: D, 106,8 kWh/(m² a), Fernwärme

KP € 149.000,-

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

Die R+V erweitert Schutz bei Naturgefahren

Wolkenbrüche mit tennisballgroßen Hagelkörnern und Überflutungen – das Risiko von Starkregen und Hochwasser nimmt zu. Die katastrophalen Auswirkungen im Ahrtal 2021 sind noch jedem präsent. Vor Extremwetter kann sich niemand schützen, vor den finanziellen Schäden schon: Die R+V hat den Versicherungsschutz bei Naturgefahren deutlich erweitert.

Egal, ob bergig oder flach: Keine Region ist vor sintflutartigem Regen oder Überschwemmungen sicher. Wer nicht an Hanglagen wohnt oder in der Nähe von Gewässern, wiegt sich leicht in falscher Sicherheit. Denn bei Unwettern sind nicht nur Häuser in der Nähe von Flüssen und Bächen gefährdet.

Für Sturzfluten genügen bereits leichte Gefälle, denn auf asphaltierten Flächen oder im ausgetrockneten Erdreich kann das Wasser nicht einsickern. Also bahnen sich die Regenmassen unkontrolliert einen Weg durch Straßen und über Grundstücke. Nach einem Starkregen genügt ein Rückstau in der Kanalisation und plötzlich kommt das Wasser aus der Toilette im Keller hoch. Trotzdem ist jedes zweite Gebäude immer noch nicht ausreichend gegen Elementarrisiken geschützt.

Mit dem neuen Zusatzbaustein „Naturgefahren Plus“ in der R+V-Hausrat- oder Wohngebäudeversicherung sind neben Überschwemmung, Erdbeben und Schneedruck jetzt auch Schäden durch Starkregen und Rückstau umfassend versichert – selbst wenn das Grundstück nicht überflutet war, sondern der Regen über Türen, Fenster und Kellerschächte ins Gebäude gedrungen ist. Die R+V



ersetzt versicherte Schäden an Gebäuden und dem Inventar ohne Obergrenze.

Wenn die Welt draußen untergeht, ist der sicherste Schutz für die eigenen vier Wände, wenn diese außerhalb von Hochwassergefährdungszonen stehen. Natürlich kann nicht jeder mit seinem Eigenheim oder seinem Betrieb einfach umsiedeln. Um Überflutungen im Haus zu vermeiden, können auch bauliche Maßnahmen helfen, um es „wasserdicht“ zu machen: Die Möglichkeiten reichen von der Erhöhung der Betonlichtschächte an den Kellerfenstern über Schwellen vor Treppenabgängen und Rückstauverschlüssen bis hin zu automatischen Klappschotten vor der Garage.

www.ruv.de

R+V: HAFTPFLICHTSCHUTZ BEI INSTALLATION PRÜFEN

Strom selber auf dem eigenen Balkon erzeugen



Gas, Atom, Kohle – schmutzig, teuer, umweltschädigend. Kein Wunder, dass kleine mobile Solaranlagen auf dem Balkon oder der Terrasse zur Stromerzeugung immer beliebter werden. Doch wenn Hagel oder Sturm die Module beschädigen, Teile der Anlage mutwillig zerstört werden oder Diebe diese komplett entwenden? Wer zahlt dann?

Die gute Nachricht vorweg: Fachgerecht installierte Balkon-Anlagen sind in vielen Fällen über bereits bestehende Policen abgesichert. Es bedarf keiner Vertragsänderung oder gesonderten Vereinbarung. Versorgt die

Balkon-Photovoltaikanlage nur die jeweilige Wohnung, gehört sie zum Hausrat und ist über die Hausratversicherung abgedeckt. Speist der Strom das gesamte Haus, kommt die Wohngebäudeversicherung zum Tragen. Vorausgesetzt, die Anlage ist fest am Gebäude installiert. Eine Verbindung mit dem Haus nur über einen Stecker reicht dafür nicht.

Ertragsausfälle nicht abgedeckt

In der Hausrat- und der Wohngebäudeversicherung sind vereinbarte Gefahren abgedeckt, beispielsweise Sturm- und Hagelschäden. Bei beiden Versicherungsverträgen lassen sich weitere Naturgefahren und Überspannungsschäden durch Blitz einschließen. In die Wohngebäudeversicherung kann zudem die Absicherung bei Diebstahl, Vandalismus und Graffiti mit aufgenommen werden. Technische Defekte und Ertragsausfälle, weil die Sonne tagelang nicht scheint, sind jedoch bei beiden Versicherungen nicht abgedeckt.

Haftpflichtschutz prüfen

Und wenn sich Teile der Anlage lösen und den Nachbarn verletzen? Dann springt die Haftpflichtversicherung ein. Je nach Wohnsituation und Eigentumsverhältnis gibt es hierbei zwei Möglichkeiten: Mieterinnen und Mieter können dies über ihre Privathaftpflichtversicherung absichern, Eigentümerinnen und Eigentümer über die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Wer sich eine Balkon-Solaranlage anschafft, sollte rechtzeitig prüfen, ob solche Schäden grundsätzlich mitversichert sind oder ob der Vertrag ausgeweitet werden muss. Ihre Bankberater schauen sich gerne Ihre bestehenden Absicherungen dazu an.

www.ruv.de

Bildnachweise Seite 26



Robert Pauly
Geschäftsführer
Immobilienverkauf
Tel. 0 89 / 31 90 70 41
pauly@immo-mnord.de



Daniela Reineck
Immobilienverkauf
Unterschleißh. + Umgebung
Tel. 0 89 / 31 90 16 79
reineck@immo-mnord.de



Selin Kekecoglu
Immobilienverkauf
München + Umgebung
Tel. 0 89 / 31 90 70 35
kekecoglu@immo-mnord.de



Eileen Plattner
Assistenz
Unterschleißh. + Umgebung
Tel. 0 89 / 52 06 75 70
plattner@immo-mnord.de



Peter Reischmann
Auszubildender
Unterschleißh. + Umgebung
Tel. 0 89 / 37 05 33 32
reischmann@immo-mnord.de

Hauptsitz Unterschleißheim: Bezirksstr. 48, 85716 Unterschleißheim

Büro München-Feldmoching: Lerchenauer Str. 331, 80995 München | **Büro München-Moosach:** Bunzlauer Str. 46, 80992 München

Wohnungen in Unterschleißheim und Umgebung

Unterschleißheim

Objektnummer 845



Praktische 1-Zimmer-Wohnung mit abtrennbarem Schlafbereich und extra Kochnische

ca. 32,16 m² Wfl., Bj. 1973, 1 Zimmer, 1. OG., Aufzug vorhanden, Laminatboden (neu 2022), Bad mit Duschwanne und WM-Anschluss, Kochnische inkl.

Einbauten, Loggia mit Ost-Ausrichtung, Schwimmbad und Sauna (frisch saniert),

Heizung Gas (Bj. 2016), Brennkessel 2022 neu, Wohngeld 212,- € inkl. Rücklagen, vermietet seit September 2019, mtl. Miete: 520,- € (inkl. Stellplatz) zzgl. 160,- € NK Verbrauchsausweis, 195 kWh/(m²a), Bj. 1973, Gas

KP 190.000,- €

zzgl. TG-Stellplatz: 15.000,- €

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

Unterschleißheim

Objektnummer 828



Erbbaurecht: Zentrale 4-Zimmer-Wohnung mit viel Gestaltungspotential in top saniertem Gebäude

ca. 103 m² Wfl., Bj. 1972, 3. OG, mit Lift, Parkett, Fliesen, Laminat, Teppich, 2 Bäder mit Wanne bzw. Dusche, Balkon mit West-Ausrichtung, Kunststofffenster mit Schallschutz, elektr. Rollläden in Schlafz. u. Küche, TG-Stellpl., Gebäude frisch saniert (Fassade, Außenisolierung, Fenster, Jalousien, Balkone), Wohngeld ca. 717,- €

(inkl. Rücklagen u. Erbbauzins), Erbbaurecht bis 31.03.2069, ab sofort bezugsfrei Verbrauchsausweis, 141 kWh/(m²a), Bj. 1972/Bj. Wärmeezeuger 2006, Nah-/Fernwärme aus Heizwerken – fossiler Brennstoff, Holzpellets

KP 299.000,- €

zzgl. TG-Stellplatz: 10.000,- €

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

Kapitalanlage
PFLEGEIMMOBILIE
ab 230.500 €

KfW
gefördert

- 25 Jahre Pachtvertrag
- Hohe **Steuervorteile**
- Kein Verwaltungsaufwand

Jetzt anfragen

Oberschleißheim

Objektnummer 812



Gepflegte 3,5-Zi.-Wohnung am Ende einer familienfreundlichen Sackgasse

ca. 78 m² Wfl., Bj. 1965, 4 Zimmer, 1. OG., Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Einbauküche inkl. Elektrogeräte, Bad mit Dusche und WM-Anschluss, separate Toilette, wettergeschützte Loggia mit West-Ausrichtung, großer Kellerraum (ca.

15 m²), Sanierung der Wohnung: Böden, Bad, Fenster, Sicherheitstüre Eingang, Bad und WC, Gemeinschaftsgarten, Heizung 2014 neu, Wohngeld ca. 226,- € inkl. Rücklagen, vermietet seit Mai 2021, Kaltmiete: 1.100 € zzgl. 200 € NK Verbrauchsausweis, 90,5 kWh, Bj. 1965, Erdgas E, Heizöl

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

KP 549.000,- €

Eching

Objektnummer 824



Großzügige Maisonettewohnung in ruhiger Lage mit Potenzial für 4 bis 5 Zimmer

ca. 103,92 m² Wfl., Bj. 1996, 2. OG/DG., ohne Lift, 3,5 Zimmer, Potenzial für 4 bzw. 5 Zimmer, 2 Badezimmer, praktische Abstellkammer, Einbauküche inkl. Elektrogeräte, Kunststofffenster mit Rollläden, Süd-Loggia, Kellerraum, Tiefgaragenstellplatz (2019 saniert),

Wohngeld 301,- € (inkl. Rücklagen), bezugsfrei nach Absprache Verbrauchsausweis, 81 kWh/(m²a), Bj. 1996, Erdgas

KP 620.000,- €

zzgl. TG-Stellplatz: 25.000,- €

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

Ismaning

Objektnummer 862



Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger, grüner Wohngegend

ca. 97,08 m² Wfl., Bj. 1964, 1. OG, 4 Zimmer, gepflegte Wohnanlage, Parkett, Laminat und Fliesenboden, Kunststofffenster, manuelle Rollläden, Einbauküche inkl. Elektrogeräte, Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WM-Anschluss, separates WC, praktische Abstellkammer, West-Balkon, gem. Trockenraum, Wohn-

geld 406,- € (inkl. Rücklagen), ab sofort bezugsfrei

Verbrauchsausweis, 111 kWh, Bj. 1964/Bj. Wärmeezeuger 2018, Fernwärme

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

KP 530.000,- €



Häuser in Unterschleißheim und Umgebung

Unterschleißheim

Objektnummer 844



Familienfreundliches Reiheneckhaus direkt am Valentinspark in Lohhof/Unterschleißheim

ca. 173 m², ca. 274 m² Grdst., Bj. 1972, 6 Zimmer, Tageslichtbad m. Eckbadewanne im OG, zusätzliches Bad mit Wanne und Dusche im DG, überwiegend Aluminium-Fenster teilw. Holz und Kunststoff, Küche inkl. Geräte, Kamin im Wohnzimmer (Bj. 2006), Gäste-WC (neu 2020), Wintergarten im EG (beheizt, Bj. 2002), Wintergarten im OG (Bj.2003), Süd/West-Garten, Geräteschuppen, Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung, ab sofort bezugsfrei

Verbrauchsausweis, 187kWh, Bj. 1972, Gas (1999 neu)

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

KP 880.000,- €
zzgl. Garage: 20.000,- €

Unterschleißheim

Objektnummer 867



Doppelhaushälfte auf sonnigem Grundstück in ruhiger Lage von Lohhof

ca. 109,63 m² Wfl., ca. 364 m² Grdst., Bj. 1960, 4 Zimmer, doppeltverglaste Kunststoffenster (Bj. 1990), Rollläden manuell, Einbauküche inkl. Elektrogeräte, Laminat- und Fliesenboden, Tageslichtbad mit Duschwanne, WM-Anschluss und Gas-Therme (ca. 2020 neu) im EG, separates WC im OG, Terrasse mit Pergola (unbeheizt), Balkon und Garten mit Süd/Ost-Ausrichtung, Dach 2008 neu gedeckt und gedämmt, ausbaufähiges DG, Garage und Außenstellplätze vorhanden, nach Absprache bezugsfrei

Verbrauchsausweis, 147 kWh, Bj. 1960/Bj. Wärmeezeuger 2020, Gas

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

KP 730.000,- €

Unterschleißheim

Objektnummer 852



Helles Reihnhaus in verkehrsberuhigter Familiensiedlung von Lohhof

ca. 144 m² Wfl., ca. 160 m² Grdst., Reihennittelhaus, 6,5 Zimmer + Hobbyraum (beheizt), Zustand: renovierungsbedürftig, EBK inkl. Geräte, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Gäste-WC, Kunststoffenster mit Doppelverglasung (Baujahr 2000), Teppich-, Laminat und Fliesenboden, Terrasse

(überdacht) und Garten mit Süd/West-Ausrichtung, Gartenhäuschen, separater Eingang zum Hobbyraum, ab sofort bezugsfrei

Verbrauchsausweis, 98,8 kWh, Bj. 1972, Gas

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

KP 720.000,- €
zzgl. TG-Stellplatz: 25.000,- €

Unterschleißheim

Objektnummer 843



Gepflegtes Reihnhaus mit Charme in familienfreundlicher Wohngegend

ca. 163,57 m² Wfl., ca. 178 m² Grdst., Bj. 1986, 4 Zimmer + Hobbyraum, Kunststoffenster mit Doppelverglasung (Bj. 1996), Rollläden manuell, Einbauküche inkl. Elektrogeräte, Gäste-WC, Tageslichtbad mit Badewanne und Doppelwaschtisch im OG,

weiteres Tageslichtbad im DG, Wintergarten mit elektr. Markise (beheizbar, Bj. 1996), stilvoller Gas-Kamin im Wohnzimmer, Einbauschränke in Flur und Schlafzimmer, Frühstücksterrasse mit Süd/Ost-Ausrichtung, Terrasse + Garten mit Nord/West-Ausrichtung, zwei Balkone (Süd/Ost bzw. Nord/West), Carport-Stellplatz mit elektrischem Tor, Geräteschuppen vor dem Haus, Gaszentralheizung (Bj. 2003), ab sofort bezugsfrei

Verbrauchsausweis, 113,5 kWh, Wärmeezeuger Bj. 2003, Gas

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

KP 980.000,- €
inkl. Carport und Stellplatz

Unterschleißheim

Objektnummer 833



Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten in top Lage

ca. 215 m² gesamt Wfl., ca. 700 m² Grdst., Bj. 1961, Dachausbau ca. 2000, Mieterhöhungspotential vorhanden, Rollläden manuell und elektrisch, Gesamtzustand: gepflegt, EG: renoviert, OG + DG: baujahrgetreu, Balkone und Garten mit Süd/West-Ausrichtung, gemeinschaftlicher Waschraum mit eigenem Stellplatz, einzelne Kellerräume vorhanden, Öl-Heizung (neu 2019), zwei Einzelgaragen und Außenstellplätze vorhanden, Jahresnettomieteinnahme aktuell: 21.505,68,-€ (keine Vollvermietung, ohne Mieterhöhung)

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP 1.470.000,- €

Unterschleißheim

Objektnummer 712



Kapitalanlage auf Nießbrauchbasis: Gemütliches Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

ca. 99 m² Wfl., ca. 32 m² Nutzfläche, ca. 521 m² Grundstück, Bj. 1956, 3 Zimmer + Wintergarten, Massivziegelbauweise, real geteiltes Grundst., Baupotential vorhanden, Tageslichtbad, charmante

EBK inkl. Geräte, Kunststoffenster, Fußbodenheizung im EG, Glasfaseranschluss, großer Wintergarten, weitläufiger Garten, Gartenhaus mit Wasser-/Abwasser- und Stromanschluss, Einzelgarage

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP auf Anfrage



Oberschleißheim

Objektnummer 757



Großzügiges Reiheneckhaus mit hochwertiger Ausstattung und Süd/West-Garten

ca. 179 m² Wfl, ca. 76 m² Nfl., ca. 243 m² Grdst., Bj. 1995, letzte Modernisierung 2019, zwei Vollgeschosse + ausgebaut DG, voll unterkellert, 5 Zimmer + zwei Hobbyräume (beheizt), EBK inkl. Geräte, Kaminofen, Flies- und Laminatboden, Fußbodenheizung, Tageslichtbad im OG mit Wanne und Dusche, Gäste WC, Bad im DG, DG als Einliegerwohnung nutzbar, Süd/West-Terrasse mit Überdachung, zwei Außenstellplätze, Einzelgarage, ab sofort abzugsfrei
Verbrauchsausweis, 105,9 kWh, Bj. 1995, Erdgas

Käuferprovision: 1,785% inkl. MwSt.

**KP auf Anfrage
inkl. Garage**

Haimhausen

Objektnummer 792



Familienfreundliches Reihemittelhaus in zentraler und ruhiger Lage

ca. 132,34 m² Wfl., ca. 44,44 m² Nfl., ca. 151 m² Grdst., Bj. 1973, 5 Zimmer + Hobbyraum (beheizt), zwei Vollgeschosse + ausgebaut DG und Keller, überdachte Terrasse + Garten mit Süd/West-Ausrichtung, Tageslichtbad mit Wanne im OG, Duschbad im DG, Fernwärme, Kamin, Einzelgarage, ab sofort bezugsfrei
Verbrauchsausweis, 84,7 kWh, Bj. 1973, Fernwärme

Käuferprovision: 1,785 % inkl. MwSt.

**KP auf Anfrage
inkl. Garage**

Objekte zur Renovierung

Unterschleißheim

Objektnummer 677



Renovierungsbedürftiges Dreifamilienhaus in beliebter Wohnlage

Bj.1960, KG, EG, OG, DG, Grdst. ca. 400 m², Aufteilung nach WEG, Wfl. ca. 220 m², renovierungsbedürftig

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Käuferprovision: 3,57% inkl. MwSt.

KP auf Anfrage

Hebertshausen

Objektnummer 557



Großzügige Doppelhaushälte mit herrlichem Blick

Bj. 1982, Hanghaus KG, EG, DG, Grdst. ca. 473 m², Wfl. ca. 140 m², stark renovierungsbedürftig

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Käuferprovision: 3,57% inkl. MwSt.

KP auf Anfrage

Unsere Neubauprojekte in Unterschleißheim

Unterschleißheim

Objektnummer 571



Niedrigenergie Standard A+

4 verkauft

Baubeginn erfolgt! 14 exklusive Eigentumswohnungen im Zentrum

Wfl. ca., 48 m² bis 138 m², Fertigstellung 2024, 2-4-Zimmer-Wohnungen, jede Whg. verfügt über Balkon oder Terrasse, Aufzug vorhanden, offene Wohn-/Essbereiche, dezentrale Lüftungsanlage, Grundwasserwärmepumpe, PV-Anlage, Energiestandard A+ mit 11,6 kWh.

Keine Käuferprovision!

**KP ab 455.000,- €
zzgl. TG-Stellplatz: 28.500,- €**

Unterschleißheim

Objektnummer 724



Nur noch 1 Haus verfügbar!

Vier moderne Doppelhaushälften mit hochwertiger Ausstattung

ca. 126 m² Wfl./Nfl., 196,10 m² Grundst., 3 Zimmer + Hobbyraum, Massivziegelbauweise, real geteilte Grundstücke, 1 Tageslichtbad + Gäste-WC (2. Bad als Sonderwunsch möglich), Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung, Terrasse + Garten mit Südausrichtung, Bodenbeläge frei wählbar, Wintergarten, Fußbodenheizung, Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Carport, Fertigstellung Sommer 2024

Energieausweis in Bearbeitung

Keine Käuferprovision!

**KP 990.000,- €
zzgl. Carport: 15.000,- €**



Unsere aktuellen Neubauprojekte in München und Umgebung

Darauf können Sie sich bei uns verlassen

- Umfassende Beratung
- Kostenlose Wertermittlung
- Immobilitätsbörse
- Vermittlung altersgerechter Wohnformen
- Erstellung professioneller Verkaufsunterlagen
- Virtueller 360°-Rundgang, Staging
- Große Interessentenkarte von vorgemerkten Kunden
- Präsentation Ihrer Immobilie in den Geschäftsstellern der Raiffeisenbank, in unserer Kundenzeitung, im Internet sowie der regionalen Presse
- Durchführung von Besichtigungen sowie Preisverhandlungen
- Sorgfältige Vorauswahl inkl. Bonitätsprüfung der Kaufinteressenten
- Vermittlung von Finanzierungen
- Vorbereitung der Kaufaufträge
- Begleitung zum Notar
- Übergabe an den Käufer

Neufahrn

Objektnummer 727

Niedrigenergie Standard A+



Niedrigenergie-Reihenhäuser in familiärer Siedlung

ca. 138 m² bis 142 m² Wfl./Nfl., ca. 119 m² bis 164 m² Grdst., 4 bis 5 Zimmer, Fertigstellung Winter 2024, Massivholzbauweise, Beheizter Hobbyraum, 1-2 Tageslichtbäder + Gäste-WC, Bodenbeläge frei wählbar,

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen und Hobbyraum, Fenster mit 3-Fachverglasung, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Terrasse + Garten in Westausrichtung, zwei Stellplätze pro Haus

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.
Grundriss individuell anpassbar

KP ab 840.000,- €

inkl. Einzelgarage und zwei Außenstellplätze

Keine Käuferprovision!

München/Allach

Objektnummer 861



Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

ca. 200,60 m² Wfl.+Nfl., ca. 328 m² Grdst., 6 Zimmer, Fertigstellung Herbst/Winter 2024/2025, Schlüsselfertige Massivziegelbauweise, ausgebautes DG + Hobbyraum, real geteiltes Grundstück, offene Wohn-/Essbereiche, Energiesparende Luftwärmepumpe, Kunststofffenster mit 3-Fachverglasung, Süd-Ausrichtung, Einzelgarage

Energieausweis ist in Bearbeitung,
Sonderwünsche sind in Absprache möglich

Keine Käuferprovision!

KP auf Anfrage

München/Allach

Objektnummer 698



Zwei Charmante Doppelhaushälften in Ruhiger Lage

ca. 168,93 m² bis 177,74 m² Wfl./Nfl., ca. 176,5 m² bis 186,5 m² Grdst., 5 bis 6 Zimmer, Fertigstellung Herbst/Winter 2024/2025, Schlüsselfertige Massivziegelbauweise, Ausgebautes DG + Hobbyraum, Real geteiltes Grundstück, Offene Wohn-/Essbereiche, Energiesparende Luftwärmepumpe, Kunststofffenster mit 3-Fachverglasung, Süd/West-Ausrichtung, Carport mit Stellplatz davor

Energieausweis ist in Bearbeitung, Sonderwünsche sind in Absprache möglich

Keine Käuferprovision!

KP auf Anfrage

München/Allach

Objektnummer 838



Jetzt die letzte Einheit sichern!

Energieeffizientes Reihenhaus in Familiärer Siedlung

ca. 205 m² Grdst., ca. 174,12 m² Wfl./Nfl., Bj. 2022, Massiv Holzbauweise, 5 Zimmer + Hobbyraum, Gäste-WC, Zwei exklusive Badezimmer mit Badewanne und Regendusche, Süd/West-Terrasse und Garten, Eichenholzparkett sowie moderne Fliesen, Fernwärme, KfW-55 Niedrigenergie-Standard, Carport, Bezugsfrei ab sofort

Bedarfsausweis, 29,9 kWh, Bj. 2022, Bj. Wärmepumpe 2023, Fernwärme

Keine Käuferprovision!

KP auf Anfrage

München/Allach

Objektnummer 854



Exklusive Reihenhäuser in familiärer Siedlung

ca. 216,48 bis 303,51 m² Grdst., ca. 133,07 m² Wfl. ca. 48,9 m² Nfl., Bj. 2023, 4 Zi. + Hobbyraum, Massiv Holzbauweise, Gäste-WC, Eichenholzparkett sowie moderne Fliesen, Süd/West-Terrasse und Garten, Fußbodenheizung, KfW-55 Niedrigenergie-Standard, Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Duplex Stellplätze, ab sofort bezugsfrei

Bedarfsausweis, 29,9 kWh, Bj. 2022, Fernwärme

Keine Käuferprovision!

KP auf Anfrage



Bauträger aufgepasst: Grundstücke in Unterschleißheim

Unterschleißheim

Objektnummer 734



Baugrundstück für Geschosswohnungsbau in zentraler Lage

ca. 1.513 m² Grdst., Flur-Nr. 73/11, Grdst., Umgebung durch Reihen- und Mehrfamilienhäuser geprägt, Altbestand (mietfrei nach Absprache), Kein B-Plan vorhanden, Bebauungsmöglichkeit nach umliegender Bebauung (§34 BauGB), fußläufig zur S-Bahnstation Unterschleißheim (S-1), n Aussicht gestellte Bebauung: Grundfläche von 32 x 16 Meter, drei Vollgeschosse + Dachgeschoss

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP auf Anfrage

Unterschleißheim

Objektnummer 856



Baugrundstück für ein Einfamilienhaus am Ende einer Sackgasse

ca. 340 m² Grdst., Flur-Nr. 125/46, Grdst. real geteilt, ruhige Lage, Sackgasse, Fußläufig zur S-Bahnstation Lohhof (S1), Umgebung durch Ein-/Zwei- und Doppelhäuser geprägt, unbebautes Grdst ohne Altbestand, erschlossen, eingewachsen, Bebauungsplan vorhanden, GRZ 0,3 / GFZ 0,4

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP auf Anfrage

Unterschleißheim/Lohhof-Süd

Objektnummer 779



Baugrundstück mit Altbestand in ruhiger Wohnlage

ca. 922 m² Grdst., Flur-Nr. 1106/4, Grdst., in verkehrsberuhigter Sackgasse, Altbestand mietfrei vorhanden, Bebauung nach B-Plan 32 a Lohhof Süd/Ortsteilmitte, GFZ: 0,45 / GRZ: 0,4, WA, 2 Vollgeschosse, Satteldach, offene Bauweise, Bus-Verbindung in 3 Gehminuten (Linie 219), Umgebung von EFH-, DHH und RH geprägt

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

KP 1.790.000,- €

Unterschleißheim-Riedmoos

Objektnummer 688



Baugenehmigung liegt vor

Baugrundstück vier Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus

ca. 809 m² Grdst., ca. 1.038 m² Grdst. und ca. 1.040 m² Grdst, können einzeln oder gemeinsam erworben werden, Umgebung durch Felder bzw. EFH mit großen Gärten geprägt, erschlossen, ohne Altbestand, Bebaubar nach B-Plan 129 C, Genehmigungen bereits eingereicht, Vollgeschoss, Dach- und Untergeschoss möglich, Einzelgarage + Außenstellplatz, Nahegelegene Schulbus-Haltestelle, freie Wahl der Baufirma

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP auf Anfrage

Kapitalanleger aufgepasst! Jetzt in Mehrfamilienhäuser investieren!

Eching

Objektnummer 738



Rendite 4,75 %

Zwei gepflegte Mehrfamilienhäuser mit 16 Wohneinheiten in beliebiger Lage

ca. 2.034 m² Grdst., ca. 968 m² Gesamtwohnfläche, zwei Häuser mit 8 Parteien, Bj. 1969/1970, Dachgeschoss Aufstockung 1987/1988, Neubau Tiefgarage 2001, gepflegte Wohnungen, aktuell alle vermietet, Jahresnettomieteinnahme aktuell 143.640,- €, Tiefgarage mit 24 Stellplätzen

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

KP 3.000.000,- €

München/Harthof

Objektnummer 771



Kapitalanlage und Eigennutzung – Gepflegtes 3-Familienhaus mit angebautem Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Bj. MFH: 1955/2008-2012 energetisch saniert, Bj. EFH: 1984, ca. 895 m² Grdst. in zweiter Reihe, Wfl. MFH ca. 140 m², Wfl. EFH ca. 189 m², Miete p.m. 1.730,- €, Jahresnettokaltmiete IST p.a. 20.760,- €, langjährige Mietverträge, Mieterhöhungspotential vorhanden, Dachgeschossausbau, Dach, isolierte Fassade, voll unterkellert mit Außentreppe, Solarthermie (ohne Funktion) / PV Anlage mit Leistung 7,4 kWp, Holzpelletsheizung für beide Häuser (Bj. ca. 2008), Pelletlager für 10 Tonnen (12 Monate), 3 Stellplätze neben der Zufahrt, 1 Doppelgarage

MFH: Bedarfsausweis, 177,6 kWh/(m²a), Holzpellets

EFH: Bedarfsausweis, 119,3 kWh/(m²a), Nah-/Fernwärme aus Heizwerken erneuerbar

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP auf Anfrage



München/Maxvorstadt

Objektnummer 775



Urbanes Wohnen: Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen

ca. 740 m² Grdst., ca. 1.328 m² Wfl., Bj. Frontgebäude 1954, Bj. Rückgebäude 2002, 18 Wohnungen, 1 Büro, 1 Lager, 7 Garagen, Jahresnettokaltmiete (IST): ca. 278.270,- €, langjährige Mietverträge, Aufstockung möglich

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

KP auf Anfrage

München/Unterhaching

Objektnummer 558



Bereits 70% verkauft

Neubau – Fertiggestellte Kapitalanlage: Hochwertige Möblierung „Urbane Serviced-Apartments in beliebter Lage“

Bj. 2023, ca. 17 m² - 33 m² Wfl., bonitätsstarker Bauträger, 136 Mikroapartments / Hotelzimmer, intelligente Grundrisslösungen, Möblierung inkl. Küche vom Betreiber, Mietvertrag 25 Jahre + Verlängerungsoption, automatische Pachtanpassung, Verwaltungs- & Vermietungsservice, Rendite ca. 3% (p.a. netto)

Keine Käuferprovision!

KP 185.900,- €

Unsere Objekte in München

München/Lehel

Objektnummer 668



Exklusiv Möbliertes 1-Zimmer-Apartment in Zentraler Lage

Bj., 1974, ca. 20,30 m² m² Wfl., 1 Zimmer, Personenaufzug, Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Bodenbeläge aus Beton und Fliesen, moderne Einbaueile inkl. Elektrogeräte, elegante Badezimmersaustattung, Duplex-Stellplatz, Wohngeld mtl.: 144,- €, Kapitalanlageservice: Vermietung mtl. 1.450,- € inkl. NK, ab sofort bezugsfrei Verbrauchsausweis, 160,2 kWh/(m²a), Bj. 1974, Erdgas

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP 300.000,- €
inkl. Duplex-Stellplatz



Wir suchen Wohnungen, Häuser und Grundstücke!

Rufen Sie uns an, absolute Professionalität und Diskretion sind selbstverständlich!

Robert Pauly · Geschäftsführer
pauly@immo-mnord.de · 089 319070-41

Kostenlose Wertermittlung*

Rufen Sie uns an.
Wir machen den Weg frei.



Immobilien
M-Nord GmbH



*nicht nach ImmoWertV

München/Moosach

Objektnummer 815



Helle 3-Zimmer-Wohnung in Toplage

ca. 73 m² Wfl, Bj. 1968, 3 Zimmer, Bad und Küche mit Fenster, EBK inkl. Geräte, Fliesen und Parkettboden, Balkon mit Süd-Ausrichtung, Separates WC, Kellerabteil und TG-Stellplatz, Renovierungsbedürftig, 200m Fußweg zu U-Bahnstation OEZ (U3, U1), Wohngeld 422,- € (inkl. Rücklagen), bezugsfrei nach Absprache Verbrauchsausweis, 92 kWh/(m²*a), Bj. 1968, Heizöl

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP 514.000,- €
zzgl. TG-Stellplatz: 25.000,- €

München/Moosach

Objektnummer 710



Gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger Lage

ca. 58,73 m² Wfl., Bj. 1964, 2 Zimmer, Hochparterre, renoviert, Zwei Balkone mit Süd Ausrichtung, Aufzug bis UG und TG, Bodenbeläge aus hochwertigem Holz-Dekor und Fliesen, Sprechanlage vorhanden, Kellerabteil und Fahrrad-abstellraum, Gebäude auf Erbbaurecht bis 2061 (mtl. 250 €)

Wohngeld 352,- € (inkl. Rücklagen), aktuell vermietet (Nettomiete: 745,- € mtl.) Verbrauchsausweis, 148,3 kWh/m²a Bj. 1664, Erdgas

Käuferprovision: 2,9 % inkl. MwSt.

KP 265.000,- €
inkl. TG-Stellplatz



Erfolgreich vermarktet in den letzten Wochen

Unterschleißheim



Reserviert!

Neuwertiger 4-Zimmer-Wohnraum mit zwei Balkonen und hellen Räumen

Unterschleißheim



Reserviert!

Neuwertige und energieeffiziente Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Wohnlage

Unterschleißheim



Verkauft!

Renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Süd/West-Garten und großer Veranda

Unterschleißheim



Verkauft!

Modernes und energieeffizientes Reihenhaushaus mit großzügigem Grundriss

Verkaufen auch Sie Ihre Immobilie erfolgreich mit uns



Beim Kauf wie auch beim Verkauf von Immobilien ist das gegenseitige Vertrauensverhältnis eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine gute Geschäftsbeziehung. Als Ihr regionaler Partner verfügen wir über langjährige Erfahrung und Fachwissen, um marktgerechte Verkaufspreise zu erzielen.

Wir sind Ihr kompetenter und zuverlässiger Ansprechpartner in allen Immobilienfragen, spezialisiert auf den Verkauf von Häusern, Wohnungen und Grundstücken im Münchner Norden. Unsere Kundenkartei umfasst eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Suchinteressenten.

Wir freuen uns auf Sie!
info@immo-mnord.de | 089 37 05 33 32

Oberschleißheim



Verkauft!

Reiheneckhaus mit Einliegerwohnung in familienfreundlicher Wohnlage

Oberschleißheim



Reserviert!

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Grundriss – mitten im Grünen

Oberschleißheim



Reserviert!

1-Zimmer-Wohnung mit vielen Stellmöglichkeiten zum Einziehen oder Vermieten

München/Bogenhausen



Verkauft!

Exklusive 3-Zimmer Altbauwohnung mit Charme in Isar Nähe



Thomas Wunderer
Immobilienberater
Tel. 0821 5040-9132

Bei uns in guten Händen

Ob Sie kaufen oder verkaufen wollen – wir sind gerne für Sie da!

Schießgrabenstr. 10 · 86150 Augsburg

Tel. 0821 50 400 · Fax 0821 5040-9169

www.vrbank-a-oal.de

immobilien@vrbank-a-oal.de



Stephanie Zenner
Immobilienberaterin
Tel. 0821 5040-9134

Unsere aktuellen Angebote

Unser
besonderes
Immobilien-
angebot!



Königsbrunn

Wohnen und Arbeiten vereint! Tolles

Einfamilienhaus mit Tierarztpraxis am Ilsesee!

1.326 m² Grundstücksfläche, ca. 129 m² Wohnfl. (freistehendes Einfamilienhaus), ca. 119 m² Nutzfläche (Tierarztpraxis), modern und hochwertig ausgestattet, großer Garten mit Pool und Infrarot-sauna, viel Stauraum, Tierarztpraxis vermietet bis 31.12.2025, Einfamilienhaus frei ab sofort

Energiebedarfsausweis, gültig bis 16.07.2033, Wohngebäude, Baujahr 1957, Endenergiebedarf 223,4 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Gas



Käuferprov. 3,57 % inkl. ges. MwSt.

€ 995.000,-

Unser
besonderes
Immobilien-
angebot!



Augsburg-Herrenbach

Maisonettewohnung mit 2 Loggien
2 ZKB, ca. 63,5 m² Wohnfläche, Einbauküche, Bad mit Wanne und Dusche, Personenaufzug, Waschmaschinenanschluss im Bad, 2 tolle Loggien mit Westausrichtung, Kellerabteil, Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten, frei ab sofort

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 30.01.2029, Wohngebäude, Baujahr 1971, Endenergieverbrauch 167,00 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas

Käuferprov. 3,57 % inkl. ges. MwSt. € 210.000,-



Hollenbach-Motzenhofen

Viel Platz für neue Ideen!

Großes Grundstück mit Altbestand bzw. Abrissobjekt
2 Wohneinheiten auf 2 Etagen, insg. 8 ZKB, ca. 207 m² Gesamtwohnfläche, ca. 1.443 m² Grundstücksfläche, Balkon, Terrasse, sehr großer Garten, 2 Einzelgaragen, voll unterkellert, frei ab sofort

Energiebedarfsausweis, gültig bis 27.06.2032, Wohngebäude, Baujahr 1968, Endenergiebedarf 194,40 kWh/(m²a), Energieträger: Öl

Käuferprov. 2,975 % inkl. ges. MwSt. € 499.000,-



Augsburg-Hochzoll

4-Zimmer-Wohnung mit großer Loggia!

4 ZKB auf ca. 95 m² Wohnfläche, schöne Raumaufteilung, inkl. Einbauküche, große Loggia mit Westausrichtung, Kellerabteil, Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten, ruhige Wohnanlage, frei ab sofort

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 07.05.2028, Wohngebäude, Baujahr 1977, Endenergieverbrauch 95,10 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Öl

Käuferprov. 3,57 % inkl. ges. MwSt. € 356.000,-



„Hier könnte Ihre
Immobilie stehen!“





Ihr Vorteil: Der „rundum“ Service

Wir finanzieren Ihre Wohnträume:

Die VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG steht Ihnen mit einer Finanzierung für Ihr neues Haus oder Ihre neue Wohnung zur Seite.

Wir beraten Sie umfassend und stellen Ihnen ein individuelles Finanzierungs-konzept zusammen, das genau Ihren Wünschen und Vorstellungen entspricht.

Unser
besonderes
Immobilien-
angebot!



Altenmünster OT Hennhofen

Romantisches
Anwesen mit viel
Platz und idyllischem
Garten!

EFH mit ca. 170 m²
Wohnfläche, Grund-
stücksfläche 857 m², gepflegte Ausstattung, großer
& romantisch angelegter Garten, Baujahr 1988, frei
ab sofort

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 02.08.2031, Wohngebäude,
Baujahr 1988, Endenergieverbrauch 196,2 kWh/(m²a), Warmwasser
enthalten; Energieträger: Öl, Holz

Käuferprov. 3,273 % inkl. ges. MwSt.

€ 730.000,-



Augsburg-Firnhaberau

Doppelhaushälfte für die kleine Familie

3 ZKB auf ca. 90 m² Wohnfl., Grundstück ca. 444
m², renovierungsbed., eigener Garten, Terrasse,
Balkon, unterkellert, sehr gute Infrastruktur, frei
ab sofort

Energiebedarfsausweis, gültig bis 30.01.2033, Wohngebäude,
Baujahr 1961, Endenergiebedarf 224,60 kWh/(m²a), Energieträ-
ger: Erdgas

Käuferprov. 3,57 % inkl. ges. MwSt.

€ 429.000,-



Königsbrunn

Zweifamilienhaus auf großem Grundstück –
Viel Potential

Grundst. ca. 1.135 m², Wohnfl. 205,11 m²,
renovierungsbed. Zustand, tolles Grundstück,
Neubebauung mögl., 3 abgetrennte Wohnungen
vorhanden

Endenergiebedarfsausweis, gültig bis 31.01.2033, Wohngebäude,
Baujahr 1967, Endenergiebedarf 268,8 kWh/(m²a), Energieträger:
Öl

Käuferprov. 2,678 % inkl. ges. MwSt.

€ 829.000,-

Unser
besonderes
Immobilien-
angebot!



Hochzoll-Süd

Tolle Terrassenwohnung nahe Kuhsee
3 ZKB, Wohnfläche ca. 77,9 m², toller Grundriss, Baujahr 1984, renovierungsbedürftig, Kellerabteil, sehr ruhige Wohnanlage, 5 min. Fußweg zum Kuhsee, frei ab sofort

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 11.03.2028, Wohngebäude, Baujahr 1984, Endenergieverbrauch 125,50 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas

Käuferprovision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.

€ 299.000,-



„Hier könnte
Ihre Immobilie
stehen!“



Königsbrunn

Seltene Gelegenheit! Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus auf großem Grundstück!

823 m² Grundstücksfl., ca. 138 m² Wohnfl., stark renovierungsbed., Bj. 1962, erweitert 1980, Wohnzimmer m. Kamin, ausgeb. Dachgeschoss nicht in Wohnfläche enthalten, ruhige Lage, frei ab sofort

Energiebedarfsausweis, gültig bis 13.04.2032, Wohngebäude, Baujahr 1962, Endenergiebedarf 293,1 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Heizöl EL

Käuferprov.: 2,38 % inkl. ges. MwSt. € 695.000,-



Augsburg-Hochfeld

Familienfreundliche Wohnung Nähe Siebentischwald!

3 ZKB auf ca. 90 m² Wohnfläche, Hochparterre, geräumiger Grundriss, Hausgeld mtl. 312 €, tolle Lage direkt am Siebentischwald frei ab sofort

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 30.01.2029, Wohngebäude, Baujahr 1981, Endenergieverbrauch 85,70 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas

€ 325.000,-

Käuferprov.: 2,273 % inkl. ges. MwSt.

Erfolgreich verkaufen durch uns



vr-wohnen.de

Als Premium-Partner von vr-wohnen.de wurden wir als eine der besten Vermittler der Volks- und Raiffeisenbanken mit diesem besonderen Gütesiegel der Immobilienbranche ausgezeichnet.

Verkaufen auch Sie Ihre Wohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück erfolgreich mit uns.

Wir suchen ständig Wohnungen, Häuser und Grundstücke für vorgemerkte Bankkunden.

Telefon 089 / 96095-650



Bei uns in guten Händen

Ob Sie kaufen oder verkaufen wollen – wir sind gerne für Sie da!



Werner Ullmann
Immobilienberater
für Buchloe und
Umgebung
Tel. 0821 5040-1138



Gerhard Witzigmann
Immobilienberater
für Füssen, Pfronten,
Nesselwang und
Umgebung
Tel. 0821 5040-1383



Michael Hirschvogel
Immobilienberater
für Kaufbeuren,
Marktobendorf
und Umgebung
Tel. 0821 5040-1465

www.vrbank-a-oal.de • immobilien@vrbank-a-oal.de • **KundenServiceCenter: 0821 5040-0**



Neubauvorhaben in Fuchstal

Altersgerecht Wohnen!!! Neubauwohnungen mit TG-Stellplätzen

Neubau von insgesamt 10 Wohnungen, aufgeteilt auf 3 Häuser inkl. einer TG, hocheffiziente Bauausführung im KfW Standard 40+, barrierefreie und altersgerechte Wohnungen, gelegen ca. 75 km südwestlich von München, sehr ruhige Wohnlage mit unverbaubarer Aussicht. Hochwertige Massivbauweise mit Dämmsteinen und modernste Heiztechnik mit zentraler Luft-Wärmepumpe

EG-Wohnung: 3 Zimmer, Küche, Bad, Wohnfl. ca. 90 m² € 459.300,-

EG-Wohnung: 3 Zimmer, Küche, Bad, Wohnfl. ca. 91 m² € 464.500,-

Maisonette-Wohnung: 2 Zimmer, Küche, Bad Wohnfl. ca. 55 m² € 285.600,-

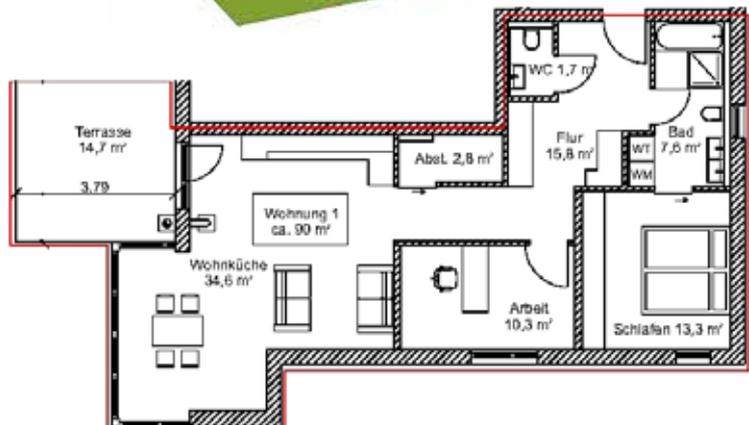
Etagen-Wohnung: 3 Zimmer, Küche, Bad Wohnfl. ca. 89 m² € 454.500,-

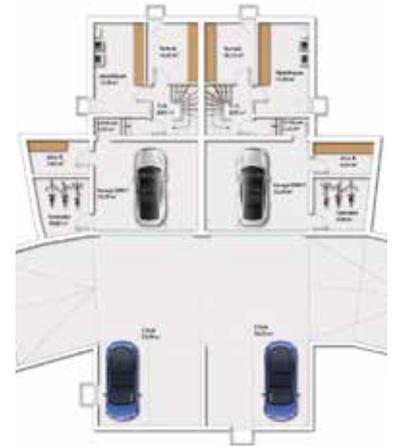
zzgl. TG-Stellplatz (29.000,- €)

Bezugsfertigkeit bis 01.10.2023 notariell zugesichert

Energiebedarfsausweis, Wohngebäude, Baujahr 2023, Endenergiebedarf: A+ 24,0 kWh/(m²a)

Käuferprovision: 2,75 % inkl. gesetzlicher MwSt.





Neubauvorhaben in Pfronten-Kreuzegg

Neubau „Bruder-Georg-Weg“

Neubau von insgesamt 6 Doppelhaushälften mit 12 TG-Stellplätzen. Gelegen im Südwesten von Bayern direkt an der Grenze zu Tirol. Einzigartige Lage mit unverbaubarem Bergblick und kurzen Wegen zu beliebten Ausflugszielen. Hochwertige Massivbauweise und modernste Heiztechnik mit Wärmepumpe. Alle DHH mit Küche, Bad, Gäste-WC, Keller, Terrasse und Balkon sowie 2 TG-Stellplätze und 1 Außenstellplatz, Grundstücksgröße von ca. 233 m² - 305 m²

DHH: 5 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Wfl. ca. 180 m²

zzgl. 2 Tiefgaragenstellplätze (à 29.850,- €), zzgl. Außenstellplatz (10.200,- €)

Bau hat bereits begonnen, voraussichtliche Bezugfertigkeit: Ende 2024 verbindlich zugesicherte Fertigstellung bis spätestens Ende 2025, KfW 55 Effizienzhaus

Energiebedarfsausweis, Wohngebäude, Baujahr 2022, Endenergiebedarf: A+, 19,2 kWh/(m²·a)

Keine zusätzliche Käuferprovision

ab € 877.850,-



Obergermaringen

Exklusives Einfamilienhaus in begerhrter Lage

EG: großzügiger Wohn-/Essbereich, EBK mit hochwertigen Elektrogeräten, HWR, Vorratsraum und separates WC, OG: Elternschlafzimmer mit Ankleide, Bad mit Wanne und Dusche, ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Duschbad, Wohnfläche ca. 200 m², sonnige Terrassen auf Ost- und Südseite, KG: Gästezimmer, Sauna mit Dusche und Waschbecken, Ruheraum, Technikraum und zwei weitere Kellerräume, Fußbodenheizung und Echtholzparkett in allen Etagen, Grundstück mit 829 m², schön angelegter Garten mit Grillplatz und traumhaften Sitz- und Liegemöglichkeiten, PV-Anlage mit 7,840 kWp Nennleistung inkl. Batteriespeicher, Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor und mobiler Wallbox, Baujahr 2004, frei nach Absprache

Energiebedarfsausweis, Wohngebäude, Baujahr 2004, Endenergiebedarf: D 104,7 kWh/(m²·a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

€ 990.000,-





Neubauvorhaben in Pfronten-Kreuzegg

Neubau „Bruder-Georg-Weg“

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 4 modernen Eigentumswohnungen mit je 2 Tiefgaragenstellplätzen. Gelegen im Südwesten von Bayern direkt an der Grenze zu Tirol. Einzigartige Lage mit unverbaubarem Bergblick und kurzen Wegen zu beliebten Ausflugszielen. Hochwertige Massivbauweise und modernste Heiztechnik mit Wärmepumpe sowie nachhaltig mit allgemeiner PV-Anlage zur Heizungsunterstützung
 EG-Wohnung: 2 Zi., Küche, Bad, Wfl. ca. 61,71 m² **ab € 315.200,-**
 Maisonette-WHg: 3 Zi., Küche, Bad, Wfl. ca. 102,32 m² **ab € 560.900,-**
zzgl. 2 TG-Stellplätze (à 29.850,- €), Bau hat bereits begonnen, voraussichtliche Bezugfertigkeit Ende 2024, verbindlich zugesicherte Fertigstellung bis spätestens Ende 2025. KfW 55 Effizienzhaus

Energiebedarfsausweis, Wohngebäude, Baujahr 2022, Endenergiebedarf: A+ 20,0 kWh/(m²a)

Keine zusätzliche Käuferprovision



Erfolgreich verkaufen durch uns

Als Premium-Partner von vr-wohnen.de wurden wir als eine der besten Vermittler der Volks- und Raiffeisenbanken mit diesem besonderen Gütesiegel der Immobilienbranche ausgezeichnet.



vr-wohnen.de

Verkaufen auch Sie Ihre Wohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück erfolgreich mit uns.

Wir suchen ständig Wohnungen, Häuser und Grundstücke für vorgemerkte Bankkunden.



Buchloe (A96 + B12)

Flexibles Wohnhaus (bis zu 3 WE)

ca. 126 m² Wohnfl. auf 2 Ebenen derzeit als 2x 2 ZKB mit Südterrasse, weitere 60 m² DG zum Ausbau vorbereitet, voll unterkellert mit zusätzl. Außentreppe, 365 m² Grundstück mit Platz für 4 Kfz, **2012 NEUE PELLET-ZENTRALHEIZUNG**, Bad OG mit Walk-In-Dusche, E-Install.+verteilung, tw. Wasserinst., tw. Innenputz, Kunststoffenster + Außenrollläden, 2020 Fassadenrep. und Anstrich; optionale Einbauküchen (ca. 2012+2018); befristet vermietet bis März 2024
 Energiebedarfsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1965, Endenergieverbrauch: G 228,0 kWh(m²a), Energieträger: Pellets

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

€ 523.000,-



Bad Wörishofen – Gartenstadt

2-Zimmer-DG-Wohnung mit großem Balkon

ca. 71 m² Wfl. im 2.OG (kein Lift), fast 30 m² gr. Wohn-/Essbereich, Schlafzi. mit Ost-Belichtung, beide m. Zugang z. fast 20 m² gr. Balkon, Whirlpool-Bad von 2016 mit Einbauten und Fenster, Öl-Zentralheizung; ggf. Gas oder Nahwärme, laufend modernisiert, Einbauküche bei Bedarf, TG-Stellplatz auf Wunsch 11.000,- €

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1985, Endenergieverbrauch: E 131,7 kWh(m²a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Öl

€ 199.000,-



Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.



Pfronten

Zentral mit toller Aussicht!!!!

Großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Zentrum von Pfronten

3 Zimmer, Küche, 2 Bäder, 2 Kellerräume sowie 2 TG-Stellplätze, Wohnfläche ca. 100,76 m², sehr großzügiger und sonniger Südbalkon mit unverbaubarem Bergblick, Rückbau zu zwei Wohnungen möglich, sehr gute Kapitalanlage mit Top-Vermietbarkeit, Baujahr Gebäude ca. 1996, Baujahr Heizung ca. 1998, sonnige, zentrale und absolut ruhige Lage mit tollem Bergblick

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1996, Endenergieverbrauch: C 90,5 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Öl

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

€ 415.000,-



Kaufbeuren

Tolle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung

2. OG (DG), 2 Zimmer, Küche, Tageslichtbad, Wohnfläche ca. 59 m², neu verglaste Loggia zur Westseite, eigenes Kellerabteil, TG-Stellplatz, Baujahr 1991, verfügbar ab 01.09.2023

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1991, Endenergieverbrauch: E 138,30 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Gas

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

€ 230.000,-



**Germaringen-Ketterschwang
(an der B12)**

**Cooler Maisonette-Wohnung =
ca. 145 m² Wfl.**

Jugendliche Großzügigkeit auf 2 Ebenen: 3 Zimmer-Küche-Speis-Bad-HWR-Südblk., Treppengalerie im 1. OG, darüber 2 Zi-AR-WC, tagesbelichtetes „Retro“-Bad m. zusätzl. Dusche, Dachstudio mit attrakt. Sichtkonstruktion u. DFF mit E-Rollläden, überwiegend Echtholz-Parkett und Fliesen, Öl-Zentralhgz. von 1999, Fußbodenhgz. in Küche und Bad, 2. Kaminzug für Pelletofen, historisches Gebäude mit Kappendecken im Keller, 1999 zu 3 WE umgebaut, 2014 Ausbau DG, 2021 neue Elektroverteil., Kellerraum, inkl. integr. Garage mit E-Tor-Antrieb, EBK gegen Ablöse

Energiebedarfsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1860, Endenergiebedarf: F 168,20 kWh(m²a), Energieträger: Öl, Pellets

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

€ 327.000,-



Buchloe-Lindenberg (A96 + B12)

80'er Haus mit „Privatwald“ auf 1.213 m²

Viel Natur mit Baumbestand; ca. 145 m² Wohnfläche, davon fast 50 m² Wohnen/Essen; Küche mit Speis, zus. Arbeitsraum; DG-Schlafzimmer mit Schranknischen; Dachstudio mit überdachtem Südbalkon; 2. Kinderzimmer; Original-Tageslichtbad mit Wanne und Dusche; Kachelofen und Nachtstromspeicheröfen; voll unterkellert mit Hobbyraum/Werkstatt; Ziegelmassivbauweise, Wohnen/Essen mit Holzbalkendecke; teilüberd. Süd-West-Terrasse; gemauerte Einzelgarage mit Satteldach; zusätzl. Carport; Gartenhaus, Teich; alternativ als Doppelhaus-Bauplatz

Energiebedarfsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1981, Endenergieverbrauch: E 241,30 kWh (m²a), Energieträger: Stückholz, Strom-Mix

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

VB € 680.000

**Unser freundliches
und kompetentes
Team freut sich auf
Ihren Anruf!**

Dominik Deuschinger
Tel. 089 / 960 95-656



Julia Obermaier
Tel. 089 / 960 95-653



Franz Deimel
Tel. 089 / 960 95-651



Hans-Jürgen Gruber
Tel. 089 / 960 95-652



München-Bogenhausen



Grundstück mit Altbestand

909 m² Grundstücksfläche, Bebauung nach § 34 BauGB.
Das Grundstück kann mit ca. 821 m² Wohnfläche bebaut werden.
Ein entsprechender Bescheid liegt bereits vor.

- frei - **Kaufpreis gesamt 4.900.000,- €**
Käuferprovision 2% zzgl. MwSt.

München-Freimann



Freistehendes Einfamilienhaus mit viel Potential

mit ca. 160 m² Wohnfl. und 502 m² Grundstücksfl., 8 Zimmer, aktuell
größtenteils im Ursprungszustand und 2 abgetrennte Einheiten,
2 Badezimmer, Loggia, Balkon, Terrasse, schöner Garten, Bodenbeläge:
PVC, Fliesen. Einzelgarage und 2 Stellplätze, voll unterkellert,
EA-V: 352,3 kWh (m².a), EEK: H, Bj. 1953, HZG: Gas

- frei - **Kaufpreis gesamt 1.490.000,- €**
Käuferprovision 2% zzgl. MwSt.

Ismaning



Einfamilienhaus mit viel Potential in guter Lage

mit ca. 129 m² Wohnfl. und 525 m² Grundstücksfläche, 4-Zimmer, EBK,
Tageslichtbad, Fliesen und Laminat, offener Wohn-Essbereich, Kachel-
ofen, Sauna, toller Garten mit Pool, Balkon, Garage. EA-V: 173,6 kWh
(m².a), EEK: F, Bj. 1958, HZG: Gas

- frei ab Sommer 2023 oder nach Vereinbarung -
Käuferprovision 2% zzgl. MwSt **Kaufpreis gesamt: 1.495.000,- €**

Ismaning



Bungalow in Hanglage

mit ca. 220 m² Wohnfl., zusätzl. 80 m² Nutzfl. und 473 m² Grundstücksfl.,
6-Zimmer. Durch die Hanglage erstreckt sich die Wohnfläche über zwei
Etagen. Möglichkeit zum Aufteilen in zwei Einheiten, Garage, Stellplatz.
EA-V: 179 kWh (m².a), EEK: F, Bj. 1997, HZG: Fernwärme

- frei - **Kaufpreis gesamt: 1.350.000,- €**
Käuferprovision 2% zzgl. MwSt

Sie haben oder möchten eine Immobilie verkaufen oder kaufen – wir kümmern uns um alles!

Tel. 089 / 96095-650 • Mobil 0171 / 4271201 • info@vrbank-ihn.de • www.vrbank-ihn.de

München-Pasing



Gut vermietete 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Pasing

Wohnfl. ca. 54 m², Laminat und Fliesen, Bad mit Wanne und WM-Anschluss, Süd-/Westbalkon, großes Kellerabteil, TG-Stellplatz, EA-V: 67 kWh (m².a), Bj. 2009 HZG: Gas

- vermietet -

Kaufpreis Wohnung 475.000,- €
+ TG-Stellplatz 20.000,- €
= Kaufpreis gesamt 495.000,- €

Käuferprovision 2% zzgl. MwSt

Ismaning



Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in Ismaning

Wohnfl. ca. 78 m², Fliesen und Parkettboden, Bad mit Wanne und WM-Anschluss, großer Ostbalkon, Kellerabteil, TG-Stellplatz, EA-V: 159,6 kWh (m².a), EEK: E, Bj. 1970/71 HZG: Gas

- frei ab ca. Herbst 2023 -

Kaufpreis Wohnung 470.000,- €
+ TG-Stellplatz 20.000,- €
= Kaufpreis gesamt 490.000,- €

Käuferprovision 3% zzgl. MwSt

**Erfolgreich
verkaufen
durch uns**



Als Premium-Partner von vr-wohnen.de wurden wir als eine der besten Vermittler der Volks- und Raiffeisenbanken mit diesem besonderen Gütesiegel der Immobilienbranche ausgezeichnet.

Verkaufen auch Sie Ihre Wohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück erfolgreich mit uns.

**Wir suchen ständig Wohnungen,
Häuser und Grundstücke für
vorgemerkte Bankkunden.**

Telefon 089 / 96095-650

Hallbergmoos/Goldach



NEUBAU – teilausgebautes KfW 40 Reiheneckhaus

Wohnfl. ca. 138 m²; und 211 m²
Grundstücksfläche, Heizung: Luft-
oder Grundwasserwärmepumpe,
Fußbodenheizung, dezentrale
Wohnraumlüftungsanlage,
2 Garagen.

Neu zu errichtende Gebäude
gem. § 80 (1) GEG

**Voraussichtliche Fertigstellung
Dezember 2023**

Kaufpreis gesamt 1.032.000,- €

provisionsfrei für Käufer

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen/vermieten?

- Für unsere vorgemerkten Kunden suchen wir Häuser, Grundstücke und Wohnungen.
- Wir bewerten Ihre Immobilie und vermitteln Ihnen den richtigen Käufer/Mieter.
- Diskretion und Begleitung bis zum Notar sind selbstverständlich.

Bahnhofstr. 3 · 85737 Ismaning
Tel. 089/96095-650 · Fax 089/96095-8650
Mobil 0171/4271201 · e-mail: info@vrbank-ihn.de



**VR-Bank Ismaning
Hallbergmoos Neufahrn eG**

Urteile für Mieter + Eigentümer

Keine Mietminderung bei ortsüblichen Beeinträchtigungen

Ortsübliche Einwirkungen durch Tiere sind grundsätzlich für jeden Mieter entschädigungslos hinzunehmen. Dies gilt nach einem Urteil des AG Starnberg auch für Verschmutzungen durch Fledermäuse. Bei Vorliegen von Mängeln der Mietsache, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs des Mieters führen, ist der Mieter zur Minderung der Miete berechtigt und kann vom Vermieter Beseitigung des Mangels verlangen. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Beeinträchtigung der Mietsache auf ortsüblichen Umständen beruht z.B. bei Verkehrslärm in der Innenstadt oder Geräusche und Verschmutzungen durch Tiere in ländlicher Umgebung. In dem vom AG Starnberg entschiedenen Fall hausten im Dachbereich eines Mehrfamilienhauses in ländlicher Umgebung mehrere Fledermäuse, die beim Ein- und Ausfliegen in ihr Quartier erhebliche Verschmutzungen auf der nur teilweise überdachten Terrasse der Mieter im Erdgeschoss verursachten. Die Mieter monierten, dies sei gesundheitsgefährdend, schränke die Nutzung der Terrasse ein und mache immer wieder Reinigungsarbeiten erforderlich. Sie forderten den Vermieter auf, das Fledermausquartier zu verschließen und kündigten eine Minderung der Miete an. Das AG Starnberg wies die Klage der Mieter ab. Ortsübliche Beeinträchtigungen müssten Mieter grundsätzlich entschädigungslos hinnehmen. Im Bereich der in ländlicher Gegend liegenden Wohnung handelt es sich bei Fledermäusen um ein natürliches Tiervorkommen. Ein Grund zur Beanstandung für die Mieter wäre nur dann gegeben, wenn die störenden Tiere erheblich vermehrt auftreten oder im Bereich des Mietobjekts gezüchtet werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Auch das Verschließen des Quartiers der Fledermäuse lehnte das Gericht ab, da Fledermäuse aus naturschutzrechtlichen Gründen unter besonderem Artenschutz stehen.

Fristlose Kündigung bei Drogenhandel in der Wohnung

Das Handeln mit Drogen in der gemieteten Wohnung berechtigt den Vermieter nach einem Beschluss des LG München I zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses.

Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls insbesondere eines Verschuldens des Mieters die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 Abs. 1 BGB). Danach können vom Mieter begangene Straftaten eine fristlose Kündigung grundsätzlich nur dann begründen, wenn diese in der Wohnung begangen worden sind oder einen Bezug zu der gemieteten Wohnung haben. Dies kann der Fall sein, wenn der Mieter in der Wohnung Rauschgift produziert z.B. Cannabispflanzen in erheblichem Umfang anbaut. Dagegen soll der Anbau einer geringen Menge für den Eigenverbrauch des Mieters nicht zur Kündigung berechtigen.

In dem vom LG München I entschiedenen Fall wurde von der Polizei bei einer aufgrund eines konkreten Hinweises durchsuchten Mietwohnung 850 Gramm Marihuana mit einem Wirkstoffgehalt von 10,9 % sowie eine Schreckschusspistole sichergestellt. Daraufhin kündigten die Vermieter das Mietverhältnis fristlos und erhoben Räumungsklage. Das LG München I, das über die sofortige Beschwerde der Mieter gegen das stattgebende Urteil des Amtsgericht zu entscheiden hatte, stellte fest, dass der Drogenhandel in der Wohnung sowie die damit zusammenhängende Lagerung von Marihuana in erheblicher Menge offenkundig eine massiv vertragswidrige Nutzung des Mietobjekts darstellt. Daran ändert auch der Vortrag der Mieter nichts, wonach es sich bei Marihuana um eine „weiche Droge“ handle und überdies Legalisierungsdiskussionen in der Politik vorlägen. Insofern wies das Gericht daraufhin, dass bei der mietrechtlichen Beurteilung die aktuelle Rechtslage entscheidend ist und nicht etwaige, zumal ungewisse künftige Gesetzesänderungen. Ferner kommt es auch nicht darauf an, ob der Handel in oder außerhalb der Wohnung stattgefunden hat. Der Bezug zur Mietwohnung ist jedenfalls durch die Lagerung der Drogen in erheblicher Menge innerhalb der Wohnung hergestellt. Eine Straftat hat bereits dann hinreichend in Bezug zum Mietverhältnis, wenn sie innerhalb des Mietobjekts begangen wird, was insbesondere bei der Aufbewahrung von Betäubungsmitteln zu bejahen ist.

www.hug-m.de



Partner teilnehmender Volksbanken und Raiffeisenbanken



Impressum
vr-wohnen.de

Herausgeber und Verlag
LifeMultimedia
Verlagsgesellschaft mbH
Mandlstraße 26
(im Hause Content Club GmbH)
80802 München-Schwabing
Telefon 089. 30 76 41 36
www.vr-wohnen.de
HRB München 178584
USt.-ID DE 265 122 722

Verlagsgeschäftsführung
Anzeigenleitung Matthias Lipp
info@vr-wohnen.de

Chefredaktion
Matthias Lipp (verantw.)
info@vr-wohnen.de

Multimedia/Anzeigenabteilung
info@vr-wohnen.de
www.vr-wohnen.de/mediadaten

Immobilien online suchen und finden
www.vr-wohnen.de

Magazin-Ausgaben online zum Umblättern
www.vr-wohnen.de/digital

Mini-Abonnement/Print
www.vr-wohnen.de/abo

Satz/Layout:
LifeMultimedia Werbeagentur,
80802 München, Mandlstr. 26
Druck: druckpruskil. gmbh
Carl-Benz-Ring 9, 85080 Gaimersheim
Fotoinweise, Hersteller- und Autorennachweise:
© fotomek-Fotolia; © magann-Fotolia;
© saschi79-Fotolia; © JackF-Fotolia;
© Yuri Arcurs-Fotolia; © Otto Durst-Fotolia; © detailblick-Fotolia;
© Jeanette Dietl-Fotolia; © spuno-Fotolia; © DragonImages-Fotolia;
© Jürgen Fälchle-Fotolia;
© helmutvogler-Fotolia;
© Drubig-Photo-Fotolia.de
Schutz bei Naturgefahren, Seite 6
© R+V Versicherung/iStock
Strom auf dem Balkon, Seite 6
© R+V Versicherung

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers. Vom Verlag gestaltete Anzeigen dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers für andere Publikationen verwendet werden. Anzeigen die außer einer Telefon-Nummer noch einen Namen/Firmenzusatz haben sind grundsätzlich gewerbliche Anzeigen. Der Verlag haftet nicht für Satz-/Druckfehler oder den Inhalt der gedruckten Anzeigentexte. Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Bilder kann keine Gewähr übernommen werden. Gerichtsstand ist München. Es gilt die Preisliste Nr. 6 vom 1. Mai 2022 und die Onlinepreisliste Nr. 2 vom 1. Februar 2021.

Der Immobilien-Markt Südbayerns von Volksbanken/Raiffeisenbanken für 9,90 € im Mini-Print-Abonnement.

Einfach bestellen:
vr-wohnen.de/abo

print

Magazinausgabe Ihrer Volks- und Raiffeisenbank kostenfrei und ohne Anmeldung lesen.

Einfach eingeben:
vr-wohnen.de/digital

digital



R+V

WOHNGEBÄUDEVERSICHERUNG

Absichern, was wir uns aufgebaut haben.

Mit den eigenen vier Wänden haben Sie sich einen Traum erfüllt.
Es ist nicht nur Ihr Zuhause, es ist Ihre eigene Welt.

Wir sorgen dafür, dass das, was Sie sich aufgebaut haben,
optimal geschützt ist.

www.ruv.de

Du bist nicht allein.



**Jetzt
beraten
lassen**

R+V

R+V-VERSICHERUNGSHECK

Mehrkosten durch Inflation. Sparen mit VersicherungsCheck.

Spritpreise, Lebensmittelpreise und die Energiekosten haben einen großen Anteil an der aktuellen Teuerungsrate. Wie sieht es bei Ihren Versicherungen aus? Kann man Ihren Schutz optimieren, Lücken schließen und gleichzeitig Geld sparen? Wir beraten Sie gerne und sorgen für Klarheit.

ruv.de/service/versicherungscheck

Du bist nicht allein.