

Aus unserer Region:

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

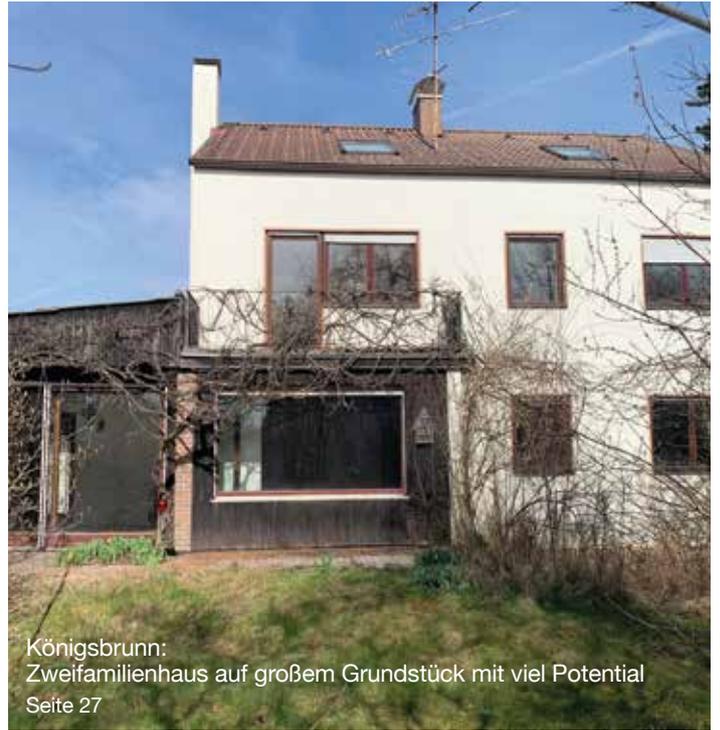


VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG

Kostenlos
zum Mitnehmen!

Ausgabe Nr. 59 · Unsere Immobilienangebote unter www.vrbank-a-oal.de und auf den Seiten 20 bis 29.

Neue
Ausgabe:
36 Seiten!





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**

**Immobilien M-Nord GmbH**

■ Unterschleißheim: Familienfreundliches Reihenhaus mit Wintergarten

Seite **6****Raiffeisenbank München-Süd eG**

■ Pullach: Wohnhighlight mit zwei Terrassen im Isartal

Seite **12****Häuser des Jahres:**

■ Unser Buchtipp aus dem Callwey-Verlag

Seiten **14/15****Immo Zentrum der VR-Bank Isar-Vils GmbH**

■ Oberbergkirchen: Innovatives „Sonnenhaus“

Seite **18****VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG, Team Ostallgäu**

■ Igling bei Kaufering (B17): Gepflegtes 4-Familienhaus

Seite **22****Die Kraft der Sonne:**

■ Anregungen, Fragen und Antworten rund um das Thema Photovoltaik

Seiten **24/25****VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG, Team Augsburg**

■ Hollenbach-Motzenhofen: Großes Grundstück mit Altbestand

Seite **27****VR-Bank Ismaning Hallbergmoos Neufahrn eG**

■ Ismaning: Bungalow in Hanglage

Seite **32**

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.

■ Buchtipp: Häuser des Jahres [Seiten 14/15](#)■ R+V: Cashback-Day [Seite 16](#)■ R+V: Schutz gegen Schmierereien [Seite 16](#)■ Photovoltaik - Die Kraft der Sonne:
Anregungen, Fragen und Antworten [Seiten 24/25](#)■ Hier wohnen wir – hier leben wir:
Schlösser in unserer Region [Seiten 30/31](#)■ Haus + Grund: Zwei Urteile [Seite 34](#)■ Digitalausgabe: Online lesen [Seite 34](#)■ Print-Abo: Der Markt in Südbayern [Seite 34](#)■ Impressum: Verlags-,
Foto- und Herstellerangaben [Seite 34](#)■ R+V Versicherungs-Check [Seite 35](#)■ R+V Wohngebäudeversicherung [Seite 36](#)



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



Alexander Mayer
Immobilienverkauf
München + Umgebung
Tel. 0 89 / 31 85 96 29
mayer@immo-mnord.de



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



Selin Kekecoglu
Assistenz/Immobilienverkauf
München + Umgebung
Tel. 0 89 / 31 90 70 35
kekecoglu@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 787



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

ca. 112 m² Wfl., Bj. 2014, 4 Zimmer, 1. OG., Aufzug vorhanden, Schlafzimmer mit Bad en suite, EBK inkl. Geräte, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, zusätzliches Duschbad mit WM-Anschluss, Abstellkammer, Fußbodenheizung, Ost- und Süd-Balkon, Geothermie Anschluss vorhanden, Wohngeld 537,- €

inkl. Rücklagen, ab sofort bezugsfrei
Bedarfsausweis, 64,8 kWh/(m²a), Bj. 2014, Heizwerk regenerativ

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP 750.000,- €
zzgl. TG-Stellplatz: 25.000,- €

Unterschleißheim

Objektnummer 803



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

ca. 76 m² Wfl., Bj. 1978, kleine WEG mit nur 3 Einheiten, Hochparterre, Kunststofffenster mit Doppelverglasung (2013 neu), Vinylboden, Fliesen, Laminat, EBK inkl. Geräte, WM-Anschluss, Tageslichtbad mit Wanne, WC separat (2021 saniert), Akustikdecke mit integrierter Beamer-Halterung und Deckenspots, Klimaanlage im Wohnzimmer, große Süd/West-Veranda mit elektr. Markise, uneinsehbarer Süd/West-Garten, Einzelgarage mit direktem Gartenzugang, Hausfassade und Balkone 2022 neu, Heizung 2013 neu, Wohngeld ca. 350,- € inkl. Rücklagen, in Absprache bezugsfrei

Bedarfsausweis, 111,3 kWh/(m²a), Bj. 1978/ Bj. Wärmepumpe 2013, Erdgas

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

KP 540.000,- €
zzgl. Einzelgarage: 20.000,- €

Unterschleißheim

Objektnummer 789



Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

ca. 65 m² Wfl., Bj. 1972, 2. OG, renoviert, bodentiefe Fenster in Schlaf- und Wohnzimmer, Holzfenster aus dem Baujahr, maßgeschneiderte EBK vom Schreiner, Bad mit Duschwanne und WM-Anschluss, Laminat und Fliesen, Terrasse mit Süd-Ausrichtung, Glasfaseranschluss vorhanden, Tiefgarage

2019 saniert, Wohngeld 410,- € inkl. Rücklage, ab sofort bezugsfrei
Verbrauchsausweis, 103 kWh/(m²a), Bj. 1978, Erdgas

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

KP 350.000,- €
zzgl. Duplex-Stellplatz: 15.000,- €

Kapitalanleger aufgepasst!



Pflegeappartements/ Betreutes Wohnen/ barrierefreie Wohnungen

Der Bedarf an altersgerechten Wohnmöglichkeiten nimmt stetig zu. Dieser Markt gehört zu den interessantesten und sichersten Wachstumsmärkten in Deutschland. Die demografische Entwicklung führt dazu, dass in den kommenden Jahren immer mehr Einheiten

dieser Wohnformen für das Alter benötigt werden.

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

Keine Käuferprovision!

**Neue KfV-Förderung.
Sprechen Sie mit uns!**

Unterschleißheim

Objektnummer 783



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, zwei Bäder mit Wanne bzw. Dusche, Balkon mit West-Ausrichtung, Kunststofffenster mit Schallschutz, elektr. Rollläden in Schlafzimmer und Küche, TG-Stellpl. (aktuell vermietet 30,- €/mtl.), Gebäude frisch saniert (Fassade, Außenisolierung, Fenster, Jalousien, Balkone), Wohngeld ca. 728,- € inkl. Rücklagen, Erbbauzins: 117, 18 €, Erbbaurecht bis 31.03.2069, ab sofort bezugsfrei

Verbrauchsausweis, 141 kWh/(m²a), Bj. 1972/Bj. Wärmepumpe 2006, Nah-/Fernwärme aus Heizwerken – fossiler Brennstoff, Holzpellets

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP 370.000,- €
zzgl. TG-Stellplatz: 10.000,- €

Unterschleißheim

Objektnummer 790



Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

ca. 68 m² Wfl., Bj. 1972, 18 Einheiten, Erdgeschoss, Hochparterre, Parkett und Fliesen, EBK inkl. Geräte, WM-Anschluss in der Küche, Bad mit Dusche (saniert), Spots im Flur, Balkon mit Süd/West-Ausrichtung, Holzfenster, separater Hobbyraum, Wohngeld ca. 290,- € inkl. Rücklagen, nach Absprache bezugsfrei

Verbrauchsausweis, 101 kWh/(m²a), Bj. 1972, Heizöl

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

KP 419.000,- €



Unterschleißheim

Objektnummer 760



Zentral – Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in grüner Umgebung

ca. 58 m² Wfl., Bj. 1972, 5. OG., Aufzug vorhanden, Heizung, Balkone, Fenster und TG 2018 renoviert, Süd/West-Balkon, EBK inkl. Geräte, WM-Anschluss in der Küche, Bad mit Duschwanne, Wohngeld 265,- €, ab sofort bezugsfrei
Verbrauchsausweis, 89,7 kWh/(m²a), Bj. 1972, Heizöl

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

KP 370.000,- €
zzgl. TG-Stellplatz: 20.000,- €

Oberschleißheim

Objektnummer 800



Ab sofort bezugsfrei! Gepflegte 1-Zi.-Wohnung mit toller Raumaufteilung

ca. 40 m² Wfl., Bj. 1986, Erdgeschoss, kleine Wohnanlage mit nur 15 Einheiten, Holzfenster aus dem Bj. (absperbar), manuelle Rollläden, PVC, Fliesen, EBK inkl. Elektrogeräte, Bad mit Wanne, Freisitz, Heizung 2017 neu, Wohngeld 340,- € inkl. Rücklagen, bezugsfrei ab 15.05.2023
Verbrauchsausweis, 110,6 kWh, Bj. 1986, Gas

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

KP 264.500,- €
zzgl. Außenstellplatz: 15.000,- €

Oberschleißheim

Objektnummer 812



Gepflegte 4-Zi.-Wohnung am Ende einer familienfreundlichen Sackgasse

ca. 78 m² Wfl., Bj. 1965, gepflegte Wohnanlage mit familiärem Flair, 1. OG, EBK inkl. Geräte, Bad mit Dusche und WM-Anschluss, inkl. Spiegel und Waschtisch, separates WC, wettergeschützte Loggia mit West-Ausrichtung, Gemeinschaftsgarten, großer Kellerraum (ca. 15 m²), vermietet seit Mai 2021, Sanierung Wohnung: Böden, Bad, Fenster, Sicherheitstüre Eingang, teilw. Heizkörper (Bad + WZ), Sanierung Gebäude: Hauseingang, Dämmung, Heizung (2014), Kaltmiete: 1.100,- € zzgl. 200,- € NK, Wohngeld ca. 226,- € inkl. Rücklagen
Verbrauchsausweis, 90,5 kWh, Bj. 1965, Erdgas E, Heizöl

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

KP 549.000,- €

Oberschleißheim

Objektnummer 785



Lichtdurchfluteter Dachgeschosstraum in ruhiger und grüner Lage

ca. 78 m² Wfl., Bj. 1983, 2 Zimmer, Potential auf 2,5 Zimmer, gepflegte Wohnanlage in grüner Umgebung, 3. OG, Tageslichtbad mit Wanne, Dusche um WM-Anschluss, Toilette separat, EBK separat, Kunststofffenster, Laminat und Fliesen, großes Schlafzimmer, Wohngeld ca. 445,- € inkl. Rücklagen, ab sofort bezugsfrei
Verbrauchsausweis, 109 kWh, Bj. 1983/Bj. Wärmepumpe 2001, Erdgas

Käuferprovision: 1,785 % inkl. MwSt.

KP 350.000,- €
zzgl. TG-Stellplatz 20.000,- €

Eching

Objektnummer 793



Helle 2-Zimmer-Gartenwohnung in zentraler Lage

ca. 56 m² Wfl., Bj. 2005, Erdgeschoss, Bad mit Wanne, Fußbodenheizung, Laminat und Fliesen, EBK inkl. Geräte, Doppelverglaste Kunststofffenster, elektr. Rollläden, Abstellkammer, Süd-Garten mit Terrasse, Wohngeld 145,- € inkl. Rücklagen, ab sofort bezugsfrei

Verbrauchsausweis, 91 kWh, Bj. 2005, Erdgas

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

KP 395.000,- €
zzgl. zwei TG-Einzelstellplätze: 35.000,- €

Ismaning

Objektnummer 788



Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit West-Balkon in Isarnähe

ca. 97 m² Wfl., Bj. 1964, gepflegte Wohnanlage, 1. OG, mit Lift, Parkett, Laminat, Fliesen, Kunststofffenster, Bad mit Wanne, Dusche u. WM-Anschluss, separates WC, Abstellkammer, West-Balkon, Wohngeld 316,- € inkl. Rücklagen, ab sofort bezugsfrei
Verbrauchsausweis, 111 kWh, Bj. 1964/Bj. Wärmepumpe 2018, Fernwärme

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

KP 530.000,- €



Häuser in Unterschleißheim und Umgebung

Unterschleißheim

Objektnummer 777



Familienfreundliches Reihenhaus m. Wintergarten u. sonniger Terrasse

ca. 164 m², ca. 178 m² Grdst., Bj. 1986, 4 Zimmer & Hobbyraum, Kunststoffenster mit Doppelvergl. (Bj. 1996), Rollläden manuell, EBK inkl. Geräte, Gäste-WC, Tageslichtbad mit Wanne und Doppelwaschtisch im OG, weiteres Tageslichtbad mit Dusche im DG, Wintergarten mit elektr. Markise (beheizbar, Bj. 1996), Gaskamin im WZ, Einbauschränke im Flur und SZ, Frühstücksterrasse mit Süd/Ost-Ausrichtung, Terrasse + Garten mit Nord/West-Ausrichtung, zwei Balkone, Carport-Stellplatz mit elektr. Tor, Geräteschuppen, ab sofort bezugsfrei

Verbrauchsausweis, 113,5 kWh, Bj. 1986/Bj. Wärmeeerzeuger 2003, Gas

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

KP 1.050.000,- €

Unterschleißheim

Objektnummer 730



Gemütliches Reihenhaus mit einzigartigem Grundriss in familiärer Wohnsiedlung

ca. 144 m² Wfl., ca. 160 m² Grdst., Reihenmittelhaus, 6,5 Zimmer + Hobbyraum (beheizt), Zustand: renovierungsbedürftig, EBK inkl. Geräte, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, Gäste-WC, Terrasse (überdacht) und Garten mit Süd/West-Ausrichtung, Gartenhäuschen, separater Eingang im UG, ab sofort bezugsfrei

Verbrauchsausweis, 98,8 kWh, Bj. 1972/Bj. Wärmeeerzeuger 1991, Gas

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

KP 795.000,- €

Unterschleißheim

Objektnummer 627



Gemütliche Doppelhaushälfte mit Ausbau-potential auf großem Grundstück

ca. 110 m² Wfl., ca. 364 m² Grdst., Bj. 1960, 4 Zimmer, doppelvergl. Kunststoffenster (1990), EBK inkl. Geräte, Laminat und Fliesen, Tageslichtbad mit Duschwanne, WM-Anschluss und Gas-Therme (ca. 2020 neu) im EG, WC im OG, Terrasse mit Pergola (unbeheizt), Verschattung durch elektr.

Rollläden, Balkon und Garten mit Süd/Ost-Ausrichtung, Dach 2008 neu gedeckt, Dach gedämmt, ausbaufähiges Dachgeschoss, große Garage und Außenstellplätze, nach Absprache bezugsfrei

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

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

KP 795.000,- €

Unterschleißheim

Objektnummer 796



Modernes und energieeffizientes Reihenhaus mit großzügigem Grundriss in familiärer Wohnsiedlung

ca. 208 m² Wohn-/Nutzfl., ca. 160 m² Grdst. zzgl. ca. 41 m² anteilige Verkehrsfl., Bj. 2006, Fassade 2023 neu gestrichen, Reihenmittelhaus, Energieklasse A+ (Fernwärme + Geothermie), 3 Vollgeschosse + Keller, 4,5 Zi. + 2 beheizbare Kellerräume, EBK inkl. Geräte, 2 Tageslichtbäder + Gäste WC, Fußbodenhgz., Naturholzböden, Fliesen, hochwertige Teppiche, Garten + Dachterr. mit Süd/West-Ausrichtung, ab sofort bezugsfrei

Verbrauchsausweis, 29,7 kWh, Bj. 2006, Fernwärme

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

**KP 1.150.000,- €
inkl. Carport und Stellplatz**

Unterschleißheim

Objektnummer 712



**Kapitalanlage auf Nießbrauchbasis:
Gemütliches Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage**

ca. 99 m² Wfl., ca. 32 m² Nutzfläche, ca. 521 m² Grdst., Bj. 1956, Massivziegelbauweise, 3 Zimmer + Wintergarten, real geteiltes Grdst., Baupotential vorhanden, Tageslichtbad, charmante EBK inkl. Geräte, Kunststoffenster, Fußbodenheizung im EG, Glasfaseranschluss, großer Wintergarten, weitläufiger Garten, Gartenhaus mit Wasser-/Abwasser- und Stromanschluss

Verbrauchsausweis, 118,7 kWh/(M²a), Öl

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

**KP 545.000,- €
inkl. Einzelgarage**

Haimhausen

Objektnummer 792



Familienfreundliches Reihenmittelhaus in zentraler und ruhiger Lage

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

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Käuferprovision: 1,785 % inkl. MwSt.

**KP 965.000,- €
inkl. Garage**



Oberschleißheim

Objektnummer 778



Reiheneckhaus mit Einliegerwohnung in familienfreundlicher Wohnsiedlung

ca. 145 m² Wfl., ca. 243 m² Grdst., Bj. 1995, zwei Vollgeschosse + ausgebautes DG, 5 Zimmer + 2 Hobbyräume (beheizt), letzte Modernisierung 2023, EBK inkl. Geräte, Kaminofen, Fliesenboden EG + UG, Fußbodenhgz., Tageslichtbad im OG mit Wanne und Dusche, Gäste WC, Bad im DG, DG als Einliegerwohnung nutzbar, West-Terrasse mit Überdachung, Solaranlage auf dem Dach möglich, bezugsfrei nach Absprache
Verbrauchsausweis, 149 kWh, Bj. 1995, Erdgas

KP 1.100.000,- €
inkl. Garage

Käuferprovision: 1,785 % inkl. MwSt.

Oberschleißheim

Objektnummer 757



Großzüg. Reiheneckhaus m. hochwert. Ausstattung u. Süd/West-Garten

ca. 179 m² Wfl, ca. 76 m² Nfl., ca. 243 m² Grdst., Bj. 1995, zwei Vollgeschosse + ausgebautes DG, voll unterkellert, letzte Modernisierung 2019, EBK inkl. Geräte, Kaminofen, manuelle Rollläden, Fliesen- und Laminatboden, Fußbodenheizung, Tageslichtbad im OG mit Wanne und Dusche, Gäste-WC, Bad im DG, Süd/West-Garten und Terrasse mit Überdachung, ab sofort bezugsfrei

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

KP 1.120.000,- €

Käuferprovision: 1,785 % inkl. MwSt. inkl. Einzelgarage und zwei Außenstellplätze

Dachau

Objektnummer 638



Vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie in Dachau – Ost

ca. 880 m² Nfl., ca. 2.060 m² Grdst., Bj. 1962, EG + OG, Büro, Empfang, Lagerhallen, 18 Stellplätze, GFZ 2,4, GRZ 0,8

Verbrauchsausweis, 176,6 kWh/(m²a), Bj. 1962, Gas

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP 1.800.000,- €

Darauf können Sie sich bei uns verlassen

- Umfassende Beratung
- Kostenlose Wertermittlung
- Immobilietausbörse
- 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

Objekte zur Miete in Unterschleißheim

Unterschleißheim

Objektnummer 794



Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage

ca. 68 m² Wfl, Bj. 2007, teilmöbliert, ruhige Gegend, Zweifamilienhaus, EBK inkl. Geräte, Süd/West-Balkon, Tageslichtbad mit Wanne und WM-Anschluss, Kamin, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Solarpaneele, ab sofort bezugsfrei

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Kaltmiete: 1.100,- €
zzgl. NK-Pauschale: 150,- €
zzgl. Außenstellplatz: 50,- €
Kaution: 3.300,- €

Unterschleißheim

Objektnummer 781



Möblierte 3-Zimmer-Wohnung mit traumhafter Süd/West-Dachterrasse

ca. 133 m² Wfl, Bj. 2002, 3. OG, Aufzug direkt in die Wohnung, ca. 62 m² Dachterrasse mit Süd/West-Ausrichtung, komplett möbliert, EBK inkl. Geräte, Tageslichtbad mit Wanne und WM-Anschluss, Duschbad, elektr. Markise, automat. Bewässerungsanlage, ab sofort bezugsfrei

Verbrauchsausweis, 74,8 kWh, Bj. 2002, Heizwerk, fossil

Kaltmiete: 2.250,- €
zzgl. NK-Pauschale: 350,- €
Kaution: 6.750,- €

Fahrenzhausen

Objektnummer 786



Moderne Bürofläche in gepfl. Geschäftshaus

ca. 40 m², Bj. 2007, nur 4 Büroeinheiten im Haus, große Fenster, Fußbodenhgz., Klimaanlage, Lamellenvorhänge, Außenjalousien, Akustikdecke inkl. Leuchtfelder, Alarmanlage, Pellet-Heizung, Parkplätze in unmittelbarer Umgebung, ab Mai bezugsfrei

Verbrauchsausweis, 57,1 kWh, Bj. 2007, Holzpellets

Netto-Kaltmiete: 560,- €
zzgl. NK-Pauschale: 100,- €
Kaution: 3 Nettokaltmieten
Maklerprov. inkl. MwSt.: 3,57 % Nettokaltmieten



Neubauprojekte Unterschleißheim

Unterschleißheim

Objektnummer 772



Möblierungsbeispiel

Moderne Doppelhaushälften mit hochwertiger Ausstattung

Baubeginn erfolgt! ca. 126 m² Wfl./Nfl., ca. 176 m² Grdst., Bj. 2023/2024, Festpreis- und Fertigstellungsgarantie, Massivziegelbauweise, real geteilte Grundstücke, 3 Zimmer + Hobbyraum, Grundrissänderungen möglich, 1 Tageslichtbad + Gäste WC, Terrasse + Garten mit Süd-Ausrichtung, Bodenbeläge frei wählbar, Fußbodenheizung, Kamin möglich, Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Carport, Fertigstellung Frühjahr 2024
Energieausweis ist in Bearbeitung

Keine Käuferprovision!

KP ab 950.000,- €

Unterschleißheim

Objektnummer 571



Energieeffizientes
Neubauprojekt A+!

Baubeginn erfolgt! 14 exklusive Eigentumswohnungen im Zentrum

zwischen ca. 48 m² und 138 m² Wfl., Bj. 2023/2024, 2-, 3-, und 4-Zimmer-Wohnungen, jede Wohnung mit 2 Balkonen bzw. 2 Terrassen, Aufzug vorhanden, offene Wohn-/Essbereiche, Grundwasserwärmepumpe, PV-Anlage
Bedarfsausweis, 11,6 kWh/(m²a), Strom-Mix

Keine Käuferprovision!

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

Bauträger aufgepasst: Grundstücke in Unterschleißheim

Unterschleißheim/Lohhof-Süd

Objektnummer 779



Baugrundstück mit Altbestand in ruhiger Wohnlage

ca. 922 m² Grdst., in verkehrsberuhigten Sackgasse, Bebauung nach B-Plan 32a 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, Altbestand mietfrei vorhanden

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

KP 1.790.000,- €

Unterschleißheim

Objektnummer 758



Baugrundstück für ein Einfamilienhaus

ca. 340 m² Grdst., Flur-Nr. 145/46, 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 795.000,- € VB

Unterschleißheim

Objektnummer 816



Baugrundstück für ein Wohn- und Geschäftshaus in zentraler und beliebter Lage

ca. 880 m² Grdst., Baugrundstück mit zwei Altbeständen (mietfrei), Umgebung durch Wohn- und Geschäftshäuser geprägt, Mischgebiet, Bebauung nach B-Plan Nr. 26, GR 360 (Grundfläche in m²), Grenzbebauung an Nachbargrundstück mögl.

KP 2.400.000,- € VB / Kaufpreisgebote ab 2.000.000,- € mögl.

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

Unterschleißheim-Riedmoos

Objektnummer 688



Baugrundstücke für ein Einfamilienhaus und vier Doppelhaushälften

ca. 809 m² Grdst., ca. 1.038 m² Grdst. und ca. 1.040 m² Grdst., 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 und Außenstellplatz, nahegelegene Schulbus-Haltestelle, freie Wahl der Baufirma

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP auf Anfrage



Unsere Objekte in München und Umgebung

München/Bogenhausen

Objektnummer 766



Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in exklusiver Lage

ca. 90 m² Wfl., Bj. 1950, Erdgeschoss, Hochparterre, Bad mit Duschwanne, separates WC, Balkon mit Süd/Ost-Ausrichtung, Eichenparkett und große Fliesen, große Kunststofffenster, Abstellraum, ab sofort bezugsfrei
Verbrauchsausweis, 114,6 kWh/(m²a), Erdgas

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

KP 930.000,- €

München/Moosach

Objektnummer 815



Vorankündigung! – 3-Zimmer-Wohnung

ca. 73 m², 1. OG, praktische Lage in Moosach nahe OEZ, im Mehrfamilienhaus, Küche, Balkon, frei zum Bezug nach Renovierung (Geplant Mai 2023)

Erdgas Energieausweis in Bearbeitung

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP 538.000,- €

München/Moosach

Objektnummer 739



Neubau Doppelhaushälften

je ca. 154 m² Wfl., ca. 80 m² Nfl., insgesamt ca. 234 m² Wfl./Nfl. je Hälfte, GS-Anteil ca. 270 m² je Hälfte, Baubeginn 2023, Gestaltung Grundriss möglich, real geteiltes Grdst., U-Bahn-Station „St.-Martin“ nur 5 Gehmin. entfernt
Energieausweis in Bearbeitung

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP 1.248.000,- €

München/Schwabing

Objektnummer 807



Gepflegtes Reihemittelhaus in beliebter Lage

ca. 112 m² Wfl., ca. 100 m² Grdst. Bj. 1953, Aufstockung 2006, 4 Zimmer + Hobbyraum, Fassade 2023 gestrichen, Schallschutzfenster (2010 neu), Heizung 2017 neu, 3 Vollgeschosse + beheizter Keller, ausgebautes DG, zusätzliches Zimmer möglich, Vorgarten mit Terrasse und Carport, Küche inkl. Geräte (2021 neu), Tageslichtbad OG mit Dusche, Bad im UG mit Duschwanne und WM-Anschluss, Fliesen und Teppiche, Garten und Balkon mit Ost-Ausrichtung, Bezugsfrei nach Absprache
Verbrauchsausweis, 118,9 kWh/(m²a), Bj. 1953/Bj. Wärmerezeuger 2017, Gas

Käuferprovision: 1,785 % inkl. MwSt.

KP 980.000,- €

München/Freimann

Objektnummer 744



Grundstück mit Altbestand für eine Doppelhaushälfte im Wohngebiet

ca. 369 m² Grdst., zentrale Lage, DHH zum Abriss vorgesehen, Bebauung nach § 34 BauBG – kein B-Plan, 120 m zur U-Bahn (U6) Kieferngarten, Bushaltestelle in 35 m, Umgebung durch Ein-/Zwei und Mehrfamilienhäuser geprägt, Flur-Nr. 231/51

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP auf Anfrage

Gröbenzell

Objektnummer 672



Baugrundstück für ein Doppelhaus in idyllischer Wohnlage

ca. 777 m² Grdst., ruhige Lage, verkehrsberuhigte 30er Zone, reines Wohngebiet, Umgebung durch EFH und MFH geprägt, mit Altbestand, GFZ 0,42, GRZ 0,46, Bebauung nach B-Plan Nr. 85

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP auf Anfrage



Kapitalanleger aufgepasst! JETZT in Mehrfamilienhäuser investieren!

Eching

Objektnummer 738



Zwei gepflegte Mehrfamilienhäuser mit 16 Wohneinheiten in beliebter Lage

ca. 2.034 m² Grdst., ca. 493 m² Gesamtwohnfläche pro Haus, zwei Häuser mit ne 8 Parteien, Bj. 1969/1970, Dachgeschoss Aufstockung 1987/1988, Neubau Tiefgarage 2001, gepflegte Wohnungen, aktuell alle vermietet, Jahresnettomieteeinnahme aktuell 137.000,- €, Tiefgarage mit 24 Stellplätzen

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

KP 4.560.000,- €

München/Maxvorstadt

Objektnummer 775



Urbanes Wohnen: Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen

ca. 740 m² Grdst., ca. 1.320 m² Wfl., Bj. Frontgebäude 1954, Bj. Rückgebäude 2002, 18 Wohnungen, 1 Büro, 1 Lager, 7 Garagen, Jahresnettokalmiete (IST): ca. 278.270,- €, Langjährige Mietverträge, Aufstockung möglich

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP auf Anfrage

Häuser in München

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,- €, Jahresnettokalmiete 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

KP 1.685.000,- €

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

zzgl. Doppelgarage: 25.000,- €

München/Allach-Untermenzing

Objektnummer 693



Neubau von zwei Doppelhaushälften sowie einem Einfamilienhaus in ruhiger Lage

EFH: ca. 328 m² Grdst., ca. 200 m² Wfl./Nfl., DHH: ab ca. 177 m² Grdst., ab ca. 170 m² Wfl./Nfl., schlüsselfertige Massivziegelbauweise, real geteilte Grdst., Studio, Hobbyraum, offene & großzügige Wohn-/Essbereiche, Bodenbeläge & Sanitärausstattung frei wählbar, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, Süd-, bzw. Süd-West-Ausrichtungen, Carports bzw. Einzelgarage mit Stellplatz davor, Bezugstauglichkeit ist für Herbst/Winter 2024/2025 geplant

Energieausweis in Bearbeitung

Keine Käuferprovision!

KP auf Anfrage

München/Allach-Untermenzing

Objektnummer 664



Schönes Reihenmittelhaus in Parkähnlicher Umgebung

ca. 135 m² Wfl., ca. 96 m² Nfl., insges. ca. 230 m² Wfl./Nfl., ca. 424 m² Grdst., Bj. 1978/renoviert 2021, 5 Zimmer, E+1+DG, DG mit Ausbaureserve für ein weiteres Zimmer, Bj. 1978, Modernisierung 2020, Einzelgarage, Haus-Maße 6,5x10,7, ab sofort bezugsfrei

Energieausweis Erdgas E, Bedarf 99,4 kWh/m²a

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP auf Anfrage

München/Fasanerie

Objektnummer 806



Top-gepflegte Doppelhaushälfte mit eingewachs. Garten in ruhiger Lage

ca. 134 m² Wfl., ca. 48 m² Nfl., ca. 465 m² Grdst., Bj. 2005, 4 Zimmer + 2 Hobbyräume, voll unterkellert, großes lichtdurchflutetes WZ mit Ofen, Fliesen-, Laminatboden, Gäste-WC, EBK inkl. Geräte, französische Balkone, Garten mit Süd-Ausrichtung, Vorgarten, Fußbodenheizung, Einzelgarage, Außenstellplatz, ab Mai bezugsfrei

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Kaltmiete: 2.150,- €
zzgl. Nebenkosten 150,- €



Erfolgreich vermarktet in den letzten Wochen

Unterschleißheim



Reserviert!

Neuwertiger 3-Zimmer-Wohnraum in ruhiger und grüner Lage

Unterschleißheim



Verkauft!

Gemütliche 3-Zimmer-DG-Wohnung mit Kachelofen und großer Fensterfront

Unterschleißheim



Reserviert!

Gut geschnittene Gartenwohnung mit großer Süd-Terrasse und idealer Anbindung

Oberschleißheim



Verkauft!

Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit Potential in Schlossnähe

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

München/Nymphenburg



Reserviert!

Renoviertes 1-Zimmer-Apartment in ruhiger Lage

Unterschleißheim



Verkauft!

Neubau Niedrigenergie A+ Reiheneckhaus in Lohhof-Süd

Haimhausen-Inhauser Moos



Verkauft!

Baugrundstück für ein Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage

München/Feldmoching



Verkauft!

Großzügige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

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

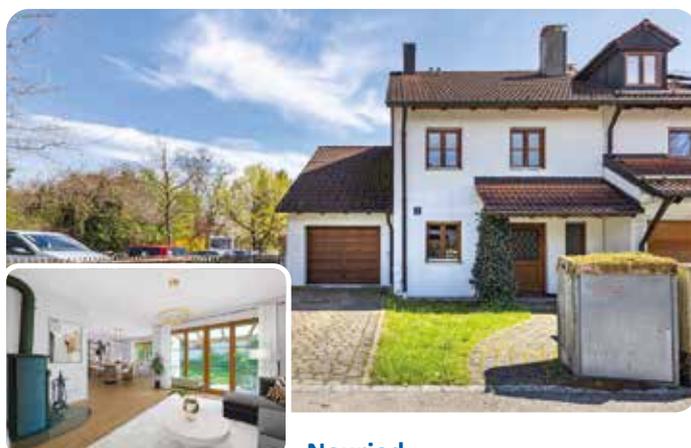


München-Waldtrudering

Modernes Wohnflair in bester Familienlage
Neubau Einfamilienhaus in ruhiger Seitenstraße, Grund ca. 376 m², Wfl. ca. 161 m², Einzelgarage, Toplage nahe Truderinger Forst, Baubeginn in Kürze, Energieausweis in Bearbeitung

Keine zusätzliche Käuferprovision!

KP € 1.995.000,-



Neuried

Im Herzen von Neuried mit schönem Eckgrundstück
großzügige u. ruhige DHH mit viel Wohnfläche, Grund ca. 318 m², Wfl. ca. 173 m², Bj. 1990, gemauerte Garage, ruhige Ecklage, voll unterkellert, Hausbreite ca. 9 m, gemauerte Einzelgarage, EA: V, EEK: F, 171,93 kWh/(m²-a), Gas-ZH

Käuferprovision: 2,0 % inkl. MwSt.

KP € 1.395.000,-



Pullach

Wohnhighlight mit zwei Terrassen im Isartal
modernisierte 3-Zimmerwohnung, ruhige und sonnige Lage, Wfl. ca. 96 m², Bj. 1972 (innen bereits modernisiert), 2. OG, Parkett, Bad mit Fenster, 2 wunderschöne u. sonnige Terrassen nach Süden, EA: V, EEK: F, 177,1 kWh/(m²-a), Geothermie-Heizung

Käuferprovision: 2,5 % inkl. MwSt.

KP € 695.000,-



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

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP € 995.000,-



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 großer 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 € 1.495.000,-



Ottobrunn

Gut geschnittene Familienwohnung im Münchener Umland

durchdachte 4-Zimmerwohnung, Wohnfl. ca. 89,18 m², Bj. 65 (2006 modernisiert), 1. OG, Balkon mit Wintergartenverglasung und Blick ins Grüne, Bad mit Fenster, Gemeinschaftsgartennutzung, EA: V, EEK: C, 77,4 kWh/(m² a), Gas-ZH

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP € 595.000,-

Verkaufen auch Sie Ihre Immobilie erfolgreich mit uns!

PREMIUM PARTNER
★★★★★
2023

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 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

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP € 298.000,-



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

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP € 209.000,-

Häuser des Jahres



Dass das Leben im Einfamilienhaus ein Privileg ist, ist uns dabei ebenso wie allen einreichenden Architektinnen und Architekten und ihrer Bauherrschaft bewusst: Natürlich löst ein Gebäude, das in der Regel unverhältnismäßig viel Fläche, Energie und Kapital verbraucht, keine aktuellen und zukünftigen Wohnprobleme, und natürlich kann man auch in anderen Wohnformen glücklich leben. Doch das Einfamilienhaus ist und bleibt, das hat auch in diesem Jahr eine Wohntraumstudie bestätigt, das Wunsch-Zuhause der Deutschen. Sogar die Befragten der Generation Z, also die heute etwa 25-Jährigen, gaben an, in einer instabilen Welt von einem sicheren Rückzugsort – dem Einfamilienhaus – zu träumen.



Daher hat die Jury auch 2022 nach Häusern gesucht, deren Architektur ihr Glücksversprechen einlöst. 50 Häuser aus Österreich, der Schweiz, Südtirol und aus Deutschland haben wir ausgewählt, die uns anhand von Fotos, Plänen und Texten vermitteln konnten, dass sie dem Lebenstraum ihrer Bewohnerinnen und Bewohner Raum geben. 49 weitere beispielhafte Bauten zeigen wir in der Longlist mit je einem Bild. Größe ist übrigens kein Auswahlkriterium: Unter den 50 Häusern des Jahres 2022 ist ein 20 Quadratmeter kleiner Anbau in Leipzig, der das Leben im ganzen Haus komplett verändert. Mehr als 34 Quadratmeter braucht auch der Einraum am Trais-Horloffer See nicht, um für Ferienglück zu sorgen. Ob aus Sichtbeton oder Holz, aufgeständert oder eingegraben, Bungalow oder Viergeschoss, am Hang, am See, um einen Baum oder im Überschwemmungsgebiet: Die Häuser des Jahres sind nicht nur in ihren Dimensionen unterschiedlich, sondern auch in Material, Form und Lage, es sind hochpreisige darunter und kostengünstige, mal sorgt Technik für Energieeffizienz, mal das Material und die Konstruktion. Einige transformieren Bestandsgebäude in die Gegenwart. Ein Haus in Kaufbeuren zeigt, dass die historische Zollingerdach-Bauweise auch heute noch zeitgemäß ist. Sie alle werden anhand von Plänen vorgestellt, die uns von den Architekturbüros zur Verfügung gestellt wurden – Grundrisse meist im Maßstab 1:400, der Lageplan in der Regel in 1:2.000. Die Zahl der Fotos, die die Jury und im Anschluss dann die Redaktion und die Agentur Rose Pistola, von der auch in diesem Jahr wieder die angemessene Buchgestaltung stammt, gesichtet hat, geht in die Tausende. Zum zweiten Mal nahm die Jury die Leistung der Architekturfotografinnen und -fotografen gern zum Anlass, einen Fotografie-Preis zu verleihen.

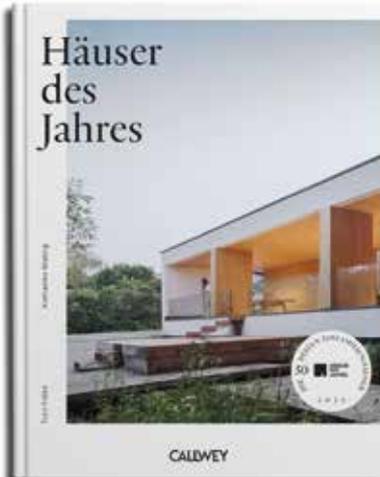


Die Autoren

Dr. Turit Fröbe ist freie Autorin und Gründerin der «StadtDenkerei». Als Architekturhistorikerin, Urbanistin und passionierte Baukulturvermittlerin interessiert sie sich nicht nur für das Herausragende und Besondere, sondern genauso für das Alltägliche und Sperrige. Katharina Matzig hat Architektur an der TU Braunschweig studiert und als Redakteurin für Baunetz in Berlin gearbeitet. Sie schreibt Texte für Fach- und Tagespresse und ist seit 1997 für die Architekturvermittlung bei der Bayerischen Architektenkammer zuständig.

Die Jury „Häuser des Jahres – die besten Einfamilienhäuser“

Peter Cachola Schmal (Direktor Deutsches Architekturmuseum, Juryvorsitzender), Dr. Turit Fröbe (Architekturhistorikerin und Autorin), Gabrielle Hächler (Andreas Fuhrmann Gabrielle Hächler Architekten, Gewinner Häuser des Jahres 2021), Katharina Matzig (Autorin und Journalistin), Roland Merz (Chefredakteur Atrium Archithema Verlag), Ulrich Nolting (Geschäftsführer Informationszentrum Beton), Dr. Fabian Peters (Chefredakteur Baumeister).



Turit Fröbe / Katharina Matzig

HÄUSER DES JAHRES 2022 - DIE BESTEN EINFAMILIENHÄUSER

2022. 320 Seiten,
450 farbige Abbildungen und Pläne,
23 x 30 cm, gebunden.

€ [D] 59,95; € [A] 61,70; sFr. 80,00
ISBN 978-3-7667-2583-7

Cashback-Day: Fast 13 Millionen Euro für R+V-Kunden

Mitglieder in Vereinen zahlen Beiträge. Mitglieder der Genossenschaftsbanken bekommen Geld zurück. Wenn es zudem R+V-Kunden sind, können sie gleich zweimal Geld zurück erhalten: Sie profitieren von den Gewinnen der Banken und einmal im Jahr vom Cashback-Day der R+V.

In diesem Jahr hat der genossenschaftliche Versicherer fast 13 Millionen Euro Versicherungsbeiträge an die Kunden zurückgezahlt, die auch Mitglieder einer Genossenschaftsbank sind. Mehr als im Vorjahr! Knapp 500.000 Kunden sicherten sich damit ihr Stück vom Kuchen. Und so funktioniert das Mitglieder-Plus-Konzept: Die Mitglieder einer Genossenschaftsbank, die einen Mitglieder-Plus-Vertrag über die Bank bei der R+V abgeschlossen haben, bilden eine Gemeinschaft. Dieses Kollektiv wird belohnt, wenn es insgesamt einen günstigen Schadenverlauf hat. Dann erstattet ihnen die R+V im Folgejahr bis zu zehn Prozent ihrer Versicherungsbeiträge zurück. Geld zurück gibt es für die vier Bausteine der R+V-Mitglieder-PrivatPolice: Hausrat, Wohngebäude, Haftpflicht und Rechtsschutz, außerdem für die eigenständige R+V-Mitglieder-Risiko-UnfallPolice und die R+V-Mitglieder-KfzPolice. Die R+V Betriebskrankenkasse ist ebenfalls dabei: Mitglieder von Genossenschaftsbanken und der R+V BKK, die ein Jahr lang nicht stationär im Krankenhaus waren, erhalten einen Cashback von 60 Euro. www.ruv.de



Bildnachweis Seite 34

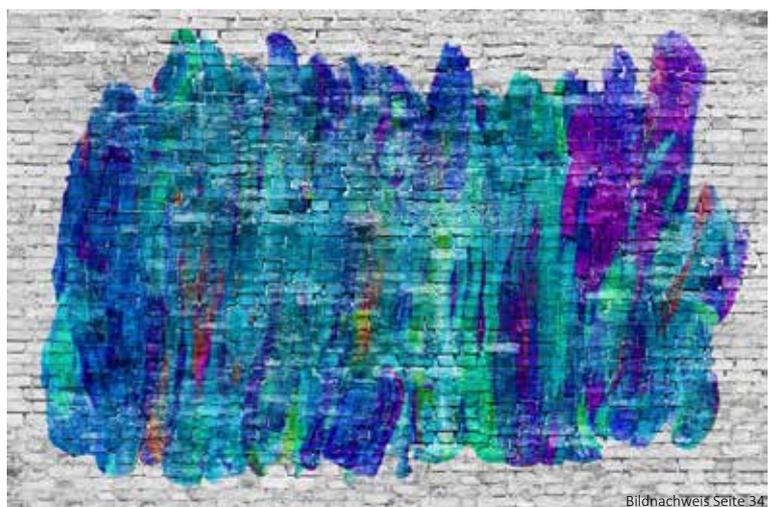
SCHUTZ GEGEN SCHMIEREREIEN

Zusatzbaustein greift bei Vandalismus und Graffiti

Für die einen ist es Kunst, für die anderen Sachbeschädigung: Graffiti ist allgemein umstritten. Keine zwei Meinungen gibt es gewöhnlich dann, wenn Sprayer ihr Werk an private Hauswände, Grundstücksmauern oder Garagen schmieren. Die R+V bietet Schutz gegen diese Form des Vandalismus.

Kunst oder Vandalismus? Im Falle des britischen Künstlers Banksy, dessen Identität bis heute ein Rätsel ist, stellt sich diese Frage ausnahmsweise nicht. Wenn Banksy bei Nacht und Nebel eine Hauswand besprüht, dann steigt das Gebäude sofort sprunghaft im Wert – wie etwa in Bristol, wo er ein bereits zum Verkauf ausgeschriebenes Gebäude mit einer ironischen Corona-Zeichnung schmückte. Die verkaufswillige Besitzerin zog daraufhin schleunigst ihr Angebot zurück, denn statt der rund 300.000 Euro dürfte die Immobilie nun leicht einen siebenstelligen Betrag einbringen.

Hohe Zahl an Vandalismusschäden durch Graffiti: Die überwiegende Mehrzahl der Immobilieneigentümer hat allerdings weit weniger Glück: Für sie sind Graffiti ein teures Ärgernis. 96.244 Fälle von Sachbeschädigungen durch Graffiti wurden in Deutschland allein im Jahr 2019 polizeilich erfasst. Damit sind sie die Ursache Nummer eins für Vandalismusschäden an privaten Gebäuden. Hinzu kommen die Schäden an Türen oder Fenstern bei (versuchtem) Einbruch sowie sonstige mutwillige Zerstörungen, beispielsweise an Überdachungen, Zäunen, Beleuchtung oder Briefkästen.



Bildnachweis Seite 34

Zusatzbaustein zur Wohngebäudeversicherung: Wer eine Immobilie besitzt, sollte für einen entsprechenden Versicherungsschutz sorgen. Allerdings sind im Rahmen der Wohngebäudeversicherung üblicherweise nur Schäden versichert, die ohne Einwirkung von Personen entstehen, also beispielsweise Sturm- oder Feuerschäden. Die R+V bietet daher den Zusatzbaustein Diebstahl, Vandalismus und Graffiti an, der ab der Tarifvariante Comfort mit abgeschlossen werden kann. Dort gilt dieser jetzt nicht mehr nur für Ein- und Zweifamilien-, sondern auch für Mehrfamilienhäuser. Die Versicherungssumme beträgt bis zu 5.000 Euro. www.ruv.de



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

Vilsbiburg



Stilvolle Altbauvilla samt Baugrundstück

Ruhige zentrale Lage, parkähnlicher Garten mit altem Baumbestand, Teich, 1.288 m² Grund, (730 m² + 558 m²) teilbar + weitere Bebauung möglich, Bj. um 1930, ab 1995 umfassend modernisiert (Fenster, Anbau, Bäder etc.), rund 180 m² Wohnfläche, 4-5 Schlafzimmer/Büro, 3 Garagen, Öl-ZH 85, BA, G, 235 kWh/m²·a

€ 895.000,- *

Vilsbiburg



Traumhaus in versteckter Lage

mind. 280 m² Wohnfläche, 5-6 Schlafzimmer/Büros, Erstbezug 1995, gehobene zeitlos schlichte Ausstattung, viele Extras, unterkellerte Doppelgarage mit Geräteraum, Wintergarten, liebevoll angelegter Ziergarten mit 2 Terrassen, sehr ruhige Toplage, parkähnliches Umfeld, 834 m² Grund, Öl-ZH 95, BA, D, 110 kWh/m²·a

€ 798.000,- *

Reisbach



Ruhe, Platz und Raum! Gemütlicher Bungalow

Bj 1972, 128 m² Wohnfläche drei Schlafzimmer, Garage, großer einsehbarer Garten, 776 m² Grund, Nebengebäude für Tierhaltung, Werkstatt, modernisiert, Fliesenböden und Parkettboden, Öl-ZH, bezugsfrei, Öl-ZH 91, BA, H, 258 kWh/m²·a

€ 469.000,- *

Nähe Vilsbiburg



Landhaus mit 1000 m² Grund

ruhige Weilerlage, viel Platz für Gemüsegarten, Werkeln, Tierhaltung, Pool etc., rund 190 m² Wohnfläche, 3-4 Schlafzimmer/Büro, für zwei Generationen geeignet, voll unterkellert, Erstbezug 1993, Öl-ZH, Garage und Geräteraum, großer Schuppen, BA, F, 191 kWh/m²·a

€ 549.000,- *

Gemeinde Geisenhausen



Sacherl in Traumlage

zum Kernsanieren oder für Neubau, Baujahr unbekannt - größtenteils im authentischen Original-zustand, ca. 300 m² Wohnfläche, Nebengebäude, Stall mit Gewölbe, rund 5.600 m² Grund, versteckte Weilerlage, Zufahrt über Kiesstraße, herrlicher Blick in die Natur, Kleinkläranlage erforderlich, Holzöfen, BA, H, 408 kWh/m²·a

€ 649.000,- *

**Erfolgreich
verkauft
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 08741 / 302-2222

Oberbergkirchen



Innovatives „Sonnenhaus“

Heizung per Solar und Holz + großem Pufferspeicher, Bj. 2009, Massivbau, 208 m² Wohnfläche, 5 Schlafzimmer/Büros, separate Einliegerwohnung, unterkellerte Doppelgarage, 711 m² Grund, ruhige Siedlungslage, EA wird nachgeliefert, ideal für Familien und zwei Generationen

€ 695.000,- *



Landshut

Vermietete 3 Zimmer ETW mit Balkon

für Kapitalanleger – seit Jahrzehnten an zuverlässige Ruheständlerin vermietet, Blick auf große Grünfläche, 56 m² Wohnfläche, Bj. 1960, vieles modernisiert, Gas-ZH 99, Einkaufsmöglichkeiten und Isar in nächster Nähe, 3 km in die Altstadt, VA, E, 151 kWh/m²·a

€ 199.000,- *

Weitere Angebote

Nähe Vilsbiburg



Grundwasserwärmepumpe – kleines Einfamilienhaus

611 m² Grund, versteckte ruhige Dorflage, Bj. 2006, mit ca. 100 m² Wohnfläche, 2 Schlafzimmer, Sichtdachstuhl, große Terrasse, Balkon, Holzschuppen, Stellplätze, EA wird nachgereicht

€ 420.000,- *

Nähe Vilsbiburg



Urgemütliches Zweifamilienhaus

ideal für zwei befreundete Paare, Kapitalanleger, Familien, in ruhiger Dorflage, Bj. 1959, ab 2001 renoviert und umgebaut, 2x 3 Zimmer-Whg (WEG-geteilt), 135 m² Wohnfläche + Wintergarten, Balkon, Freisitz + 15 m² Dachstudio, Sauna, 3 Carports, 2 PV-Anlagen, Gas-ZH 12, BA, F, 177 kWh/m².a

€ 598.000,- *

Vilsbiburg



Doppelhaushälfte im Zentrum

Bj 1982 + Anbau 1994, ca. 130 m² Wohnfläche, 3 Schlafzimmer/Büros, 180 m² Grund, kleiner Garten, Kachelofen + Nachtspeicheröfen, kurze Wege zum Stadtplatz, BA F, 194 kWh/m².a

€ 359.000,- *

Velden/Vils



Renovierte Doppelhaushälfte mit Charme

230 m² Grund, lauschiger Garten mit Garage und Schuppen, ruhige zentrumsnahe Lage unweit Schule, Einkaufsmöglichkeiten etc., ab 2018 umfassend saniert mit Gas-ZH, dezentrale Lüftungsanlage etc., 2-3 Schlafzimmer, Büro, rund 116 m² Wfl, BA, G, 203 kWh/m².a

€ 359.000,- *

Neumarkt St. Veit



Zweifamilienhaus

neu modernisierte 3,5 Zimmer sofort zu nutzen und Miete kassieren. Wohnung im EG mit Terrasse ist vermietet, 2 Garagen, Garten 669 m², Bj. 1965, rund 130 m² Wohnfläche, Öl-ZH 97 mit Solaranlage, Dach-eindeckung und Dämmung erneuert, BA, G, 243 kWh/m².a

€ 490.000,- *

Landwirtschaftsflächen

5,1 ha Ackerland nahe Baierbach, Preis: 1 Mio €

5,4 ha Wald nahe Gerzen, Preis 450.000 €

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



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,
Marktoberdorf
und Umgebung
Tel. 0821 5040-1465

www.vrbank-a-oal.de

· immobilien@vrbank-a-oal.de

· **KundenServiceCenter: 0821 5040-0**



Schwangau
Nutzen Sie die Chance!!!!
Zwei-/Dreifamilienhaus in Schwangau

10 Zimmer, 2 Küchen, 5 Bäder, 2 Garagenstellplätze, ausgb. DG, Wohnfläche ca. 261 m², Grundstück ca. 650 m², ruhige Lage, Südterrasse mit Bergblick, Berg- und Schlossblick vom 1.OG, schöner Kachelofen im EG sowie schöner Freisitz, Baujahr Gebäude ca. 1965, Baujahr Heizung ca. 2004, Fenster erneuert ab 1999 bis 2008

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1965, Endenergieverbrauch: E 154,2 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Gas, Holz

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

€ 930.000,-



Kaufbeuren-Neugablonz
Gelegenheit für Kapitalanleger –
Gut vermietetes Apartment

3. Obergeschoss mit Aufzug, großzügiger Wohn-/Ess-/Schlafbereich, separate Küche mit Fenster, Bad, Wohnfläche ca. 45 m², sonniger Südbalkon mit tollem Ausblick, eigenes Kellerabteil, Baujahr 1969, derzeit gut und zuverlässig vermietet

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1969, Endenergieverbrauch: D 101,62 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Elektroenergie

€ 128.000,-

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.



Nähe Baisweil (Landkreis Unterallgäu)

Waldgrundstück mit Ökopunkten

Sehr einfache Bewirtschaftung möglich, gute Bodenbeschaffenheit, Jungwald bzw. Mischwald auf ertragreichem Boden, Zufahrt über ein Privatgrundstück, größeres Grundstück auf Wunsch möglich, Grundstücksgröße aktuell ca. 6.000 m², Kaufpreis beinhaltet Grundstück und Umsetzung von 24.000 Ökopunkten, Ökopunkte befinden sich im Naturraum D64 Donau-Iller-Lechplatte. Ökopunkte eignen sich zum Ausgleich von Baumaßnahmen oder Eingriffen in die Natur – welche eine naturschutzrechtliche Kompensation durch die Naturschutzbehörde verlangen

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

€ 38.000,-



Germaringen-Ketterschwang (an der B12)

Cooler Maisonette-Wohnung = ca. 145 m² Wfl.

Jugendliche Großzügigkeit auf zwei Ebenen: 3 Zimmer-Küche-Speis-Bad-HWR-Südbalkon-Treppengalerie im 1. OG, darüber 2 Zi-AR-WC, tagesbelichtetes „Retro“-Bad mit zusätzl. Dusche, Dachstudio

mit attraktiver Sichtkonstruktion und DFF mit E-Rollläden, überwiegend Echtholz-Parkett und Fliesen, Öl-Zentralheizung von 1999, Fußbodenhgz. in Küche und Bad, zweiter Kaminzug für Pelletofen, historisches Gebäude mit Kappendecken im Keller, 1999 zu 3 WE umgebaut, 2014 Ausbau DG, 2021 neue Elektroverteilung, Kellerraum, inkl. integrierte 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.

€ 379.000,-



Neubauvorhaben in Pfronten-Kreuzegg

Neubau „Bruder-Georg-Weg“

Insges. 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. Nachhaltig mit eigener PV-Anlage. 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
 Doppelhaushälfte 1-4: 5 Zimmer, Wfl. ca. 180 m² € 1.067.750,-
 Doppelhaushälfte 5-6: 5 Zimmer, Wfl. ca. 180 m² € 1.105.800,-
 Baubeginn: ca. Frühjahr 2023, 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



Buchloe (A96 + B12)

Attraktive 4-Zimmer-Wohnung

ca. 94 m² Wohnfläche, gepflegtes Haus mit nur 4 Wohneinheiten, sonnige Süd-West-Ausrichtung, überdachter Süd-Balkon im 1. Stock (ohne Lift), tagesbelichtetes Bad mit zusätzlicher Dusche, extra Abstellraum, inkl. fast 15 m² Privatkeller, inkl. oberirdischer Einzelgarage, Objekt ist seit 2016 vermietet

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1998, Endenergieverbrauch: D 106,80 kWh/(m²·a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Gas

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

€ 375.000

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



Türkheim-Zentrum (A96)

905 m² Grundstück mit Zweifamilienhaus

ca. 182 m² Wohnfläche, EG als 3-Zimmer-Wohnung, Obergeschoss als 4-Zimmer-Einheit, getrennte Keller – Altbestand mit Vormauerschale, jeweils mit separaten Zugängen, Basisbaujahr 1929 mit Holzbalkendecken und teilweise Holzdielenböden, 1996 Anbau mit Stahlbetondecken sowie Erneuerung der Elektroinstallation, Dachdämmung und Dämmung der obersten Geschossdecken, Öl-Zentralheizung, 2. Kaminzug für Holzöfen, inkl. Doppelgarage mit Geräteraum, befestigte Zufahrt, sofort verfügbar

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1929, Endenergieverbrauch: 139,30 kWh/(m²·a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Heizöl

KP auf Anfrage

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.



Neubauvorhaben in Pfronten-Kreuzegg

Neubau „Bruder-Georg-Weg“

Mehrfamilienhaus mit insges. 4 modernen Eigentumswohnungen m. je 2 TG-Stellplätzen. Gelegen im Südwesten von Bayern direkt an der Grenze zu Tirol. Einzigartige Lage m. unverbaubarem Bergblick u. kurzen Wegen zu beliebten Ausflugszielen. Hochwertige Massivbauweise und modernste Heiztechnik mit Wärmepumpe sowie nachhaltig mit allgemeiner PV-Anlage

EG-Whg: 2 Zi., Küche, Bad, Wfl. ca. 61,71 m² € 395.200,-
Maisonette-Whg: 3 Zi., Küche, Bad, Wfl. ca. 102,32 m² € 657.900,-
zzgl. 2 TG-Stellplätze (à 29.850,- €), Baubeginn ca. Frühjahr 2023, 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



Igling bei Kaufering (B17)

Gepflegtes 4-Familienhaus mit Erweiterungsmöglichkeit

Neben dem 1980 sanierten Wohngebäude erfolgte im Jahr 2000 der unterkellerte Neubau der Osthälfte zum heutigen Anwesen: 4 Wohneinheiten mit 3 - 4 ½ Zimmern mit über 340 m² Wfl. + ca. 70 m² Keller + über 200 m² Dachboden mit Ostbalkon und vorbereiteten Leitungen, ebenfalls 2000 neues Bad im EG, 2017 Anstrich Westfassade, 2019 neue Öl-Zentral-Heizungsanlage in Brennwerttechnik und neue Kunststoffenster OG West, 2021 Neuanstrich Nordfassade, EG-Wohnungen mit Gartenanteilen, 3 Garagen + Lagerraum + 5 Kfz-Stellplätze, 1.429 m² großes Grundstück mitten im historischen Ortskern, ca. 500 m² davon offener Garten mit praktischem Holzstadel mit möglichem Entwicklungspotenzial, alle 4 WE derzeit vermietet

Energiebedarfsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1920 / 2000, Endenergiebedarf: F 175,30 kWh/(m²a), Energieträger: Öl, Holz

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. € 1.450.000,-



Marktoberdorf

Tolle 3-Zimmer-Wohnung – Erstbezug nach Generalsanierung

Die komplette Wohnung wurde aufwendig saniert, 2. OG, 3 Zi., sep. Küche, Tageslichtbad m. Wanne u. WM-Anschl., Abstellraum, Wohnfl. ca. 72 m², sonniger Süd-/Westbalkon, eig. Kellerabteil, Baujahr 1997, sofort verfügbar

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1997, Endenergieverbrauch: D 104,60 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Gas

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

€ 320.000,-



Markt Irsee bei Kaufbeuren

Stylisches Wohnhaus mit großem Garten

Massiver Kalksandsteinbau aus 2004, Fassadendämmung, ca. 176 m² Wohnfläche mit 5 Schlafräumen + ca. 27 m² beheizter Hobbyraum im UG, 2 tagsbelichtete Bäder und 2 separate WCs, DG nach oben offen bis First, Südterrasse, Südbalkon mit Dachterrasse, Holz-Alu-Iso-Fenster mit Schiebeläden, überwiegend Holz-Parkettböden, Granit im Flur, Solnhofener Platten in der Küche, Fußbodenheizung, Scheitholzessel – Solarkollektoren – 1.500 Liter-Speicher – Lüftungsanlage mit WRG – zusätzliche Kaminzüge, voll unterkellert, perimetergedämmt, zusätzliche Aufdachdämmung, nur 27,0 kWh Primärenergiebedarf, Doppelgarage mit Carport, ca. 1.200 m² herrlich eingewachsenes Grundstück mit Gewächshaus, davon 1.053 m² eigene Fläche, EBK mit Wamsler-Herd zur Ablöse, Übernahme nach individueller Vereinbarung

Energiebedarfsausweis, Wohngebäude, Baujahr 2004, Endenergiebedarf: B 74,2 kWh/(m²a), Energieträger: Holz

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

KP auf Anfrage



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.

€ 429.000,-



Buchloe (A96 + B12)

Preisreduzierung! Reihenhauses zur Renovierung

5-Zimmer-Küche-Bad, knapp 100 m² Wfl. + ca. 25 m² Ausbaupotential im DG, Treppe, Dachfenster u. Leitungen bereits vorhanden, Tageslicht-Bad a. d. Baujahr, Öl-Zentralheizung zum Austausch, zusätzl. Kaminzug, Gasleitung in Straße, Ziegelmassivbau von 1967, voll unterkellert, Loggia, Südterrasse + zusätzl. Kelleraußentreppe, 150 m² Haus-Gartengrundstück + gemeinschaftlicher Gartenzugang, optionale Einzelgarage für 18.000 €, sofortige Übernahme mögl.

Energiebedarfsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1967, Endenergiebedarf: H 287,20 kWh(m²a), Energieträger: Öl

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

€ 299.000,-



Füßen-Weissensee

Traumlage am See!!!! Großzügiges 2-Familienhaus in Füßen-Weissensee

6,0-Zimmer, Küche, 2 Bäder, 3 Garagenstellplätze und 1 Außenstellplatz, Dachgeschoss kann noch ausgebaut werden, Wohnfläche ca. 170 m², zwei abgeschlossene Wohnungen, großzügiges Grundstück ca. 1.142 m² mit tollem Garten, absolut ruhige Lage, traumhafte Lage mit unverbaubarem Berg- und Seeblick, Anschluss für Kachelofen oder Schwedenofen in jeder Wohnung vorhanden, Baujahr Gebäude ca. 1940, komplett saniert in 2011 (bis auf Keller), Baujahr Heizung ca. 2011, nachhaltige und energieeffiziente Geo-Thermie-Heizung

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1940, Endenergieverbrauch: A 36,50 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Geo-Thermie-Heizung

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

€ 1.150.000,-



Jengen-Weicht

Verstecktes Schmuckstück: 2021 kernsanierte Doppelhaushälfte

Über 150 m² Wohnfläche mit 3 Schlafräumen, offenes Wohnen, energetisches Konzept mit Wärmeschutzverglasung, Wärmedämmfassade, Boden- und Deckendämmung, Fußbodenheizung im EG, zweiter Kaminzug - u.a. neue Sanitär- und Elektroinstallation, neuer Innen- und Außenputz (hochwertig mit Lotus-Effekt), großformatige Verglasung - im Wohn/Essbereich mit elektrischen Raffstores, Glasschiebetüren zum Flur, hochwertige Granit-, Holzparkett- und -dielenböden, freigelegte Holzbalkendecken im EG, Gäste-WC als modernes tagesbelichtetes Walk-In-Duschbad, extra HW-Raum, großes zweites Bad mit freistehender Wanne und Design-Vinylboden im OG, historischer Gewölbekeller, über 80 m² Dachgeschoss mit 2 möglichen Ebenen, 266 m² Grundstück mit Flüssiggas-Erdtank, sonniger Südterrasse und gepflasterter Eingangsseite mit Stellplätzen, PV-Dachanlage kann 2025 übernommen werden

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1956, Endenergieverbrauch: B 63,70 kWh(m²a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Flüssiggas

Käuferprovision: 2,38 % inkl. gesetzlicher MwSt.

€ 598.000

Anregungen, Fragen und Antworten rund um das Solarsystem auf de

Mit einer eigenen Photovoltaik-Anlage wollen immer mehr Haushalte unabhängig von hohen Strompreisen werden. Mit ergänzendem Stromspeicher kann man dabei eine Autarkie von bis zu 70 Prozent erzielen: Denn der grüne Strom steht auch dann zur Verfügung, wenn die Sonne mal nicht scheint. Hier sind vier wichtige Fragen und Antworten rund um die Anschaffung eines Solarsystems.

Welche Voraussetzungen sind für eine PV-Anlage nötig?

"Eigentlich ist sie für alle geeignet", erklärt Solar-experte Rouven Piontek von einem der führenden Energiedienstleister. Am einfachsten sei Photovoltaik in einem Einfamilienhaus umzusetzen, das man selbst bewohnt und besitzt. Komplexer werde es, wenn ein Vermieter-Mieter-Verhältnis bestehe. Fast jede Dachneigung ist mittlerweile für PV-Anlagen geeignet, sogar Flachdächer. Bei einem steilen Dach hat man im Winter mehr Erträge, weil die Sonne niedriger steht, bei einem flachen Dach fallen sie im Sommer höher aus.

Mit welchen Kosten muss man rechnen?

Die Kosten hängen von verschiedenen Faktoren ab wie dem Baustil, der Dachfläche und der Ausrichtung. "Die durchschnittliche Anlagengröße liegt heute bei neun bis zehn Kilowatt peak (kWp) Spitzenleistung, die durchschnittliche Speichergröße bei sieben bis acht Kilowattstunden (kWh). Preislich sind wir da bei etwa 22.000 bis 25.000 Euro brutto", so Piontek. Seit Anfang 2023 ist die Mehrwertsteuer auf die

Lieferung und Installation von PV-Anlagen und Stromspeichern weggefallen. Bei einigen Energiedienstleistern kann man ein komplettes, individuell abgestimmtes Solarsystem kaufen. Statt die Technik zu erwerben, lässt sie sich auch pachten, derzeit aber nur in Niedersachsen, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern.

Wie schnell amortisiert sich eine PV-Anlage?

Rouven Piontek rechnet vor: Ein Zwei-Personen-Haushalt mit einem Jahresstromverbrauch von 3.000 kWh hat etwa 150 Euro Stromkosten pro Monat, also 1.800 Euro im Jahr. Mit einer vergleichsweise kleinen PV-Anlage mit 4,1 kWp und 5,1 kWh Speicher könnte sich der Haushalt zu 69 Prozent unabhängig vom allgemeinen Stromnetz machen, die Kostenersparnis läge bei 1.356 Euro pro Jahr. "Bei einer Investitionssumme von angenommenen 18.000 Euro hätte sich die Solaranlage in etwa 13 Jahren amortisiert", so Piontek.

Gibt es staatliche Förderungen?

Das ist von Bundesland zu Bundesland verschieden. Außer der Einspeisevergütung gibt es aktuell kein bundesweites Förderprogramm ausschließlich für PV-Anlagen. Wer ein energieeffizientes KfW-40-Plus-Haus baut, kann unter Umständen auch mit Zuschüssen für Photovoltaik und Speicher rechnen.

djd

Hersteller-/Bildnachweise auf Seite 34.



...m eigenen Dach



Die Zukunft unter Dach und Fach: Dank innovativem Solarcarport den eigenen Strom produzieren und dauerhaft Kosten reduzieren.

In Zeiten, in denen gesellschaftliche Herausforderungen wie Klimawandel und Strompreiserhöhungen den Alltag mitbestimmen, fällt der Sonne mehr und mehr die Aufgabe als alternative Energiequelle zu. Das Gute: Mit einem Solarcarport können viele von uns nicht nur einen Beitrag zur nötigen Energiewende leisten, sondern auch noch in mehrfacher Hinsicht profitieren. Die designstarken Carports werden mit Premium-Solarglasmodulen ausgestattet, die das einfallende Sonnenlicht in Strom für das eigene Hausnetz umwandeln. Fällt an warmen Tagen ein Überschuss an, kann dieser mittels eines Speichers für später verwahrt oder an den örtlichen Betreiber verkauft werden. Bereits bei einer Carport-Grundfläche von 36 qm lässt sich der durchschnittliche Strombedarf eines 4-Personen-Haushalts decken. Doppelt effizient gestaltet sich ein Solarcarport für Besitzer von Elektrofahrzeugen: Die umgewandelte Sonnenkraft lässt sich auch in die Wallbox, also die Ladestation für das E-Auto, einspeisen und abrufen.

HLC



Bild oben: Ladestation für ein E-Auto, einspeisen und abrufen. So profitieren die Bewohner gleich doppelt.

Bild linke Seite unten: Mit einem Solarcarport bietet sich eine innovative und stilvolle Lösung, um sich die Kraft der Sonne zu Nutze zu machen.

Bild rechts: Die designstarken Carports werden mit Premium-Solarglasmodulen ausgestattet, die das einfallende Sonnenlicht in Strom für das eigene Hausnetz umwandeln.



Hersteller-/Bildnachweise auf Seite 34.



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!



Aichach-Obergriesbach

Großes Einfamilienhaus auf tollem Grundstück!
5 ZKB auf ca. 145 m² Wohnfläche, ca. 773 m² Grundstücksfläche, Baujahr 2016, gehobene Ausstattung, zwei Terrassen, Doppel- und Einzelgarage, Einbauküche, Terrassenüberdachung, Wärmepumpe, zentrale Lüftungsanlage, Zisterne, Flüssiggastank, frei nach Absprache
Energiebedarfsausweis, gültig bis 11.09.2026, Wohngebäude, Baujahr 2016, Endenergiebedarf 51 kWh/(m²a), Energieträger: Flüssiggas

Käuferprov. 2,975 % inkl. ges. MwSt. auf Anfrage



Augsburg-Hochzoll

Grundstück mit Altbestand in TOP-Lage direkt am wunderschönen Kuhsee!

Renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit ca. 80 m² Wohnfläche, ca. 482 m² Grundstück, unterkellert, extra lange Einzelgarage, nur 2 Gehminuten zum Kuhsee, frei nach Absprache

Energiebedarfsausweis, gültig bis 01.11.2032, Wohngebäude, Baujahr 1940, Endenergiebedarf 306,20 kWh/(m²a), Energieträger: Erdgas

Käuferprov. 2,975 % inkl. ges. MwSt. € 725.000,-



Augsburg-Firnhaberau

Kapitalanleger aufgepasst!

1 ZKB mit ca. 32 m² Wohnfläche, Kellerabteil, vermietet, Mieteinnahmen p.a. 5.265 €

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 23.05.2028, Wohngebäude, Baujahr 1967, Endenergieverbrauch 126,2 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Öl

ohne zusätzliche Käuferprov. € 139.500,-

Unser
besonderes
Immobilien-
angebot!



Königsbrunn

Zweifamilienhaus auf großem Grundstück mit 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,-



Augsburg-Haunstetten

Investition in die Zukunft: Tolle 3-Zimmer-Maisonettenwohnung!

3 ZKB auf ca. 78 m² Wohnfläche, sehr gepflegter Zustand, TG-Stellplatz inklusive, ruhige Lage mit sehr guter Anbindung, vermietet seit 2002, daher als Kapitalanlage geeignet

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 26.03.2027, Wohngebäude, Baujahr 1994, Endenergieverbrauch 136,20 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas E

ohne zusätzliche Käuferprov.

€ 360.000,-



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. gesetzlicher MwSt. € 499.000,-



Stadtbergen

Investitionsmöglichkeit!

3 Wohnungen im Paket oder einzeln zu erwerben

2 ZKB auf ca. 70 m² zum KP 249.000 €

2 ZKB auf ca. 72 m² zum KP 249.000 €

4 ZKB auf ca. 91 m² zum KP 299.000 €

Baujahr der Wohnanlage 1974, laufend saniert und sehr gepflegt, inkl. TG-Stellplatz bei jeder Wohnung, schöner großer Gemeinschaftsgarten, teilweise vermietet

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 06.01.2029, Wohngebäude, Baujahr 1974, Endenergieverbrauch 125,8 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas

Käuferprov. jeweils 2,38 % inkl. ges. MwSt. ab € 249.000,-



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!



Friedberg-Wulfertshausen

Schöne Doppelhaushälfte mit viel Platz für die Familie

4 ZKB, ca. 140 m² Wohnfläche, Dachgeschoss zum Ausbau vorbereitet, Bj ca. 1975, ca. 413 m² Grundstücksfläche, voll unterkellert, Einbauküche, große Einzelgarage mit direktem Zugang ins Haus, Balkon, Terrasse

Endenergiebedarfsausweis, gültig bis 13.02.2024, Wohngebäude, Baujahr 1975, Endenergiebedarf 195,9 kWh/(m²a), Energieträger: Gas

ohne zusätzliche Käuferprov.

€ 685.000,-



Augsburg-Bärenkeller

Raumwunder! Reihemittelhaus für eine große Familie oder mehrere Generationen

8 ZKB auf ca. 170 m² Wohnfläche, ca. 408 m² Grundstücksfläche, Baujahr 1955, renovierungsbedürftiger Zustand, als EFH oder MFH nutzbar, frei ab sofort

Energiebedarfsausweis, gültig bis 26.09.2032, Wohngebäude, Baujahr 1955, Endenergiebedarf 220,7 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Öl, Elektroenergie

Käuferprov. 3,57 % inkl. ges. MwSt.

€ 529.000,-



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. 3,570 % inkl. ges. MwSt.

€ 395.000,-



Unser
besonderes
Immobilien-
angebot!



Stadtbergen

Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit toller Aussicht!

3 ZKB mit ca. 90 m² Wohnfläche, sehr gepflegter Zustand, toller Balkon mit Aussicht, zentrale Lage, frei ab sofort, Hausgeld mtl. ca. 313,00 €

Endenergieverbrauchsausweis, gültig bis 27.03.2028, Wohngebäude, Baujahr 1979, Endenergieverbrauch 129,4 kWh/(m²a), Energieträger: Gas

Käuferprovision: 3,273 % inkl. gesetzlicher MwSt.

€ 360.000,-



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

€ 355.000,-

Käuferprovision: 3,273 % inkl. ges. MwSt.



„Hier könnte
Ihre Immobilie
stehen!“



Augsburg-Haunstetten

Kapitalanlage für den kleinen Geldbeutel

Mikroapartment ca. 18 m² Wohnfläche, Bj. ca. 1997, vermietet seit 2020, JNKM 3.588,00 €, solider Zustand, Duplex-Parker 15.000 €

Endenergiebedarfsausweis, gültig bis 04.06.2029, Wohngebäude, Baujahr 1997, Endenergiebedarf 56,2 kWh/(m²a), Energieträger: Elektroenergie

€ 109.000,-

Käuferprov. 3,57 % inkl. ges. MwSt.



Augsburg-Firnhaberau

Doppelhaushälfte für die kleine Familie

3 ZKB auf ca. 90 m² Wohnfläche, Grundstück ca. 444 m², renovierungsbedürftig, 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), Energieträger: Erdgas

€ 429.000,-

Käuferprov. 1,785 % inkl. ges. 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

Hier wohnen wir - hier leben wir: Schlösser in unserer Region in den Ja



Mit unserer Fotografin Mirjam Radke sind wir auf bayrischer Schössertour gewesen. Von den vier hier vorgestellten Schlössern gehörten drei Schlössern dem bayrischen König Ludwig II.

Foto oben links: Weit reicht die Geschichte von Schloss Hohenschwangau zurück. Erstmals wurde die Burg Schwanstein im 12. Jhd. erwähnt. Zu dieser Zeit lebten hier die Ritter von Schwangau. 1832 erwarb König Max II. die Burg. Er ließ sie zum heutigen Schloss Hohenschwangau umbauen. Mit seiner Familie nutzte er das Schloss als Sommer- und Jagdresidenz. Nach seinem Tod übernahm sein Sohn, König Ludwig II. die königlichen Appartements und ließ sie nach seinen Vorstellungen umdekoriern. Auch er verbrachte im Schloss Hohenschwangau viel Zeit. Die königlichen Appartements, der Schlossgarten und die Schlossküche sind bis heute erhalten und können besichtigt werden.

Foto links unten: Kurfürst Ferdinand Maria schenkte das Schloss Nymphenburg seiner Gemahlin Henriette Adelaide von Savoyen zur Geburt des lang ersehnten Sohnes Max Emanuel. 1664 wurde mit dem Bau begonnen, um 1679 war das Schloss in seiner ersten Form nahezu fertiggestellt – es ist heute also über 325 Jahre alt. Damals, heute kaum mehr vorstellbar, lag Nymphenburg auf freiem Feld, zwei Stunden von der Innenstadt entfernt. Heute ist es eine grüne Oase für alle und mit seinem weitläufigen Schlosspark eines der wichtigsten Naherholungsgebiete in der Stadt.



Foto oben rechts: Das Schloss Linderhof liegt im oberbayerischen Ettal und ist auch ein Schloss des bayerischen Königs Ludwig II. Die "Königliche Villa" war einst das Lieblingsschloss des Märchenkönigs, in dem er sich auch am meisten aufhielt. Das kleinste der drei Schlösser des Königs wurde in mehreren Abschnitten von 1870 bis 1886 errichtet und ist das einzige Schloss, das noch zu Lebzeiten Ludwigs II. vollendet wurde. An der Stelle des Schloss Linderhof stand ursprünglich ein einfaches Bauernhaus aus dem Jahre 1790. Maximilian II., Vater von König Ludwig II., ließ das Bauernhaus Mitte 1890 zu einem Jagdsitz umbauen. Das väterliche Jagdhaus, um das Ludwig sein Schloss errichtete, ließ er jedoch nicht abreißen, sondern ließ es dahin umsetzen, wo es noch heute als "Königshäuschen" im Park steht.



Fotos unten rechts: Erste Planungen und Vorbereitungen für den Bau von Schloss Neuschwanstein traf König Ludwig II. bereits in den Jahren 1867/1868. Die Grundsteinlegung erfolgte am 5. September 1869. König Ludwig II. ließ Schloss Neuschwanstein nicht als Repräsentationsbau oder zur Machtdemonstration erbauen, sondern ganz nach seinen Vorstellungen, ausschließlich als seinen privaten Rückzugsort. Noch vor der Vollendung der Bauarbeiten verstarb König Ludwig II. am 13. Juni 1886. Kurz nach seinem mysteriösen Tod, wurde Schloss Neuschwanstein bereits für Besucher geöffnet und hat sich im Laufe der Jahre für viele zum "Wahrzeichen Deutschlands" oder zum "achten Weltwunder" entwickelt.

Bildnachweise Seite 34.





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



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, Kachelofen, 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 -

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

München-Bogenhausen



Grundstück mit Altbestand

909 m² Grundstücksfläche, Bebauung nach § 34 BauGB. Das Grundstück kann mit ca. 820 m² Wohnfläche bebaut werden. Die finale Bebaubarkeit muss mit den zuständigen Behörden geklärt werden.

- frei -

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

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 -

* Käuferprovision 2% zzgl. MwSt. Kaufpreis gesamt 1.890.000,- €

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

Ismaning



Gut geschnittene 4-Zimmer-EG-Wohnung mit Garten in ruhiger Lage
Wohnfl. ca. 106 m², Fliesen und Parkettböden, EBK, Tageslichtbad, Gäste-WC, FB-Heizung, großes Kellerabteil, TG-Stellplatz.
EA-V: 100 kWh (m².a), EEK: d, Bj. 2003, HZG: Gas

- frei -

Kaufpreis Wohnung 795.000,- €
+ TG-Stellplatz 20.000,- €
= Kaufpreis gesamt 815.000,- €

* Käuferprovision 2% zzgl. MwSt

Hallbergmoos/Goldach



NEUBAU - teilausgebautes KfW 40 Reiheneckhaus

ca. 138 m² Wohnfl. u. 211 m² Grundstücksfl., Heizung: Luft- oder Grundwasserwärmepumpe, Fußbodenheizung, dezentrale Wohnraumlüftungsanlage, 2 Garagen. Neu zu errichtende Gebäude gem. § 80 (1) GEG

- voraussichtliche Fertigstellung Dezember 2023 -

* provisionsfrei für Käufer

Kaufpreis gesamt 1.032.000,- €

Erfolgreich
verkauften
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 089 / 96095-650

Unterföhring



Tolle Doppelhaushälfte mit Blick über die Unterföhringer Flur

mit ca. 150 m² Wohnfl. u. 381 m² Grundstücksfl., 6-Zimmer, Parkett- und Laminatböden, Tageslichtbad, Gäste-WC, offener Wohn-Essbereich, EBK Terrasse mit Südgarten, Carport.

EA-V: 110,4 kWh (m².a), EEK: D, Bj. 1997, HZG: Gas

- frei -

Kaufpreis gesamt 1.190.000,- €

* Käuferprovision 2% zzgl. MwSt.

Ismaning



Sehr ruhiges Grundstück in zweiter Reihe

465 m² Grundstücksfläche, Bebauung nach Bebauungsplan, dieser sieht ein freistehendes Haus mit 2 Vollgeschossen vor.

- verfügbar -

Kaufpreis 1.195.000,- €

* Käuferprovision 2% zzgl. MwSt.

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



Sex auf der Motorhaube - Keine Haftung des Stellplatzvermieters

Die Nebenpflichten eines Stellplatzvermieters gehen nach einem neuen Urteil des LG Köln nicht soweit, dass er die von ihm installierten Überwachungskameras ununterbrochen beobachten lassen müsste, um etwaige Verstöße gegen die Sicherheit und Ordnung lückenlos zu bemerken oder gar verhindern zu können.

Videoüberwachung durch den Vermieter z.B. im Treppenhaus, den Eingängen oder in der Tiefgarage wird von den Gerichten im Hinblick auf das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Betroffenen sehr kritisch gesehen und nur unter engen Voraussetzungen für zulässig erklärt. Klagen gegen eine Videoüberwachung werden meist von Mietern oder anderen Personen initiiert, die sich dadurch in ihren Rechten verletzt sehen.

Einen Fall mit umgekehrten Vorzeichen hatte das LG Köln zu entscheiden. Hier hat ein Mieter dem Stellplatzvermieter eine zu oberflächliche Videoüberwachung vorgeworfen. Als der Mieter zu seinem über Nacht geparkten Pkw kam, stellte er fest, dass dieser auf der Motorhaube, den Kotflügeln und im Bereich der Außenspiegel erheblich beschädigt ist. Aufschluss über die Ursache der Schäden ergaben die Videoaufzeichnungen: Ein junges Paar vergnügte sich über einen Zeitraum von neun Minuten auf der Motorhaube des Mercedes. Den dadurch entstandenen und von einem Gutachter festgestellten Schaden von ca. € 4.700 zzgl. Anwaltskosten verlangte der Mieter von dem Betreiber des Parkplatzes mit der Begründung, dieser hätte die Videoaufzeichnungen durchgehend beobachten müssen, um derartige Vorkommnisse unterbinden oder zumindest die Polizei rufen zu können, um die Identität der Unbekannten feststellen zu lassen. Das LG Köln hat die Klage abgewiesen. Die Nebenpflichten des Vermieters gehen nämlich nicht soweit, dass er die von ihm installierten Kameras ununterbrochen beobachten lassen müsste um solche Vorkommnisse umgehend und lückenlos zu bemerken oder gar zu verhindern.

Das Gericht wies daraufhin, dass eine Videoüberwachung hauptsächlich einen repressiven Zweck hat d.h. dass diese z.B. bei Schäden an geparkten Fahrzeugen durch Bereitstellung des Videomaterials bei der Aufklärung mithelfen kann. Im Normalfall d.h. bei den üblichen „Parkremplern“ sei dies auch i.d.R. erfolgreich, da in vielen Fällen das Kennzeichen des Schädigers zu sehen ist und so der Halter ermittelt werden kann. Dagegen sei auf dem vorliegenden Videofilm lediglich ein Zeitraum von neun Minuten dokumentiert, in dem das unbekannte Paar auf der Motorhaube aktiv war. Das Gericht sah daher keine Pflichtverletzung darin, eine mögliche Beschädigung durch die Unbekannten in diesem „kurzen“ Zeitraum nicht erkannt und unterbunden zu haben. Dabei sei ohnehin fraglich, ob die Polizei überhaupt rechtzeitig hätte vor Ort sein können (LG Köln, Urteil v. 09.01.2023, 21 O 302/22, GE 2023, S. 194).

Betriebskostenabrechnung - Bezeichnung „Tiefgarage“ ist unzureichend

Nach ständiger Rechtsprechung muss eine Betriebskostenabrechnung u.a. eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten enthalten. Dies setzt eine exakte Bezeichnung der angesetzten Betriebskostenpositionen voraus. Nicht ausreichend ist z.B. die Angabe „Versicherungen“, da nur Sach- und Haftpflichtversicherungen, nicht aber z.B. eine Rechtschutz- oder Mietausfallversicherung angesetzt werden kann und der Mieter aus der Angabe „Versicherungen“ nicht erkennen kann, welche Versicherungsprämien in dem angesetzten Betrag enthalten sind (so bereits AG Berlin, Urteil v. 31.10.2001, 18 C 259/01, NZM 2002, S. 523).

Diese Grundsätze gelten nach einem Urteil des LG Krefeld auch bei der Umlage der Betriebskosten einer mitvermieteten Tiefgarage. Daher ist eine Betriebskostenabrechnung bezüglich der Position „Tiefgarage“ formell unwirksam, wenn der Mieter der bloßen Angabe „Tiefgarage“ ohne nähere Erläuterung nicht entnehmen kann, welche Kosten sich im Einzelnen hinter dieser Position verbergen. Der Mieter kann z.B. nicht erkennen, ob darin nur umlagefähige Betriebskosten wie Grundsteuer, Strom etc. enthalten sind oder auch nicht umlagefähige Kosten wie z.B. Reparaturen, Verwaltungs-kosten oder die Instandhaltungsrücklage (LG Krefeld, Urteil v. 21.09.2022, 2 S 27/21, WuM 2023, S. 20).

www.hug-m.de



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
 Telefon 089. 30 76 41 36
 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
 Volks- und Raiffeisenbanken in Bayern
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

**Fotohinweise, Hersteller-
und Autorennachweise:**
 © fotomek-Fotolia; © magann-Fotolia;
 © saschi79-Fotolia; © JackF-Fotolia;
 © Yuri Arcurs-Fotolia; © Otto Durst-
 Fotolia; © detailblick-Fotolia;
 © Jeanette Diel-Fotolia;
 © Jürgen Fälschle-Fotolia;
 © helmuvogler-Fotolia;
 © Drubig-Photo-Fotolia.de
Vandalismus/Graffiti, Seite 16
 © R+V/Istock
Cashback-Day, Seite 16
 © R+V
Solardächer, Seiten 24/25
untere Hälfte (v.l.n.r.)
 © HLC/Solarterrassen &
 Carportwerk GmbH
 Waldpromenade 1a, 15345 Rehfelde
 www.solarcarporte.de
Photovoltaik, Seiten 25 (v.l.n.r.)
 © djd/EWE TEL/Getty Images/
 Stephen Lux
 © djd/EWE TEL/Getty Images/
 deepblue4you
 © djd/EWE TEL/Getty Images/
 schmidt-z
 www.ewe-solar.de
Schlösser, Seiten 30/31
 © Mirjam Radke
 instagram: mirjam_travelphotography
 www.mirjam-travelphotography.de

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 Anzeigen. 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

Magazinausgabe Ihrer
 Volks- und Raiffeisenbank kostenfrei
 und ohne Anmeldung lesen

Einfach eingeben:
vr-wohnen.de/digital

print

digital



**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.



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.