

Aus unserer Region:

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



# Immobilien M-Nord GmbH



Nr. 45 · [www.immo-mnord.de](http://www.immo-mnord.de)

Filiale Unterschleißheim:

Bezirksstraße 48 · 85716 Unterschleißheim · Telefon 0 89 / 37 05 33 32

Filiale München-Feldmoching:

Lerchenauerstraße 331 · 80995 München · Telefon 0 89 / 31 90 70 42

Unsere Angebote finden Sie auf den Seiten 14 und 15.





Liebe Leserinnen und Leser,

Filiale Unterschleißheim  
Bezirksstr. 48 · 85716 Unterschleißheim · Tel. 089/37 05 33 32  
Fax 089/3190 7035 · info@immo-mnord.de

Filiale München-Feldmoching  
Lerchenauerstr. 331 · 80995 München · Tel. 089/3190 7042

mit unserer heutigen Ausgabe möchte ich Sie über unser neues Thema, die **Immobilientauschbörse** informieren.

## Was ist ein Immobilientausch?

Stellen Sie sich vor, Sie sind Eigentümer eines Einfamilienhauses. Das Haus wird Ihnen aber langsam zu groß, also begeben Sie sich auf die Suche nach einer neuen Immobilie. Ihr Haus möchten Sie aber erst verkaufen, wenn Sie etwas Neues gefunden haben.

Ein anderer Eigentümer besitzt eine Eigentumswohnung und möchte sich vergrößern. Auch er verkauft erst, wenn er ein neues Zuhause gefunden hat. Beide haben das perfekte Objekt füreinander, doch auf dem Markt gibt es weder das Einfamilienhaus noch die Eigentumswohnung.

Wenn Sie Ihre Immobilie in unserer Tauschbörse anbieten, erweitern Sie den Interessentenkreis und haben Zugang zu Objekten, die es nur zum Tausch gibt. Sie werden nicht öffentlich vermarktet. Ihr Suchprofil wird mit anderen Immobilien von Eigentümern verglichen und wenn beide Suchprofile zueinander passen, bringen wir Sie zusammen.

## Warum werden die Objekte in der Tauschbörse nicht öffentlich vermarktet?

Viele Eigentümer scheuen davor zurück, ihre aktuelle Immobilie in die Vermarktung zu geben, bevor sie etwas Neues gefunden haben. Unsere Tauschbörse bietet für Eigentümer mit Verkaufswunsch daher die perfekte Lösung, ihre Immobilie nicht in die Vermarktung zu geben, aber dennoch zum Kauf verfügbar zu stellen – und im Gegenzug die Wunschimmobilie zu finden.

Die Teilnahme an unserer Tauschbörse ist kostenfrei. Kommt ein Tauschgeschäft zustande, fallen die gleichen Kosten (Grunderwerbssteuer, Notar, Provision) wie bei jedem Immobilienkauf an.

## Die Vorteile der Tauschbörse:

- Sie erhalten Zugang zu Immobilien, die es öffentlich auf dem Markt nicht gibt
- Die Immobilie wird anonym mit wenigen Eckdaten gezeigt
- Sie sehen Immobilien anderer Eigentümer, die gerne verkaufen möchten
- Wir vergleichen Ihr Suchprofil mit Immobilien der anderen Eigentümer und umgekehrt
- Wir stehen als Ansprechpartner für Rückfragen jederzeit zur Verfügung
- Als 100%ige Tochtergesellschaft der Raiffeisenbank München Nord eG mit derzeit ca. 30.000 Kunden steht uns ein repräsentatives Filialnetz zur Verfügung

Wir freuen uns auf Ihren Kontakt zur Aufnahme in die Immobilientauschbörse und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung. Unsere aktuellen Immobilienangebote finden Sie auf den Seiten 14 und 15.

Ihr Robert Pauly

Geschäftsführer Immobilien M-Nord GmbH

**VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG**  
 ■ Königsbrunn: 4,5-Zimmerwohnung im Maisonnettestil

Seite 6

**VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG**  
 ■ Kaufbeuren-Neugablonz: Neubau von 13 Reihenhäusern

Seite 7

**Home-Office**  
 Arbeiten von zu Hause aus

Seite 10

**Ratgeber**  
 Wohnen & Wohlfühlen: Samt

Seite 11

**Immo Zentrum der VR-Bank Isar-Vils GmbH**  
 ■ Landshut: 3-Zimmerwohnung im Klötzlmüllerviertel

Seite 13

**Immobilien M-Nord GmbH**  
 ■ München-Moosach: Gepflegte 2-Zimmerwohnung mit Balkon

Seite 14

**Raiffeisenbank München-Süd eG**  
 ■ München-Solln: Attraktive Einfamilienhäuser in ruhiger Lage

Seite 17

**VR-Bank Ismaning Hallbergmoos Neufahrn eG**  
 ■ Unterföhring: Helle 2-Zimmerwohnung zum Erstbezug

Seite 21

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.

- HomeOffice: Arbeiten von zu Hause aus Seite 10
- Ratgeber: Makler beim Immobilienverkauf wichtig Seite 11
- Ratgeber: Wohnlichkeit durch Samt Seite 11
- Buchtipps: Die schönsten Einrichtungsideen Seiten 18/19
- vr-wohnen-Leserservice: Videoanrufe Seite 22
- Impressum: Verlags-, Foto- und Herstellerangaben Seite 22
- R+V Versicherung: Schützen, was Sie sich aufgebaut haben Seite 23



**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](http://www.vrbank-a-oal.de)  
[immobilien@vrbank-a-oal.de](mailto:immobilien@vrbank-a-oal.de)



**Stephanie Zenner**  
Immobilienberaterin  
Tel. 0821 5040-9134

## Unsere aktuellen Angebote

ohne zusätzliche Käuferprovision



### Augsburg – Innenstadt

#### Mehrfamilienhaus

8 Wohneinheiten, vermietbare Gesamtwohnfläche ca. 472 m<sup>2</sup>, guter Zustand, Baujahr 1954, zentral gelegen, 1 Garage, 4 Einheiten vermietet, 4 Einheiten frei

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 22.08.2028, Wohngebäude, Baujahr 1954, Endenergieverbrauch 89,4 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas E, Strom

€ 1.950.000,-

Kapitalanleger aufgepasst!

ohne zusätzliche Käuferprovision



### Augsburg – Hochzoll

#### 3 Zimmerwohnung mit Potenzial – Verkehrsgünstig gelegen

Baujahr 1974, 3 ZKB, Wohnfläche ca. 83,5 m<sup>2</sup>, Parkettböden, 4. Stock mit Aufzug, renovierungsbedürftig, windgeschützter Balkon, Kellerabteil, Fahrradkeller, Tiefgaragenstellplatz inkl., ab sofort frei

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 08.10.2027, Wohngebäude, Baujahr 1974, Endenergieverbrauch 96,6 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas E

€ 310.000,-

ohne zusätzliche Käuferprovision



### Augsburg-Oberhausen

#### Neue Mennwarth

Neubau von 12 Eigentumswohnungen, Wohnfläche zwischen 63 m<sup>2</sup> und 104 m<sup>2</sup>, KfW 55 Standard, barrierefrei

ab € 285.000,-

## Erfolgreich verkaufen durch uns



[vr-wohnen.de](http://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.

## 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 Finanzierungskonzept zusammen, das genau Ihren Wünschen und Vorstellungen entspricht.

Unser  
besonderes  
Immobilien-  
angebot!



ohne zusätzliche Käuferprovision

### Merching

#### Reiheneckhaus – Ausreichend Platz für die Familie

5 Zimmer + Galerie, ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfl., Baujahr 2000, Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, separates WC, eigener Garten, Einbauküche, 2 Tiefgaragenstellplätze, gemeinschaftliche Fahrradhütte. NEU: Terrassenfront, Haustüre, Gaszentralheizung, frei ab 01.04.2021

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 16.12.2030, Wohngebäude, Baujahr 2000, Endenergieverbrauch 84,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas E

€ 650.000,-





Unser  
besonderes  
Immobilien-  
angebot!



ohne zusätzliche Käuferprovision

### Königsbrunn

**Das perfekte Familiennest – 4,5 Zimmer Wohnung im Maisonettenstil**

4,5 ZKB auf ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr 1992, 3. Stock ohne Aufzug, sehr gepflegt, großer Südbalkon, Tiefgaragenstellplatz im KP inkl., frei ab Juni 2021

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 28.01.2030, Wohngebäude, Baujahr 1992, Endenergieverbrauch 57,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Warmwasser nicht enthalten; Energieträger: Heizwerk, fossil

€ 438.000,-



### Augsburg- Kriegshaber

Renoviertes  
Reihenmittelhaus  
im „Boho-Stil“

4 ZKB, ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfl., 235 m<sup>2</sup> Grundstück, Ursprungsbaujahr 1931, renov. 2018/2019, alte Dielenböden, große Fenster uvm., voll unterkellert, ruhige Lage, frei ab Juni 21  
Energiebedarfsausweis, gültig bis 28.05.2028, Wohngebäude, Baujahr 1931, Endenergiebedarf 251,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas E

Provision i.H.v. 2,38 % inkl. MwSt.

€ 595.000,-



### Augsburg – Hochzoll

**Geräumige Wohnung  
in zentraler Lage**

3,5 ZKB auf ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfl., Baujahr 1965, schön geschnittene Wohnung, Hochparterre, separates WC, Westbalkon, Tageslichtbad, Kellerabteil, frei nach Absprache

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 07.05.2028, Wohngebäude, Baujahr 1965, Endenergieverbrauch 138,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas E

Provision i.H.v. 2,975 % inkl. MwSt.

€ 315.000,-



## 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, Markt-  
oberdorf und Umgebung  
Tel. 0821 5040-1465



**Alexander Stöhr**  
Immobilienberater  
für Kaufbeuren, Markt-  
oberdorf und Umgebung  
Tel. 0821 5040-1460

[www.vrbank-a-oal.de](http://www.vrbank-a-oal.de) · [immobilien@vrbank-a-oal.de](mailto:immobilien@vrbank-a-oal.de) · KundenServiceCenter: 0821 5040-0

## Neubauvorhaben in Kaufbeuren-Neugablonz

### NEUBAU „GLASSCHLEIFERSTRASSE“

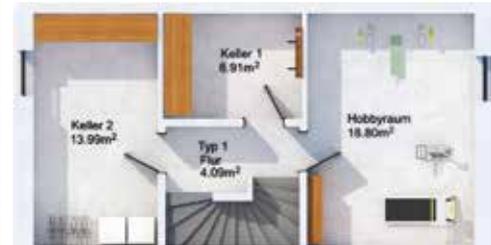
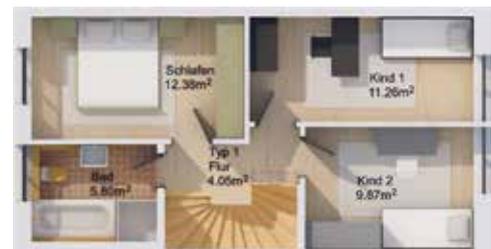
Neubau von insgesamt 13 Reihenhäuser mit 14 Garagen und 8 Außenstellplätzen, Die Reihenhäuser entstehen in 3 Reihen mit einer 4-er Reihe, einer 6-er Reihe und einer 3-er Reihe. Gelegen im nordöstlichen Rand des bayerischen Allgäus, reizvolle Lage im Voralpenraum mit kurzen Wegen zu beliebten Ausflugszielen, hochwertige Massivbauweise und modernste Heiztechnik mit Gasbrennwerttherme sowie Trinkwasser-Wärmepumpe

Reiheneckhaus, Typ 1.1, 4,5-Zimmer, Wohnfläche ca. 125 m <sup>2</sup>	€ 515.000,-
Reihenmittelhaus, Typ 1, 5,5-Zimmer, Wohnfläche ca. 127 m <sup>2</sup>	ab € 498.000,-
Reihenmittelhaus, Typ 2, 4,5-Zimmer, Wohnfläche ca. 127 m <sup>2</sup>	ab € 498.000,-
Reiheneckhaus, Typ 2.1, 4,5-Zimmer, Wohnfläche ca. 125 m <sup>2</sup>	€ 525.000,-

voraussichtliche Bezugfertigkeit: ca. September 2022, KfW 55 Effizienzhaus, zzgl. Garagenstellplatz (€ 17.500,-)

Energiebedarfsausweis: nicht erforderlich gem. §16 (1) EnEV

ohne zusätzliche Käuferprovision





**Landsberg am Lech**

**Modernisiertes Altstadtthaus mit 3 Einheiten**  
in 2009 umfassend modernisiertes Denkmalschutzobjekt, Laden mit fast 100 m<sup>2</sup> Gewerbefläche sowie ca. 10 m<sup>2</sup> Innenhofgarten, Praxis im 1. OG mit ca. 92 m<sup>2</sup> Nutzfläche neu eingeteilt, ab 2. OG großzügige Wohneinheit über 3 Etagen mit Treppendiele, Wohnraum, Esszimmer, Wohnküche, Speis, Gäste-WC, 3. OG mit auch von oben belichteter Treppendiele, Schlafzimmer, großem Büro, hellem Baderaum, Gästekammer sowie Dachterrasse, Dachgeschoss als attraktives nach oben offenes Dachstudio, zeitnahe Erwerb möglich

Energiebedarfsausweis: nicht erforderlich Baudenkmäler gem. § 16 (5) EnEV, Energieträger: Gas

**VB € 2.090.000,- \***



**Ideal für Handwerker (Mauerstetten-Frankenried)**

**Denkmalgeschütztes Bauernhaus mit zwei Wohnungen**

Gemütliches Bauernhaus in zentraler Lage mit viel Potenzial. Komplettsanierung erforderlich. Teilweise wurde mit Renovierung bereits begonnen. Baujahr ca. 1670, ruhige Lage mit guter Anbindung nach Kaufbeuren (B 12), Wohnfläche ca. 147 m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße ca. 210 m<sup>2</sup>, frei ab sofort

Energieausweis nicht erforderlich Baudenkmäler gem. § 79 (4) GEG, Energieträger: Holz

**ab € 119.000,- \***



\* zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.



## Traumlage im Oberallgäu (Wertach)

**Renoviertes Bauernhaus als DHH in absoluter Traumlage**  
 ruhige und unverbaubarer Lage, 180° Panoramablick mit Berg- und Seeblick, helle und gut geschnittene Räume, kein Renovierungsstau, großer schön angelegter Garten mit eigenem Gartenhaus, Baujahr ca. 1900, Wohnfläche ca. 193 m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße ca. 860 m<sup>2</sup>, inkl. 2 Garagenstellplätze und 3 Außenstellplätze, frei ab sofort

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 2012, Endenergieverbrauch: B mit 50,10 kWh/(m<sup>2</sup>-a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Flüssiggas

€ 985.000,-\*



### Weilheim

**Zentrumsnahe Tiefgaragenstellplätze im Neubau Wohnpark „Am Meisteranger“**  
 Zentral gelegene TG-Stellplätze als Duplexparker, keine öffentliche Tiefgarage, Zugang nur für Eigentümer mit Autolift, hochwert. Massivbauweise, Maße: Breite 2,50 m x Länge 5,10 m, voraussichtliche Fertigstellung: 30.06.2021

Energiebedarfsausweis, Wohngebäude, Baujahr 2019, Endenergiebedarf: A+ 33,3 kWh/(m<sup>2</sup>-a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Luft-Wärmepumpe gekoppelt mit Gasbrennwerttherme

pro Stellplatz € 27.900,-\*



### Weilheim

#### Neubau Wohnpark „Am Meisteranger“

3-Zimmer-Etagenwohnung, hochwertige Massivbauweise, barrierefreier und rollstuhlgerechter Aufzug von der TG bis ins DG, Wohnfläche ca. 88 m<sup>2</sup>, voraussichtliche Bezugfertigkeit: 30.06.2021

Energiebedarfsausweis, Wohngebäude, Baujahr 2019, Endenergiebedarf: A+ 33,3 kWh/(m<sup>2</sup>-a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Luft-Wärmepumpe gekoppelt mit Gasbrennwerttherme

€ 474.500,-\*



### 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.**



# Arbeiten von zu Hause aus

Das Arbeiten im Homeoffice hat seit der Corona-Krise einen großen Schub bekommen und wird in Zukunft für viele zur Normalität werden. Berufstätigen bietet das Konzept einige Vorteile, man spart etwa Fahrtkosten und Zeit für das Pendeln ins Büro. Langfristig kann die Heimarbeit auch dazu führen, dass weniger Menschen auf einen Wohnort in der Nähe der Arbeitsstelle angewiesen sind und zum Beispiel raus aus der Stadt ins Grüne ziehen können, wo Mieten und Bauland günstiger sind. Wer heute neu baut, sollte also bereits bei der Planung an einen möglichen Arbeitsplatz im Eigenheim denken.

Ein zusätzlicher Raum schafft Flexibilität und Freiheit, die für eine gute Work-Life-Balance nötig sind. Wer Platz sparen möchte, kann beispielsweise Gäste- und Arbeitszimmer kombinieren. Der Arbeitsbereich sollte abgeschirmt von den familiären Alltagsgeräuschen in Küche und Wohnzimmer ruhig liegen und möglichst viel Tageslicht haben. Ein Ausblick ins Grüne kann bei der Arbeit inspirierend sein, und ein Zugang zur Terrasse ermöglicht im Sommer die schnelle Verlegung des Arbeitsplatzes ins Freie. Alternativ zum separaten Büro lässt sich ein Schreibplatz auf einer gut beleuchteten Galerie einplanen - oder man schafft mit einem Raumtrenner ein Plätzchen für den Computer im großzügigen Wohnbereich. Oft können Grundriss und Innenausstattung des neuen Eigenheims genau auf die Wünsche seiner Bewohner zugeschnitten werden. Für Selbstständige und Freiberufler, die zum Beispiel ein Atelier, Praxisräume oder große Büroräume benötigen, bietet sich eine vertikale Trennung von Wohn- und Arbeitsbereich an. Die Arbeitsräume können im unteren Teil des Hauses liegen und der private Wohnbereich im ersten Stock darüber.



Arbeiten und Wohnen unter einem Dach bringt Familien viele Vorteile.



Vorausschauend planen: Ein zusätzlicher Raum im Haus schafft Flexibilität und die nötige Freiheit, die für eine gute Work-Life-Balance nötig sind.

Ein wesentlicher Faktor, um sich im Homeoffice wohlfühlen zu können, ist ein gutes Raumklima. Die Gesellschaft für Wohnhygiene, Baumedizin und Innenraumtoxikologie e.V. vergibt Zertifikate, wie zum Beispiel „Wohnmedizinisch empfohlen“. Der natürliche Rohstoff Holz sowie die schadstoffarmen Materialien, die auch im Innenausbau zum Einsatz kommen sollten, sorgen für ein gesundes Wohn- und Wohlfühlklima in den Räumen - ebenso wie eine moderne Lüftungsanlage mit Frischluft-Wärmetechnik. Diese tauscht verbrauchte und eventuell mit Schadstoffen kontaminierte Innenluft regelmäßig gegen gefilterte Frischluft aus. Häuser mit einer ökologischen Gebäudehülle aus Holz bieten zudem einen guten Dämm- und Schallschutz.

Herstellerhinweise auf Seite 22.  
Mehr Themen unter [www.vr-wohnen.de/ratgeber](http://www.vr-wohnen.de/ratgeber)

djd



Das Arbeiten im Homeoffice wird in Zukunft für viele zur Normalität werden.



Für einen Arbeitsbereich im neuen Haus gibt es viele Möglichkeiten.



Empfehlenswert für das Arbeitszimmer ist eine ruhige Lage im Haus, abseits von der Küche und dem Wohnzimmer.

# Wohnen & Wohlfühlen

## Immobilienverkauf: Makler wichtig

Eine Immobilie zu verkaufen ist oftmals eine sehr emotionale und nervenaufreibende Angelegenheit. Meist sind damit einschneidende Lebensmomente verbunden, vom Familienzuwachs bis zum Erbe. Ein Ehepaar, das beispielsweise aus Altersgründen verkauft, wünscht sich, dass in ihr bisheriges Zuhause wieder junges Leben einzieht: Neue Eigentümer, die das Lebenswerk und die vielen schönen Erinnerungen zu schätzen wissen. Weite Distanzen zur Immobilie in einem Erbfall oder bei einem Jobwechsel ziehen ebenfalls potenziell Probleme nach sich. Oftmals ist es daher leichter, den Immobilienverkauf mit all den notwendigen Organisationsaufgaben nicht allein zu bewältigen, sondern einem Makler zu überlassen. „Mit ihrer Expertise im Verkaufsprozess ersparen Makler viel Zeit und Aufwand“, erklärt Fachmann Dr. Thomas Schroeter. „Sie begleiten den kompletten Verkaufsprozess und unterstützen Verkaufende dabei, die passenden Käufer zu einem optimalen Verkaufspreis und zum passenden Zeitpunkt zu finden.“ Im Juni 2020 hatte der Bundestag das neue „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ verabschiedet. Für den Fall, dass beide Parteien den Makler beauftragen, soll die Provision auch von beiden Parteien zu gleichen Teilen übernommen werden. Dies untermauert das Leitbild des Immobilienmaklers, der als Mittler zwischen Verkäufer und Käufer fungiert. Das Gesetz trat am 23. Dezember in Kraft. djd

Autorenhinweis auf Seite 22.  
Mehr Themen unter [www.vr-wohnen.de/ratgeber](http://www.vr-wohnen.de/ratgeber)



Das eigene Haus oder die eigene Wohnung zu verkaufen, ist emotional oft schwierig. Mit der Unterstützung eines Maklers der Volks- und Raiffeisenbanken lässt sich das Vorhaben entspannt realisieren.

## Wohnlichkeit durch Samt

Draußen kalt, drinnen kuschelig: Bei der Inneneinrichtung eignet sich Samt, um als zeitloser und weicher Stoff für eine behagliche Atmosphäre zu sorgen. Die Verwendung von Samt ist stark mit dem Art-déco-Stil verbunden, in dem die Materialien selbst die Hauptrolle spielen. Wer ein auffälliges Interieur mag, kommt etwa an einem Samtsofa in einer kräftigen Farbe nicht vorbei. Es sorgt nicht nur für einen Vintage-Look, sondern gibt der Einrichtung auch eine gepflegte Ausstrahlung. Ockergelb oder ein klares Elektrisch-Blau beispielsweise sind Farben, die im Samtkleid viel hermachen und sich gleichzeitig in verschiedenen Wohnaccessoires dezent widerspiegeln können. In Kombination mit Materialien wie Leder oder Messing wird ein Samtmöbelstück ebenfalls schnell zum Blickfang des Interieurs. Der warme Stoff passt auch sehr gut zum skandinavischen Einrichtungsstil, da er einen stimmigen Kontrast zu den kühlen Tönen schafft. Die weiche Oberfläche z. Bsp. eines samtbezogenen Sofas oder eines Loveseats steht für Komfort und lädt zum gemütlichen Verweilen ein. Darüber hinaus sorgt eine warme verführerische Farbe dafür, dass ein eher kühl gestrichenes Wohnzimmer eine gewisse Behaglichkeit ausstrahlt. Kissen mit Reliefstruktur oder in einer feinen Farbe bilden ebenfalls einen schönen Kontrast beispielsweise zu einem Ledersofa. Kalte Blautöne passen hier gut zu silberfarbenen Borten. djd

Herstellerehinweise auf Seite 22.  
Mehr Themen unter [www.vr-wohnen.de/ratgeber](http://www.vr-wohnen.de/ratgeber)



Samt kann je nach Lichteinfall immer wieder eine etwas andere Ausstrahlung haben. Ein ockerfarbenes Samtsofa bringt viel Charakter ins Wohnzimmer, während florale Samtkissen eine verspielte Note ins Wohnzimmer bringen (Foto unten).





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



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



**Helmut Hacker**  
Geschäftsstellenleiter  
helmut.hacker@vrbank-isar-vils.de

## Unsere aktuellen Angebote

### Nähe Vilsbiburg



#### Historischer 4-Seithof in Höhenlage

traumhafter Weitblick in die Natur, nächste Nachbarhäuser mind. 150 m entfernt, Bj. um 1900, stilvoll renoviert, viele schöne Details, 287 m<sup>2</sup> Wfl, Gewölbe, Studio, Marmorbath, alte Dielen und Türen, Kachelofen, 48 m<sup>2</sup> ELW + 115 m<sup>2</sup> „Gewölbesaal“ im ehem. Stall, Stadel, Remise, Schuppen, 14.000 m<sup>2</sup> Grund, Koppel möglich, Skulpturengarten, alter Baumbestand, viel Platz für Oldtimersammler, Pferdehalter, Künstler, Stadtflüchtlinge BA, Gas-ZH 1990, G, 243,3 kWh/m<sup>2</sup>a

€ 1.980.000,-



### Geisenhausen



#### Ideal zur Vermietung oder Eigennutzung

bequeme zentrale Lage, Ortszentrum, Geschäfte etc. sind fußläufig erreichbar, großes Wohnhaus für 2- evtl. 3 Parteien, insges. 262 m<sup>2</sup> Wfl, 3 Balkone, 3 Küchen, 3 Bäder, Bj. 1957, ab 1996 DG-Ausbau + vieles erneuert, voll unterkellert, D-Grg, 367 m<sup>2</sup> Grund, fast uneinsehbarer Garten, Pool, Öl-ZH 93, OG + DG wird frei – zur Eigennutzung oder Vermietung, BA, G, 214,6 kWh/m<sup>2</sup>a

€ 690.000,-

### Vilsbiburg



#### Walmdachhaus in der Stadt

freistehendes EFH in zentraler Lage, 515 m<sup>2</sup> Grund, 140 m<sup>2</sup> Wohnfl. zzgl. Tageslichtzimmer im Keller, Wohnen, Essen, Kochen, Hauswirtschaftsraum, Speis, 2 Schlafzimmer, Bad, 3 Balkone, Terrasse, Doppelgarage mit Speicher, Carport, Gas-ZH, uneinsehbarer Garten, Bj. 2000, Schönheitsreparatur und Anlage Garten sinnvoll, EA in Arbeit

€ 515.000,-

### Vilsbiburg



#### Vermietete 2 Zimmer ETW

ruhige, zentrumsnahe Stadtlage, Geschäfte, Stadtplatz, Spazierwege in den Vilsauen fußläufig erreichbar, 2-Zi-ETW im 1. OG, Balkon nach Süd-Osten, 69 m<sup>2</sup> Wfl, sehr helles offenes Wohnen/Kochen/Essen, Speis, Bad mit Wanne, Schlafzimmer, Flur mit Garderobe, Carport, Kellerabteil, Bj. 1992, Öl-ZH, derzeitige Jahreskaltmiete 6.600 €, VA, D

€ 225.000,-

## Weitere Angebote

### Bodenkirchen



#### Traumhaus für Familien

sehr ruhige Ortsrandlage, unverbaute Panoramablick in die Natur, 745 m<sup>2</sup> Grund, ideale Süd-West-Ausrichtung, herrliche Süd-Terrasse, Bj. 2002, 4 gr. Schlafzi., teils mit Galerie, off. lichtdurchflutetes Wohnen/Kochen/Essen mit 68 m<sup>2</sup>, Büro, HW-Raum, 236 m<sup>2</sup> Wfl. + Terrasse + Galerien + 28 m<sup>2</sup> Kino/Studio, voll unterkellert, Sauna, Fitness etc., Erd/Luftwärmepumpe, 9,6 kWp PV-Anlage, unterkellerte D-Garage, hochwert. Inventar/EBK kann abgelöst werden, VA, A, 36,7 kWh/m<sup>2</sup>a

€ 698.000,-

### Vilsbiburg



#### Praxis/Wohnung im Zentrum

zentrale Stadtlage in gut frequentiertem Wohn- und Geschäftshaus, 1. OG, Aufzug, rund 54 m<sup>2</sup> Nfl., Raumhöhe 2,60 m, Bj. 1996, Gas-ZH, lichtdurchflutetes Behandlungszimmer, Warteraum, Teeküche, Flur mit Garderobe, Duschbad mit WC, inkl. 2 Duplexparker, ideal f. Logopädie, Physio, Ergo, Fußpflege, Büro, Freiberufler etc, Nutzung als 1,5 Zi-Wohnung möglich (Nutzungsänderung erforderlich), VA C, 98,8 kWh/m<sup>2</sup>a

€ 188.000,-

### Vilsbiburg



#### 3,5 Zimmer Dachterrassenwohnung

Stadtzentrum – dennoch ruhig, geräumige 3,5 Zi.-Galeriewohnung mit großzüg. Dachterrasse, 2. OG mit Lift, 87 m<sup>2</sup> Wfl. + 20 m<sup>2</sup> Dachterrasse, 2 Schlafzi., Küche, offenes Wohnen/Essen, inliegendes Bad mit Wanne, Galerie als Büro, Speicher, Bj. 96, ab 2012 modernisiert, hochwertige Schreinereinbauten, Landhausdiele Eichen, neue Türen, kurzfristig frei, VA, Erdgas, C, 98,8 kWh/m<sup>2</sup>a

€ 319.000,-

### Landshut, Klötzlmüllerviertel



#### 3 Zimmer Wohnung

67 m<sup>2</sup> Wfl., 2. OG mit Wohnen/Essen, Zugang zum Süd-Balkon, Küche, 2 Schlafzi., Bad m, Wanne u, WM-Anschluss u, Fenster, sep, WC, Parkett- und Laminatböden, Aufzug, BJ 1969, Öl-ZH, Kellerabteil, gepf. kleine Wohnanlage, Sanierung 2008, Fassade gedämmt, Dach wird 2021 saniert, absperrbare TG kann für 20.000 € erworben werden, VA, D, 113,00 kWh/m<sup>2</sup>a

€ 299.000,-



Erfolgreich  
verkauft  
durch uns

PREMIUM  
PARTNER  
★★★★★  
2021

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

## Fest reservierte Objekte:



2-Zimmer-Gartenwohnung in Vilsbiburg



Bungalow zum Renovieren oder Neubauprojekt in Straßlach



Traumhaus vor den Toren der Stadt Landshut



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



**Giannina Striepe**  
Verkauf/Einkauf  
München + Umgebung  
Tel. 0 89 / 31 90 70 42  
striepe@immo-mnord.de



**Charlotte Grefe**  
Verkauf/Einkauf  
München + Umgebung  
Tel. 0 89 / 31 85 96 29  
grefe@immo-mnord.de



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



**Eileen Cociu**  
Assistenz  
Tel. 0 89 / 37 05 33 32  
cociu@immo-mnord.de

**Immobilien  
M-Nord GmbH**  
Bezirksstr. 48  
85716 Unterschleißheim

**Filiale München-  
Feldmoching**  
Lerchenauer Str. 331  
80995 München

## München-Laim



Verbrauchsausweis, 120,8 kWh, Bj. 1974, Fernwärme

### Renovierungsbedürftige 2-Zimmer-Eigentums- wohnung

ca. 60 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 6 m<sup>2</sup> Wfl.,  
Bj. 1974, wenige Gehminuten zur  
U4/U5, Aufzug, 2 Westbalkone,  
keine Einbauküche, Kellerabteil,  
ohne PKW-Stellplatz,  
mtl. Hausgeld 234,11 €,  
frei und verfügbar in Absprache

**Käuferprovision: 3,57 %**

**KP 450.000,- €**

## Unterschleißheim/Lohhof



Warmwasseraufbereitung, zentrale Lüftungsanlage, ab sofort bezugsfrei  
Verbrauchsausweis, 29,57 kWh, Bj. 2008, Wärmepumpe/Strom

### Freistehendes Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage

ca. 445 m<sup>2</sup> Grdst., ca. 128 m<sup>2</sup> Wfl.,  
Bj. 2008, 3 Zi. + 2 Hobbyräume,  
Fußbodenheizung, Einbauküche  
inkl. Elektrogeräte, Duschbad im  
EG, Bad mit Wanne und Dusche  
im OG, Schlafzi. mit Ankleide  
und vorbereitete Küchenanschlüsse,  
Terrasse + Garten mit Süd/West-  
Ausrichtung, Solaranlage zur

**KP 1.270.000,- € \***  
**Käuferprov.: 1,785 % inkl. MwSt. zzgl. Garage und Außenstellplatz 25.000,- € \***

## München-Feldmoching



**Keine Käuferprovision!**

### Hochwertige Stadtvilla mit Seeblick in traum- hafter Lage

ca. 362 m<sup>2</sup> Grdst., ca. 173 m<sup>2</sup> Wfl.,  
ca. 74 m<sup>2</sup> Nfl., Bj. 2020/2021, 5  
Zimmer + Hobbyraum, 2 Bäder  
+ Gäste WC, Terrasse + Balkon  
mit Süd/West-Ausrichtung,  
Einzelgarage, bezugsfrei Winter/  
Frühjahr 2021/22, Blick auf den  
Fasanersee, Kamin auf Wunsch,  
Sonderwünsche möglich  
Bedarfsausweis in Aufstellung

**KP 1.950.000,- €**  
zzgl. Einzelgarage 30.000,- €

## München-Feldmoching



\*Beispielbild

### Familienfreundliche Reihen- und Doppelhäuser in grüner Lage

Neubau eines Doppelhauses  
mit 2 Wohneinheiten und einer  
Duplexgarage sowie Neubau  
eines Dreispanners mit einer  
Duplexgarage und einer Einzel-  
garage. Die Wohn-/Nutzfläche  
beträgt 189 - 232 m<sup>2</sup>. Grund-  
stücksfläche auf Anfrage.

**KP auf Anfrage**

**Vorankündigung**

## München-Moosach



Verbrauchsausweis, 128,14 kWh, Bj. 1983, Erdgas

**Käuferprovision: 1,785 %**

### Doppelhaushälfte mit großem Garten in zentraler Lage

ca. 612 m<sup>2</sup> Grdst., Bj. 1934,  
Anbau 1983, Gasheizung,  
renovierungsbedürftiger Zu-  
stand, Terrasse und Garten mit  
optimaler Ausrichtung, offener  
Stellplatz, bezugsfrei nach  
Absprache

**KP 999.000,- €**

## München-Moosach



Verbrauchsausweis, 141,2 kWh, Bj. 1972, Fernwärme

**Käuferprovision: 2,38 %**

### Gepflegte 2-Zimmer-Eigen- tumswohnung mit Balkon

ca. 53 m<sup>2</sup> Wfl., Bj. 1972, zentral  
gelegen, wenige Gehminuten  
zur U1/U3 (OEZ), Aufzug, Hoch-  
parterre, Balkon mit West-Aus-  
richtung, Einbauküche, Bade-  
zimmer mit WM-Anschluss,  
Kellerabteil, Fahrradkeller, Wasch-  
und Trockenraum, mtl. Hausgeld  
276,- €, frei ab 01.03.2021

**KP 430.000,- €**  
zzgl. TG-Stellplatz 20.000,- €



**NEU bis zu 24.000 €  
staatliche  
Förderung pro WE**

**Pflegeappartements/  
Betreutes Wohnen/  
Barrierefreies Wohnen**

- Solide Kapitalanlage oder komfortabler Alterswohnsitz
- Hochwertige, barrierefreie Ausstattung
- Vermietungsservice für Kapitalanleger

Sie wollen die altersgerechten Immobilienkonzepte näher kennenlernen?  
Wir beraten Sie gerne.

**Keine Käuferprovision!**



**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.*

\*nicht nach ImmoWertV



**Immobilien  
M-Nord GmbH**

www.immo-mnord.de



## Interessant für Bauträger: unsere aktuellen Grundstücke

### Unterschleißheim



#### Baugrundstück mit Altbestand

ca. 569 m<sup>2</sup> Grundstück,  
Altbestand, bebaubar  
nach Bebauungsplan,  
GRZ 0,3, GFZ 0,4,  
EFH, DHH

**Käuferprovision: 3,57 %**

**KP 1.250.000,- €**

### Unterschleißheim



#### Baugrundstück für Geschosswohnungsbau in zentraler Lage

ca. 868 m<sup>2</sup> Grdst., Altbestand, Umgebung durch Ein- und Mehrfamilienhäuser  
geprägt, kein Bebauungsplan vorhanden, Bebauungsmöglichkeit nach umliegender  
Bebauung (§34 BauGB)

**Käuferprovision: 3,57 %**

**KP gegen Gebot (Mindestgebot 1.850.000,- €)**

## Erfolgreich verkaufte Neubauprojekte



**Verkauft!**  
Unterschleißheim/Lohhof



**Verkauft!**  
München – Allacher Lohe



**Verkauft!**  
München – Sendlinger Westpark

**Verkaufen auch Sie Ihre Immobilie erfolgreich mit uns!**

## Immobilien sind Vertrauenssache

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



**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



**München-Großhadern**

### Besonderheit im beliebten Blumenviertel

Wunderschöne 4-Zimmer-Dachterrassenwohnung, Bj. 95, Wfl. ca. 138,5 m<sup>2</sup> (nutzbare Fläche ca. 170 m<sup>2</sup>), im 5-Parteienhaus, sehr große Dachterrasse, extra Hobbyraum und Privatgarten, derzeit vermietet, 2x TG-Stellplatz, EA:V, EEK: E, Gas-ZH, 130 kWh/(m<sup>2</sup>a)

KP 1.250.000,- € \*



**Feldkirchen**

### Junges Baujahr mit sonnigem Grundstück

Modernes Einfamilienhaus mit Garage, Baujahr 2018, Grund ca. 458 m<sup>2</sup>, Wfl. ca. 160 m<sup>2</sup>, Fußbodenheizung, Ziegelbauweise, Gäste-WC mit Dusche, voll unterkellert, nahe S-Bahnhof, EA-V, EEK: A, 36,6 kWh/(m<sup>2</sup>a), Geo-Thermie

KP 1.350.000,- € \*



**München-Maxvorstadt nahe Stiglmaierplatz**

### Penthousewohnung im Zentrum Münchens

Im Jahr 2021 kommt in der Münchner Maxvorstadt ein bauliches Juwel zum Leben: in aufregender Nähe zu Kunst- und Kulturstätten wie der Alten und der Neuen Pinakothek, der Pinakothek der Moderne, der Glyptothek und dem Museum Brandhorst entsteht in der Rottmannstraße gerade ein faszinierendes Wohnkonzept. Das Carl Rottmann liegt absolut zentral und besticht durch maximale Wohnqualität sowie durch seine Wahnsinnslage mitten in München.

Penthousewhg., ca. 140,04 m<sup>2</sup>, Dachterr., EA-B, Endernergiebed. 58,7 kwh/(m<sup>2</sup>a), EEK B, Gas-ZH, BJ 2021  
Keine zusätzliche Käuferprovision

KP 2.755.000,- €



Verkaufen auch Sie  
Ihre Immobilie  
erfolgreich mit uns!

**PREMIUM  
PARTNER**  
★★★★★  
2021

vr-wohnen.de

Wir sind Premiumpartner von  
ImmobilienScout24, 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-Forstenried**

Familienfreundlich leben nahe U-Bahnhof und Forstenrieder Park  
Ruhiges Reihemittelhaus, Grund ca. 205 m<sup>2</sup> (real geteilt), Wfl. ca. 100 m<sup>2</sup> (ggf. im DG erweiterbar), Bj. 1961, renovierungsbedürftig, voll unterkellert, sonniges Grundstück, Einzelgarage, sofort frei

**KP € 795.000,-\***

360° Rundgang

**Icking**

Traumobjekt im naturverbundenen Isartal  
Neubau Doppelhausvillen mit purem Wohnluxus, teilweise freier Blick ins Isartal Richtung Alpen, ausgebaute Dachgeschosse, voll unterkellert, Doppelgaragen, bezugsfertig, Energieausweis in Bearbeitung

**Villenhälfte 1:** Grund ca. 733,17 m<sup>2</sup>, Wfl. ca. 264 m<sup>2</sup>, **KP € 2.320.000,-**  
**Villenhälfte 2:** Grund ca. 698,83 m<sup>2</sup>, Wfl. ca. 264 m<sup>2</sup>, **KP € 2.320.000,-**  
**Keine zusätzliche Käuferprovision**

360° Rundgang

**München-Solln**

Stilvolles Neubauprojekt –  
Attraktive Einfamilienhäuser in ruhiger Lage  
Grund ca. 300 m<sup>2</sup>, Wfl. ca. 213 m<sup>2</sup>, Ziegelbauweise, Fussbodenheizung, begehbare Ankleiden, Hobbykeller, E-Ausweis in Bearbeitung, ruhige Seitenstraße, Baubeginn in Kürze

**Keine zusätzliche Käuferprovision KP 2.995.000,- €**

360° Rundgang

**München-Fürstenried**

Den Forstenrieder Park vor der Haustür  
gepflegte 3-Zimmerwohnung mit Balkon, Bj. 1966, Wfl. ca. 65 m<sup>2</sup>, 3.OG, nahe U-Bahn und Park, vermietet  
EA:V, EEK: C, 95 kWh/(m<sup>2</sup>a), Fernwärme

**KP € 398.500,-\***

360° Rundgang

**Erfolgreich verkauft in den letzten Wochen:**



Verkaufen auch Sie Ihre Immobilie erfolgreich mit uns!

\* zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

# Die schönsten Einrichtungsideen

Buch und Wettbewerb Best of Interior von Callwey liefern die schönsten Einrichtungsideen: Bereits zum sechsten Mal hat der Callwey Verlag den Award „Best of Interior“ ausgelobt. Es ist der wichtigste Wohndesign-Award für Innenarchitekten und Interior Designer. Zusammen mit seinen Partnern Schöner Wohnen, Bund Deutscher Innenarchitekten, BOLD und Stein|Salon wurden herausragende private Einrichtungskonzepte gesucht: harmonisch, wohnlich, zeitgemäß und persönlich. Der 1. Preis ging an Stephan Vary und sein Wiener Büro Labvert.

Aus den zahlreichen Einreichungen hat die Expertenjury die 40 besten Beiträge ausgewählt, die nun gekürt wurden. Darüber hinaus wurden 13 Innovationen als Produkte des Jahres ausgezeichnet. Das Buch Best of Interior 2020 von Janina Temmen dokumentiert diese schönsten Wohnkonzepte der deutschen Interior-Szene. Alle 40 Beiträge und die 13 Produkte des Jahres wurden in einer Ausstellung im Haus der Architektur in München bereits präsentiert.

Namhafte Interior-Designer und Innenarchitekten haben ihre besten Projekte für den Wettbewerb eingereicht. Die von der Jury ausgewählten Einsendungen werden in hochwertig fotografierten Bildstrecken im Buch präsentiert. „Best of Interior“ versammelt so als Standardwerk und zugleich Jahrbuch zum Thema Wohnen die schönsten Wohn-Konzepte und Gestaltungsideen und bietet den Überblick über die Wohntrends des Jahres. Hier finden sich exklusive Wohn-Projekte in einer nie dagewesenen Bandbreite aktueller Wohnstile. Inspiration pur. Die Jury verlieh unter allen im Buch gezeigten Projekten einen 1. Preis und drei Anerkennungen sowie 13 Preise für Produkte des Jahres.

Infos und Details unter [www.best-of-interior.com](http://www.best-of-interior.com)

Diesen und weitere Buchtipps unter [www.callwey.de/buecher](http://www.callwey.de/buecher)



**BEST OF INTERIOR 2020**  
Die 40 schönsten Wohnkonzepte  
2020. 272 Seiten; 350 Fotos und Zeichnungen  
23 x 30 cm. Gebunden  
€ [D] 59,95 / € [A] 61,70 / sFr. 80,00  
ISBN: 978-3-7667-2479-3



Zum sechsten Mal in Folge präsentiert der Callwey-Verlag die 40 besten Einrichtungsideen und Wohnkonzepte, ausgewählt von der Jury rund um Autorin Janina Temmen, Interior Designerin Stephanie Thatenhorst, Innenarchitektin Pia A. Döll sowie Bettina Billerbeck, Chefredakteurin der SCHÖNER WOHNEN.

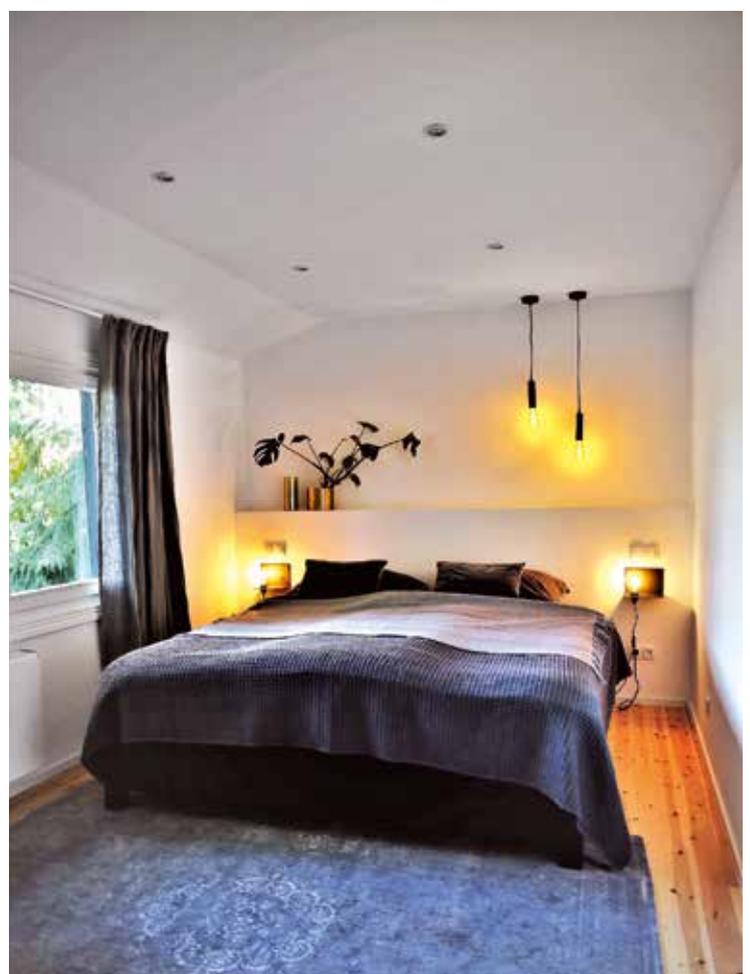


Die Autorinnen führen in diesem einzigartigen Wohnbuch durch verschiedene Stile, Trends und Zukunftsaussichten rund um das Thema Wohnen.





Gesucht wurden in diesem Jahr wieder herausragende private Einrichtungskonzepte, die Gespür für Harmonie, Persönlichkeit, Zeitgeist und besonders für die individuellen Bedürfnisse ihrer Bewohner beweisen. Denn 2020 ist mehr als je zuvor deutlich geworden, dass ein Zuhause mehr ist als „nur“ ein Ort zum Wohnen und wie wichtig ein gutes Wohnkonzept für unser Wohlbefinden, unseren Alltag und unsere Familien sind. Vorgestellt in hochwertigen Bildstreifen zeugen alle 40 Projekte – so unterschiedlich sie in Optik und Konzept auch sein mögen – von gestalterischer sowie handwerklicher Wertigkeit. In authentischen Wohn-Geschichten porträtiert die Autorinnen Pia A. Döll und Janina Temmen diese Wohnkonzepte und veranschaulichen, wie inspirierende Inneneinrichtung nach Maß realisiert wird.





# VR-Bank Ismaning Hallbergmoos Neufahrn eG

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

Dominik Deuschinger  
Tel. 089 / 960 95-656



Julia Steinkohl  
Tel. 089 / 960 95-653



Franz Deimel  
Tel. 089 / 960 95-651



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



## Garching



### Neubau – Moderne, hochwertige Wohnungen

3 bis 4 Zimmer-Wohnungen noch verfügbar, KfW 55 Effizienz-Haus, Parkettboden Eiche Schiffsboden in den Wohnräumen, Feinsteinfliesen in 60/60 Format in den Badezimmern, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, Fenster mit 3-fach Verglasung, Balkon oder Loggia, Lift vorhanden Kellerabteil, TG-Stellplatz. Neu zu errichtendes Gebäude gem. § 80 (1) GEG

- Baubeginn März 2021 -

**Kaufpreis auf Anfrage**

**\* provisionsfrei für den Käufer**

## Ismaning



### Investieren Sie in die Zukunft – Wohnung mit lebenslangem Wohnrecht

Gut geschn. Wohnung, 2. OG, ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfl., Lift, Bad m. Wanne, Gäste-WC m. WM-Anschluss, Parkett im Wohnzi., Teppichboden in Schlaf- und Kinderzi., Abstellraum, weiße Kunststoffenster, Südbalkon, Kellerabteil, TG-Stellplatz u. oberirdischer Stellplatz, EA-V: 88,40 kWh (m<sup>2</sup>a), EEK: C, Bj. 1972, HZG: Gas

- bewohnt -

**Kaufpreis Wohnung 499.000,- €**

**+ Garage/Stellplatz 18.000,- €**

**Kaufpreis gesamt 517.000,- €**

**\* Käuferprovision 2% zzgl. MwSt.**

## Ismaning



### NEUBAU – Hochwertige Architekten-DHH, Energieeffizienz KfW40

Moderner Wohnstil, hochwertigste Qualität, WFl. ca. 151 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 372 m<sup>2</sup>, 5 Zi., Landhausdielenboden Eiche, offener Wohn-Essbereich, Garten in Südausrichtung, Garage mit Stellplatz für z.B. Fahrräder

EG: repräsentative Eingangsbereich, offener Wohn-Essbereich, Duschbad

OG: 3x Schlafzimmer, Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken

DG: vielseitig nutzbares Dachstudio, EA-B: 40,20 kWh (m<sup>2</sup>a), EEK: A, Bj. 2020, HZG: Geothermie

**VERKAUFT**

## München-Feldmoching



### Wohnung im 2. Obergeschoss

ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Lift, Bad mit Wanne + WM-Anschluss, WC separat, Parkett im Wohnzimmer und Flur, Teppichboden in Schlaf- und Kinderzimmer, Kunststoffenster, Südbalkon, Kellerabteil, oberirdischer Stellplatz, EA-V: 164,50kWh (m<sup>2</sup>a), EEK: F, Bj. 1966, HZG: Öl

- frei -

**Kaufpreis Wohnung 494.000,- €**

**+ Stellplatz 5.000,- €**

**Kaufpreis gesamt 499.000,- €**

**\* 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](mailto:info@vrbank-ihn.de) • [www.vrbank-ihn.de](http://www.vrbank-ihn.de)

## Unterföhring



### 2-Zimmer-Wohnung zum Erstbezug

helle Wohnung im 1. OG, ca. 43,5 m<sup>2</sup> Wohnfl., Lift vorhanden, Vinylboden in Holzoptik in Wohn- und Schlafzimmer, mod. Einbauküche, Bad m. Dusche und Fenster, weiße Innentüren, Fußbodenheizung, Kunststofffenster mit elektr. Jalousien, eigener WM-Anschluss im Keller, Kellerabteil, TG-Duplexstellplatz, EA-B: 100,60 kWh (m<sup>2</sup>.a), EEK: D, Bj. 2020, HZG: Fernwärme

- Erstbezug zum 01.04.21 - Miete 880,- €  
+ TG-Stellplatz 40,00 € + NK 155,- €  
= Gesamtmiete 1.075,- €

## München-Trudering



### Erstbezug – Helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit tollem Flair

ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfl., off. Wohn-Essbereich, Bad mit Wanne, Dusche, Fenster und WM-Anschluss, Gäste-WC, Eichenparkett in Wohn- und Schlafräumen, Südbalkon, FB-Heizung, elektr. Jalousien, Kellerabteil mit Licht und Strom, zwei TG-Stellplätze, EA-B: 60 kWh (m<sup>2</sup>.a), EEK: B, Bj. 2020, HZG: Gas

- Erstbezug zum 01.04.21 - Miete 1.455,- €  
+ TG-Stellplätze insges. 150,00 € + NK 190,- €  
= Gesamtmiete 1.795,- €

## Ismaning



### Büro/Praxis oder Laden

Gewerbefläche mit 144 m<sup>2</sup> in zentraler Lage, EG und UG, barrierefreier Zugang, Terrasse mit ca. 40 m<sup>2</sup>, direkt an der Hauptverkehrsstraße von Ismaning, Parkplätze vorhanden, EA-V: Strom 524,90 kWh (m<sup>2</sup>.a), Wärme 22,70 kWh (m<sup>2</sup>.a), Bj. 1945, HZG: Gas

- frei - Miete 2.350,00 €  
+ Nebenkosten 300,- € + MwSt. 503,50 €  
= Gesamtmiete 3.153,50 €

## Ismaning



### 2-Zimmer-Wohnung in S-Bahnnahe

Wohnung im 2. OG mit ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche, heller Laminatboden, Fliesen in der Küche, Bad mit Wanne, weiße Innentüren, WM-Anschluss im Keller oder Küche, Kellerabteil, oberirdischer Stellplatz, EA-B: 78,50 kWh (m<sup>2</sup>.a), Bj. 1971, HZG: Gas

- frei zum 01.03.2021 - Miete 925,- €  
+ Stellplatz 25,00 € + NK 150,- €  
= Gesamtmiete 1.100,- €

## 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.

PREMIUM  
PARTNER  
★★★★★  
2021

[vr-wohnen.de](http://vr-wohnen.de)

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

 **VR-Bank Ismaning**  
**Hallbergmoos Neufahrn eG**

# Videoanrufe

Die Zeiten, denen wir uns aktuell gegenübersehen, sind noch immer herausfordernd. „Herausfordernd“ und „Gegenübersehen“ sind auf dieser Seite unsere Stichworte. Für alle, die es gewohnt sind, in vertrauensvoller Atmosphäre ihren Gesprächspartnern in die Augen zu schauen, erklärt die Redaktion von vr-wohnen.de die digitale Kontaktaufnahme mit Videoanrufen. Wir haben für Sie die aus unserer Sicht wichtigsten Anbieter für verschiedene Geräte wie Tablet und Smartphone zusammengestellt und nachfolgend kurz erläutert. Wenn Sie bisher den Umgang mit Facetime & Co nicht gewohnt sind, helfen wir Ihnen dabei, Ihrem Berater oder Ihrer Beraterin Ihrer Volks- und Raiffeisenbank „in die Augen zu schauen“. Rufen Sie vorher kurz an oder mailen Sie und loten Sie die Möglichkeiten aus.

## Facetime

### Geräte:

- iPhone, iPad (Gruppe möglich)

### Voraussetzungen:

- WLAN oder gutes Mobilfunknetz (unbegr. Datenvolumen empfohlen)
- Tel.-Nr. oder die registrierte E-Mail-Adresse der Kontaktperson

### So geht's:

- Tippe in der FaceTime-App auf die Taste „Plus“ und gib die Tel.-Nr. oder E-Mail-Adresse der gewünschten Person ein.
  - Tippe auf die Tel.-Nr. oder E-Mail-Adresse, dann auf „Audio“ oder „Video“
  - Wenn die Tel.-Nr. oder E-Mail-Adresse der Person in deinen Kontakten gespeichert ist, kannst du den Namen der Person eingeben und auf den Namen tippen, wenn er angezeigt wird
  - Tippe danach auf „Audio“ oder „Video“
- Mehr Infos unter [support.apple.com](http://support.apple.com)



## WhatsApp Videoanruf

### Geräte:

- Smartphone (Android, iPhone, Gruppe möglich)

### Voraussetzungen:

- WLAN oder gutes Mobilfunknetz (unbegr. Datenvolumen empfohlen)
- WhatsApp und Tel.-Nr. der entsprechenden Person als Kontakt

### So geht's:

- Füge die Kontaktperson mit der Tel.-Nr. deinen Kontakten hinzu.
- Öffne einen Chat mit dem Kontakt, den du anrufen möchtest
- Tippe in der oberen rechten Ecke auf das Kamerasymbol und starte den Videoanruf

Mehr Infos unter [www.whatsapp.com](http://www.whatsapp.com)



## Skype

### Geräte:

- iMac, Windows-PC, Smartphone, Tablet (Gruppe möglich)

### Voraussetzungen:

- Netzwerkverbindung, WLAN oder gutes Mobilfunknetz (unbegr. Datenvolumen empfohlen)
- Skype, Tel.-Nr. oder die registrierte E-Mail-Adresse der entsprechenden Kontaktperson

### So geht's:

- Registriere dich bei Skype, falls du noch keine Anmeldedaten hast.
  - Füge die Kontaktperson über den Skype-Namen, Telefonnummer, die E-Mail-Adresse oder den vollständigen Namen hinzu
  - Klicke auf einen Kontakt und anschließend auf Anruf
- Mehr Infos unter [www.skype.com](http://www.skype.com)



**Impressum**  
vr-wohnen.de

**Partner teilnehmender Volksbanken und Raiffeisenbanken**

**Herausgeber und Verlag**  
LifeMultimedia  
Verlagsgesellschaft mbH  
Mandlstraße 26  
(im Hause Content Club GmbH)  
80802 München-Schwabing  
[www.vr-wohnen.de](http://www.vr-wohnen.de)  
HRB München 178584  
USt.-ID DE 265 122 722

**Mitglied im Verband der Zeitschriftenverlage in Bayern e.V.**

**Mitglied im Verband Deutscher Zeitschriftenverleger e.V.**

**Verteilung über alle teilnehmenden Volksbanken und Raiffeisenbanken in Bayern**

**Verlagsgeschäftsführung**  
Anzeigenleitung  
Matthias Lipp  
Telefon 089. 30 76 41 36  
[info@vr-wohnen.de](mailto:info@vr-wohnen.de)  
**Chefredaktion**  
Matthias Lipp (verantwort.)  
[info@vr-wohnen.de](mailto:info@vr-wohnen.de)  
Telefon 089. 30 76 41 36  
**Multimedia/Anzeigenabteilung**  
[info@vr-wohnen.de](mailto:info@vr-wohnen.de)  
[www.vr-wohnen.de/mediadaten](http://www.vr-wohnen.de/mediadaten)  
**Immobilien online suchen und finden**  
[www.vr-wohnen.de](http://www.vr-wohnen.de)  
**Magazin-Ausgaben online zum Umblättern/kostenfrei**  
[www.vr-wohnen.de/digital](http://www.vr-wohnen.de/digital)

**Mini-Abonnement/Print**  
[www.vr-wohnen.de/abo](http://www.vr-wohnen.de/abo)  
**Satz/Layout:**  
LifeMultimedia Werbeagentur,  
80802 München, Mandlstr. 26  
**Druck:** druckpruskil. gmbh  
Carl-Benz-Ring 9, 85080 Gaimersheim

**Fotohinweise, Hersteller- und Autorenachweise:**  
© fotomek-Fotolia; © magann-Fotolia;  
© saschi79-Fotolia; © Yuri Arcurs-Fotolia;  
© Otto Durst-Fotolia; © Jeanette Diel-Fotolia;  
© Jürgen Fälschle-Fotolia; © JackF-Fotolia;  
© detailblick-Fotolia; © helmutvogler-Fotolia;  
© Drubig-Photo-Fotolia.de

**Home-Office, Seite 10**

© djd/WeberHaus

[www.weberhaus.de](http://www.weberhaus.de)

**Makler, Seite 11 oben**

© djd/ImmoScout24/

Lumina/Stocksy United

[www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

**Samt, Seite 11 unten**

© djd/Henders & Hazel

[www.hendersandhazel.de](http://www.hendersandhazel.de)

**Wohnkonzepte, Seiten 18 und 19**

Best of Interior 2020 -

Die 40 schönsten Wohnkonzepte

[www.callwey.de/buecher/](http://www.callwey.de/buecher/)

best-of-interior-2020

© callwey Verlag

[www.callwey.de/buecher](http://www.callwey.de/buecher)

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/Firmensatz haben sind grundsätzlich gewerbliche Anzeigen. Der Verlag haftet nicht für Satz-/Druckfehler oder den Inhalt der gedruckten Anzeigen. Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Bilder kann keine Gewähr übernommen werden. Gerichtsstand ist München. Es gilt die Preisliste Nr. 5a vom 1. Oktober 2017 und die Onlinepreisliste Nr. 1 vom 1. Januar 2018.

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

**Einfach bestellen:**  
[www.vr-wohnen.de/abo](http://www.vr-wohnen.de/abo)  
(digital kostenfrei lesen)

print

Wohn-Immobilien auf [www.vr-wohnen.de](http://www.vr-wohnen.de) suchen oder Magazinausgabe lesen unter [www.vr-wohnen.de/digital](http://www.vr-wohnen.de/digital)



digital

# Schützen Sie, was Sie sich aufgebaut haben

Für das, was in Ihrem Leben wichtig ist, gibt es die PrivatPolice der R+V. Sie bündelt Hausrat-, Haftpflicht-, Wohngebäude-, Rechtsschutz- und Risiko-Unfallversicherung in einem Gesamtpaket. Absichern, was Sie sich aufgebaut haben. Ein besonderer Schutz für Ihre Welt, denn die eigenen vier Wände bedeuten Freiheit und Wohlgefühl. Damit das so bleibt, schützt Sie die Wohngebäudeversicherung vor den finanziellen Folgen unvorhergesehener Gefahren, wie z.B. bei einem Wasserschaden, Rohrbruch, Blitzschlag oder Sturm - Ihr Eigenheim ist somit bestens abgesichert. Wir stellen Ihnen den Baustein „Wohngebäude“ als einen der 5 wichtigen Bausteine gesondert vor, der Hauseigentümer vor den finanziellen Folgen von Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel schützt.

PrivatPolice: 5 Bausteine, 5 Vorteile



So individuell wie das Leben sind auch die Anforderungen an die private Absicherung. Mit der R+V-PrivatPolice können Sie sich Ihren persönlichen Versicherungsschutz so zusammenstellen, dass er genau zu Ihrer Welt passt. Kombinieren Sie dabei verschiedene Versicherungen und sparen Sie bis zu 15 %. Erfahren Sie mehr in allen Volksbanken Raiffeisenbanken, R+V-Agenturen oder im Internet. [www.ruv.de](http://www.ruv.de)

## Baustein: Wohngebäudeversicherung



### Darum lohnt sich eine R+V-Wohngebäudeversicherung:

Jedes Haus ist anders, genauso wie jeder Hausbesitzer. Darum ist es gut, eine Wohngebäudeversicherung zu haben, die sich Ihren Bedürfnissen anpasst. Sie haben die Wahl zwischen den zwei Versicherungsvarianten, entweder mit der Wohngebäudeversicherung „classic“ mit überzeugendem Preis-Leistungs-Verhältnis oder mit der Wohngebäudeversicherung „comfort“ mit größtmöglichen Leistungsumfängen und zusätzlichen Bausteinen für individuell abgestimmten Schutz. Dazu können Sie durch unterschiedliche Zusatzbausteine Ihre Versicherung so gestalten, dass sie zu Ihnen passt. Und haben Sie sich für eine Wohngebäude comfort entschieden, stehen Ihnen noch einmal weitere Zusatzbausteine zur Verfügung.

### Was ist versichert?

- Haus, Carports und Garagen
- Nebengebäude bis zu 30.000 EUR
- elektrische Anlagen
- sanitäre Installationen
- Zentralheizungsanlagen.

### Welche Gefahren sind versichert?

- Sturm, Hagel
- Brand, Blitzschlag
- Explosion
- Leitungswasser
- Rohrbruch.



**Stürmische Zeiten  
sorglos erleben.**

### Vorteile für Ihr saniertes Gebäude

Ein altes Haus zu sanieren, erhöht nicht nur die Wohnqualität, es entlastet auch Ihren Geldbeutel. Denn wir berücksichtigen am Gebäude durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bei Ihrer Wohngebäudeversicherung. Wenn Sie elektrische Anlagen, Wasser- und Heizungsinstallation sowie Dacheindeckung vollständig und fachgerecht saniert haben, setzen wir das Sanierungsjahr mit dem Baujahr gleich. Das bedeutet für Sie: günstigere Beiträge.

## Baustein: Hausratversicherung



Mit der R+V-Hausratversicherung genießen Sie Schutz vor den finanziellen Folgen und Schäden im Hausrat. Sie schützt alle Sachen, die Sie im Haushalt privat nutzen.

## Baustein: Privathaftpflichtversicherung



Was passiert, wenn Sie einem Dritten einen Schaden zufügen? Dann schützt Sie die Privathaftpflichtversicherung der R+V vor den finanziellen Folgen. Denn sie bietet Schutz für alle Altersklassen und jede Lebenssituation. Ob als Single, Alleinerziehender, Paar, Familie oder als Senior.

## Baustein: Rechtsschutzversicherung



Mit einer R+V-Rechtsschutzversicherung können Sie jederzeit Ihr Recht einfordern und werden so von dem finanziellen Risiko eines Rechtsstreits entlastet.

## Baustein: Risiko-Unfallversicherung



Die Risiko-Unfallversicherung übernimmt Kosten, die Ihnen nach einem Unfall in der Freizeit, wie z. B. beim Sport oder im Urlaub entstehen und von der gesetzlichen Unfallversicherung nicht abgedeckt sind.

**Schützen  
Sie, was Sie  
sich aufgebaut  
haben**

**R+V**

**NATURGEFAHRENVERSICHERUNG**

# Stürmische Zeiten sorglos erleben.

Schützen Sie Ihre eigenen vier Wände vor den finanziellen Folgen durch Naturgefahren wie z. B. schwere Stürme, Starkregen und Überschwemmungen.

**Prüfen Sie jetzt Ihren Versicherungsschutz.  
Wir helfen Ihnen gerne.**

**Du bist nicht allein.**