

Ausgabe 21 | März bis Mai 2024
Kostenlos, aber nicht umsonst

Immobilien

Bad Aibling & umadum Das Immobilienmagazin für Hiesige und Zugroaste

Übrigens:
Menschen, die dieses Magazin lesen,
sind überdurchschnittlich intelligent
und äußerst attraktiv.



Wohnen & Lifestyle



Wertentwicklung



Kostenlose
Immobilien-Ratgeber
im Internet:
www.rimaldi.immo

>>> Auf Wunsch auch gerne gedruckt! <<<

Jetzt runterladen!



Immobilien-Angebote



Durchblick



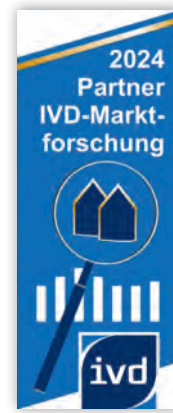
Wissen

BAD AIBLINGER Immobilienmagazin



CLAUDIA ARZBERGER

IHRE IMMOBILIENMAKLERIN
IN BAD AIBLING UND UMADUM



Der Frühling klopft an: Neue Chancen auf dem Immobilienmarkt

Liebe Leserin, lieber Leser, liebe Immobilienfreunde,

ein herzliches Grüß Gott! Ich begrüße Sie zur ersten Ausgabe unseres Immobilienmagazins von 2024 und hoffe, dass Sie den Winter gesund und munter hinter sich gebracht haben.

Der Start in den Frühling hat eine neue angenehme Dynamik in den Immobilienmarkt unseres Landkreises gebracht. Die Anzahl der Anfragen und auch Kaufangebote steigt wieder an. Wer an einen Verkauf denkt, findet dafür nun den richtigen Zeitpunkt. Unsere potentiellen Käufer sind vom langen Winterschlaf erwacht. Auch die Zinsen haben sich etwas nach unten bewegt.

Natürlich sind wir auch schon sehr gespannt auf die neuen Bodenrichtwerte, die voraussichtlich im Juni dieses Jahres von den Gutachterausschüssen veröffentlicht werden. Aktuell lagen und liegen die Verkaufszahlen und Angebote bei Grundstücken zum Teil bis gut 20% unter den aktuell gültigen Werten (Stand 01.01.2022). In einigen Gebieten sogar noch niedriger.

Das Wichtigste für einen Verkaufserfolg ist nach wie vor eine marktgerechte Immobilienbewertung vom Immobilienprofi! Gerade in Zeiten der Marktveränderung ist die richtige Preisfindung das A und O!

Dazu kommt eine optimale Vermarktung: Es reicht nicht mehr aus, nur ein paar unterbelichtete Bilder und einen Grundriss ins Internet zu stellen. Moderne Zeiten erfordern auch auf dem Immobilienmarkt innovative Lösungen. Digitalisierung hat längst Einzug gehalten und bietet auch in der Immobiliensuche völlig neue Wege. Virtuelle 360-Grad-Besichtigungen, die wir übrigens

schon seit vielen, vielen Jahren verwenden, ermöglichen es den Interessenten, sich bequem von zuhause aus einen umfassenden Eindruck von potenziellen Objekten zu verschaffen. Diese Technologie spart nicht nur Zeit, sondern eröffnet auch die Möglichkeit, Immobilien oder Grundstücke zu besichtigen, die sonst aufgrund von Entfernungen oder Zeitmangel unerreichbar wären. Außerdem können dadurch uninteressante Angebote gleich herausgefiltert werden: Nur wenn ein Immobilienangebot gefällt, kommt es dann zu einer „realen“ Besichtigung.

Gerne helfen wir Ihnen bei der richtigen Bewertung und anschließenden Vermarktung! Nicht nur mit unserer sehr persönlichen Art, sondern auch mit unseren zahlreichen Marketing-Tools aus unserem großen Repertoire. Obendrein erhalten Verkäufer auch noch eine **umfangreiche Leistungs-Garantie!**

Machen Sie das Jahr 2024 zu Ihrem ganz persönlichen Erfolgs-Jahr! Falls Sie Fragen haben oder sich für eines unserer Angebote interessieren: Wir sind gerne für Sie da!

Herzliche Grüße

Claudia Arzberger

Ihre Immobilienmaklerin für Oabling und umadum

Dieses Immobilienmagazin und alle vorherigen Ausgaben finden Sie übrigens ebenso im Internet unter www.rimaldi.de zum Lesen oder Herunterladen. Auf Wunsch senden wir Ihnen neue Ausgaben auch gerne kostenlos per Post zu.

„rimaldi“ ist eine eingetragene
Marke der rima AG
Bahnhofplatz 8
83607 Holzkirchen

Tel.: 0 80 24 / 47 30 80
Fax: 0 80 24 / 47 30 810

willkommen@rimaldi.de
www.rimaldi.de

Claudia Arzberger
83043 Bad Aibling
Tel.: 0 80 61 / 93 93 331



rimaldi
Die Immobilienprofis
„In Oabling dahoom“

Mario Haitzer zum neuen Vorstand gewählt

Der Haus & Grund Eigentümerverein Holzkirchen informierte in seiner diesjährigen Jahresversammlung die Mitglieder über die Aktivitäten des abgelaufenen Geschäftsjahres. Dr. Ulrike Kirchhoff, Vorstand von Haus & Grund Bayern, hielt einen interessanten und sehr informativen Vortrag zum neuen Heizungsgesetz, insbesondere welche Änderungen sich für Immobilieneigentümer daraus ergeben.

Im Mittelpunkt der Versammlung standen die Neuwahlen um ein neues Vorstandsteam. Rechtsanwalt Peter Schmiedel, der den ortsansässigen Verein 28 Jahre lang erfolgreich führte, verabschiedete sich in seinen wohlverdienten Ruhestand. Die Vereinsmitglieder wählten Mario Haitzer (Vorstand von „rimaldi - Die Immobilienprofis“ aus Holzkirchen) zum neuen ersten Vorsitzenden, Markus Vellante (Rechtsanwalt aus Otterfing) zum neuen zweiten Vorstand. Theresa Haitzer wurde von der Mitgliederversammlung zur neuen Schatzmeisterin und zur Schriftführerin gewählt.



Mario Haitzer, Dr. Ulrike Kirchhoff, Markus Vellante | Foto: rimaldi

Der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Holzkirchen und Umgebung e.V. kümmert sich um die Belange und Interessen seiner über 400 Mitglieder. Über die Landesverbände hinaus, vertritt der Zentralverband Haus & Grund Deutschland über 900.000 Mitglieder.



Haus & Grund
Holzkirchen u. Umgebung

Bahnhofplatz 8, 83607 Holzkirchen
Telefon: 08024 / 47 30 80
E-Mail: info@haus-und-grund-holzkirchen.de

Bester Immobilienmakler 2023 in Bayern: 1. PLATZ!

rimaldi – Die Immobilienprofis aus Holzkirchen wurde von der Online-Vergleichsplattform „werkenntdenBESTEN.de“ nicht nur als bester Immobilienmakler in Holzkirchen, sondern als der beste Immobilienmakler in ganz Bayern ausgezeichnet. Nach der Auszeichnung für 2022 nun auch im Jahr 2023!

Die Auszeichnung basiert auf einer Auswertung von insgesamt **15.902 Kundenbewertungen** aus 52 verschiedenen Portalen. rimaldi konnte sich gegen zahlreiche Marktbegleiter durchsetzen und den **ersten Platz** in der Kategorie „Immobilienmakler in Bayern“ erlangen. Eine immense Leistung, wenn man bedenkt, dass es in Bayern aktuell rund 80.000 Immobilienmakler gibt.

„Wir sind sehr stolz darauf, von ‚werkenntdenBESTEN.de‘ als der beste Immobilienmakler in Bayern ausgezeichnet worden zu sein. Diese Auszeichnung basiert auf sehr vielen Bewertungen unserer Kunden. Sie ist damit eine Bestätigung unserer



Arbeit und unseres Engagements für unsere Kunden. Wir werden auch weiterhin unser Bestes geben, um unseren Kunden ein exzellentes Kundenerlebnis zu bieten und ihre Bedürfnisse zu erfüllen.“ sagte der Vorstand von rimaldi Mario Haitzer.

Eine Auszeichnung durch die Kunden

Die Auszeichnung von „werkenntdenBESTEN.de“ ist ein Beweis für die Qualität und Professionalität von rimaldi – Die Immobilienprofis. Das Unternehmen be-

dankt sich herzlich bei allen Kunden, die Bewertungen abgegeben haben und freut sich darauf, auch in Zukunft erstklassige Leistungen zu erbringen und das Vertrauen der Kunden zu rechtfertigen.

rimaldi – Die Immobilienprofis ist seit über 30 Jahren in der Immobilienbranche tätig und hat sich einen hervorragenden Ruf erworben. Die Auszeichnung als bester Immobilienmakler in Bayern bestätigt ihre Position als führendes Unternehmen in der Region.

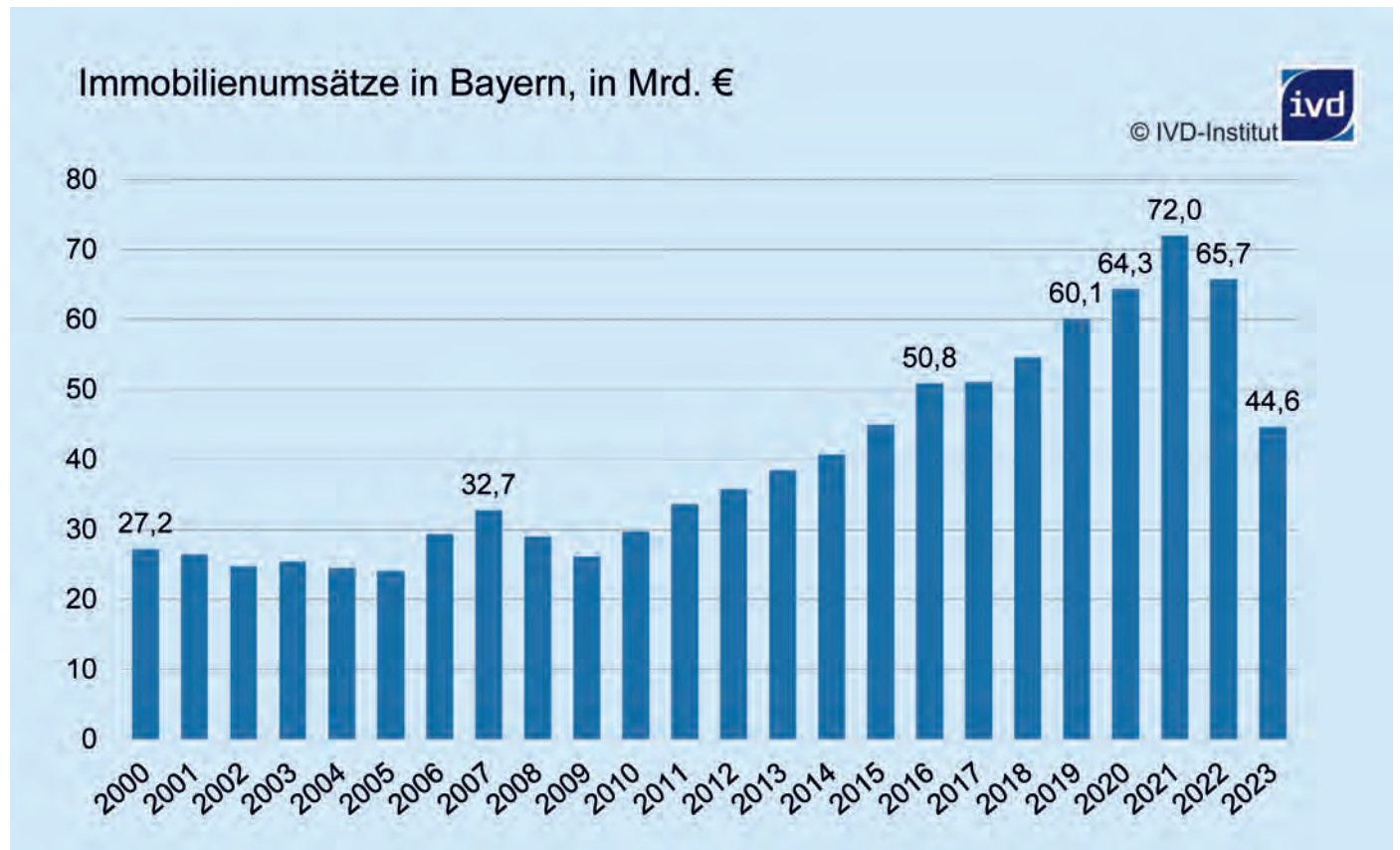
Immobilienumsätze in Bayern 2023 deutlich gesunken

Immobilienumsätze gaben in Bayern im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um ein Drittel (-32,1 %) nach; Rückgang im Deutschlandschnitt -30,3 %

„Seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 ging es beim Immobilienumsatzvolumen nur aufwärts. Nach vielen Jahren mit jährlichen Rekordzahlen sind nun zwei Jahren in Folge sinkende Immobilienumsätze ermittelt worden, speziell 2023 gab es einen sehr deutlichen Rückgang in Bayern. Kontinuierlich angestiegene Finanzierungskosten, eine restriktivere Kreditvergabe der Banken sowie eine hohe Inflationsrate dämpften die Bereitschaft zum Immobilienerwerb massiv“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Das abgelaufene Jahr 2023 schloss dementsprechend mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 44,6 Mrd. €, insbesondere im Vergleich zum Rekordjahr 2021 mit 72,0 Mrd. €, ganz erheblich niedriger ab“.

Das Transaktionsvolumen startete in Bayern zum Jahresauftakt 2023 mit einem sehr schwachen Ergebnis von 11,0 Mrd.€ (Q1 2023), das im zweiten Quartal auf 10,6 Mrd.€ weiter sank. Die Umsatzentwicklung im dritten Quartal 2023 bekam einen leichten Schub und erreichte 12,3 Mrd.€. Das Jahr 2023 endete – wie es begann – mit einem mageren Ergebnis von 10,6 Mrd.€ (Q4 2023).

Zwei Jahre in Folge (2022 und 2023) wich die Entwicklung der Immobilienumsätze von ihrem kontinuierlich wachsenden Kurs – abgesehen von der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 – ab. Während der Rückgang des Transaktionsvolumens 2022 -8,7 % im Vergleich zu 2021 aufwies, fiel der Rückgang im Jahresvergleich 2022-2023



mit -32,1 % deutlich drastischer aus, 2023 wurden die Immobilienumsätze in Bayern insgesamt in Höhe von 44,6 Mrd. € erzielt. Die gesunkenen Umsätze 2023 lagen in etwa auf dem Niveau von 2015.

„Die seit Mitte 2021 kontinuierlich gestiegenen Zinsen, die den Wohnimmobilienmarkt seit dem Frühjahr 2022 dominierten, gaben zwar jüngst etwas nach, dennoch ist die Nachfrage trotz der Preisnachlässe weiterhin auf einem sehr verhaltenen Niveau. Hochwertige Immobilien in guten und sehr guten Lagen gehören zu den Objekten, die gegenwärtig am ehesten gefragt sind. Kaufinteressenten für derartige Immobilien sind in erster Linie solvent und benötigen keine bis kaum Fremdfinanzierung“, so Prof. Stephan Kippes.

Auch in der gesamtdeutschen Betrachtung verzeichneten die Umsätze auf den Immobilienmärkten im abgelaufenen Jahr 2023 ein Minus von 30,3 % gegenüber dem bereits schwächelnden Jahr 2022. Im Jahr 2023 wurden insgesamt in den 16 Bundesländern Immobilien im Gesamtwert von 229,5 Mrd. € umgesetzt (2022: 329,4 Mrd. €, 2021: 353,2 Mrd. €).

Die Immobilienumsatzanalyse des IVD-Instituts basiert auf den Grunderwerbsteuerdaten, das heißt der durch die Finanzverwaltung vereinnahmten Grunderwerbsteuer. Grunderwerbsteuerbefreite familieninterne Umschichtungen oder Share-Deals, bei denen Immobilien in einem Unternehmensmantel gehandelt werden, sind in den untersuchten Immobilienumsätzen nicht enthalten.



Sebastian Jacoby
Quizprofi

„Als Quizprofi weiß ich, dass der Verkauf und Kauf einer Immobilie am besten funktioniert, wenn Sie echte Profis an Ihrer Seite haben.“

Die Immobilienprofis von rimaldi kann ich wärmstens empfehlen!

Herzlichst, Ihr Sebastian Jacoby“



Wir verkaufen auch Ihre Immobilie!

Rufen Sie uns gleich an:
Ein persönliches Gespräch **kostet nichts**, bringt aber sehr viel.

Hier finden Sie weitere, erfolgreich verkaufte Immobilien: www.rimaldi.de/referenz-objekte



Jetzt kostenfrei anrufen:
(Stammhaus in Holzkirchen)
0800 / 700 75 75

Neusäß bei Augsburg

Villa auf riesigem Traumgrundstück mit parkähnlichem Flair



Das 1987 modernisierte Gebäude (Wohn-/Nutzfläche ca. 250 m²) wurde auf einem **riesigen Grundstück** von rund **2.800 m²** erbaut. Erhalten oder Neubau? Ganz nach Ihren Wünschen!

Da in der Nachbarschaft viele Villen erbaut wurden, bietet sich das für dieses Grundstück auch an. Oder ein paar **exklusive Luxus-Domizile** mit **eleganter Tiefgarage** als Platz für Ihre Sammlung?

Durch das Gefälle im Grundstück (ca. 5 Meter auf 64 Meter Grundstückstiefe) hat Ihr Architekt zusätzlich viele attraktive Gestaltungsmöglichkeiten, ein echtes Unikat für Sie zu erschaffen!

Packen Sie diese **seltene Gelegenheit** gleich beim Schopf! Warten Sie nicht mit dem Immobilienkauf, sondern kaufen Sie diese rare Immobilie und warten!

(Der aktuelle Bodenrichtwert liegt bei 1.050 € pro Quadratmeter)

6257

Baujahr 1935, Modernisierung 1987, Gas-Zentralheizung, Energiebedarfskennwert: 363,3 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse H.

Kaufpreis: 2.495.000 €
Für Kaufende provisionsfrei!



Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75



Anzeige



Schmuck-Ankauf!

Raritätenstadl · Angelika & Sebastian Killer
Tölzer Str. 106 · Großhartpenning

Antike Möbel, alte und moderne Kunst und anspruchsvolle Wohnaccessoires

Öffnungszeiten:
Donnerstag und Freitag: 13 - 17 Uhr | Samstag: 10 - 14:30 Uhr
www.raritaeten-stadl.de

Anzeige



Taubenbergstr. 15 · 83627 Warngau
Tel. 08021 / 73 27 · www.deflorin.de

Mo. - Fr. 8:00 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
Sa. 8:00 bis 12:30 Uhr | Mi.-Nachmittag geschlossen

“Super Auswahl, Service und Beratung!”

- ✓ **Verleih von Partyinventar:**
Biertischgarnituren, Kühlwagen, Gläser und Bistrotische
- ✓ **gekühlte Fassbiere**
reichhaltige Auswahl an Getränken:
- ✓ Wein, Sekt, Spirituosen und Trendgetränke

München-Großhadern

Exklusive Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung


A+

Baujahr 2009, Wärmepumpen-Zentralheizung, Energiebedarfskennwert: 24 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse A+.

6225

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Waldwiesenstraße in München-Großhadern!

Hochmoderne Ausstattung! Wohn-/Nutzfläche von ca. 220 m². Auf einem kleinen aber feinen Grundstück von 210 m² bietet dieses Haus eine exklusive Kombination aus Komfort, Ästhetik und technischer Innovation.

Fußbodenheizung in allen Geschossen, **dreifach verglaste Fenster** samt **Rollläden** und **Insektenschutz**. **LAN-Anschlüsse** in jedem Wohnraum. **Videosprechanlage**, **6 geräumige Zimmer**, **4 Bäder**, **barrierefreies Duschbad im EG**, ein Bad im Untergeschoss sowie das **Master-Bad mit Whirl-, Dampfbad und Regendusche** im Obergeschoss. Das Dachgeschoss wurde **hochwertig ausgebaut**, verfügt über 2 helle Zimmer und **ein weiteres Badezimmer**, ideal für Au-pair, die Jugend oder für's Pflegepersonal.

Kaufpreis: 1.250.000 € (inkl. Einzelgarage und 2 Einbauküchen)
Für Kaufende provisionsfrei



Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75



München-Kleinhadern

Exklusive, ruhige Bauhaus-Villa mit Penthouse



6222


Baujahr 2019, Bezug 22.12.2021, Brennstoffzellen-Zentralheizung, Energiebedarfskennwert: 68,7 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse B.

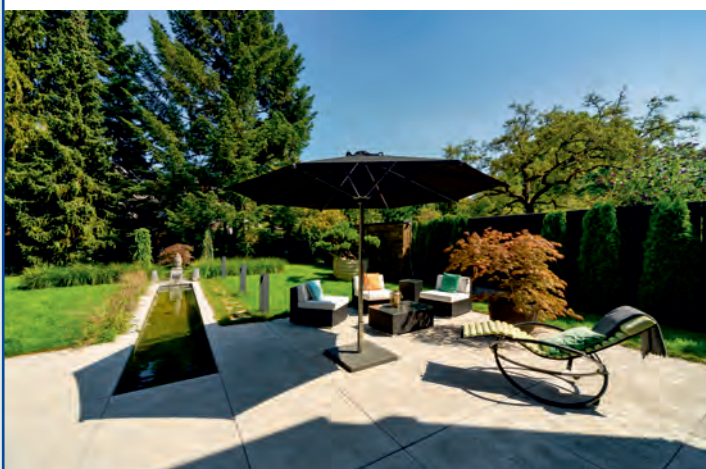
Die Bauhaus-Villa bietet eine **Wohn-/Nutzfläche** von rund **200 m²**. Die Außenflächen umfassen etwa 500 m², bestehend aus stylischem Garten und großzügigen Terrassen.

Die Villa wurde in **hochwertigster Ausführung** gebaut. Das Design und die Idee stammen vom Architekturpreisträger Dr. Norbert Weickenmeier. **Exklusive Innengestaltung**, moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten. Die **luxuriösen Natursteinbäder** sind aus italienischem Travertin. Der Standard und die Bauweise sind insgesamt sehr hoch, einschließlich Extras wie bodengleichen Duschen und hochwertigsten Armaturen von Dornbracht.

2 Tiefgaragen-Stellplätze, **Brennstoffzelle** von Viessmann inklusive Stromerzeugung, 3-fach verglaste Aluminiumfenster mit elektrischen Rollos und Sonnenschutz, Außenhaut-Alarmsicherung und vieles mehr!

Kaufpreis: 3.875.000 €
Für Kaufende provisionsfrei

 Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75





Unverbindliche Illustration! So könnten Sie diese Wohnung gestalten
6255

Kaufpreis: 269.000 €
Für Kaufende provisionsfrei

München-Neuried

Großes, renovierungsbedürftiges Apartment

- ✓ Wohnfläche ca. 47 m²
- ✓ EG-Wohnung mit Balkon
- ✓ Charmantes, renovierungsbedürftiges Apartment
- ✓ Renovierungsbedarf: Malerarbeiten, Böden, Bad und Küche
- ✓ Sofort beziehbar
- ✓ Loggia
- ✓ Ideal für Singles, Paare oder Investoren
- ✓ Einbauküche
- ✓ Gemeinschaftseigentum in hervorragendem Zustand

Baujahr 1978, Modernisierung 2023, Gas-Zentralheizung, Energieverbrauchs-kennwert **110 kWh/(m²a)**, Energieeffizienzklasse D.



Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75



6245

Kaufpreis: 160.000 €
Für Kaufende provisionsfrei

München-Großhadern

Solide Investition in Autobahnnähe

- ✓ Wohnfläche ca. 26 m²
- ✓ 3. OG mit Aufzug
- ✓ Renovierungsbedürftiges Apartment mit charmantem Vintage-Touch
- ✓ Vermietet
- ✓ Kochnische
- ✓ Kellerabteil
- ✓ Grüne Umgebung
- ✓ Ideal als Investition für Anleger

Baujahr 1971, Modernisierung 2019, Gas-Zentralheizung, Energieverbrauchs-kennwert **214,4 kWh/(m²a)**, Energieeffizienzklasse G.



Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75



6228

Baujahr 1966, Modernisierung 2005, Öl-Zentralheizung, Energieverbrauchs-kennwert **142 kWh/(m²a)**.

Kaufpreis: 470.000 € (inkl. TG-Stellplatz)
Für Kaufende provisionsfrei

München-Großhadern, Würmtalstraße Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung

HIGHLIGHTS:

- ✓ Äußerst gepflegt
- ✓ ca. 66,5m² Wohnfläche
- ✓ 2005 komplett saniert und modernisiert
- ✓ 2 großzügige Balkone
- ✓ Topmoderne Einbauküche
- ✓ 3fach-Verglasung
- ✓ Eleganter Parkettboden
- ✓ Absperrbarer Tiefgaragenstellplatz



Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75



München-Großhadern, Batzerstraße

Das ultimative Immobilien-Schnäppchen!



Bezugsfrei!




Baujahr 1995, Modernisierung 2021, Gas-Zentralheizung, Energieverbrauchs-kennwert 162 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse F.

6236

Doppelhaushälfte, Baujahr 1995, modernisiert 2021
ca. 170 m² Wohn-/Nutzfläche
213 m² Grundstück, Bezugsfrei nach Absprache

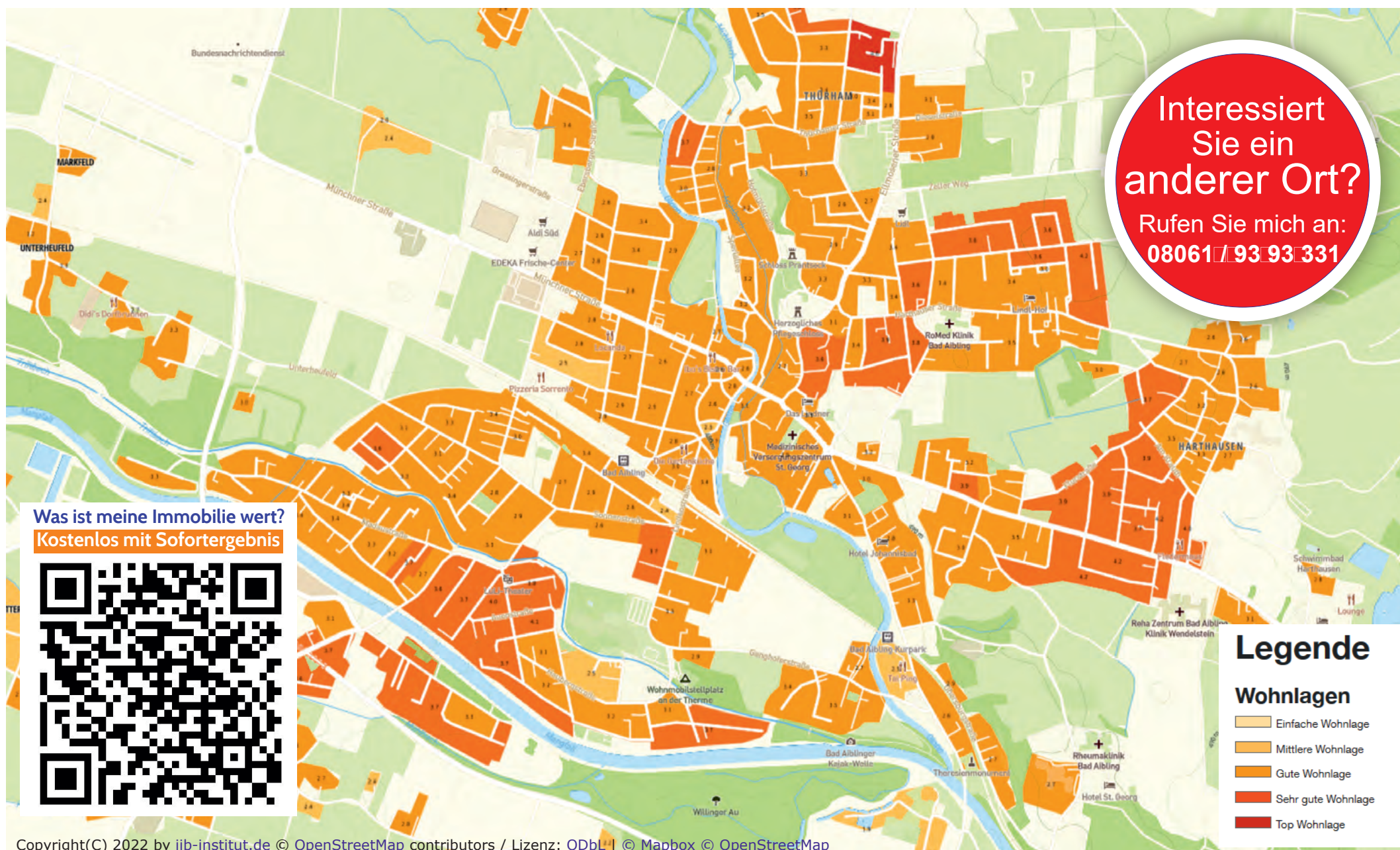
Drei Etagen plus ein ausgebautes Dachgeschoss | Hobby, Gäste, Chillen im Untergeschoss
Offene Küche im Erdgeschoss | Zwei große Schlafzimmer | Dachgeschoss-Studio
Eingewachsener Garten mit Freisitz | Einzel-Garage

Kaufpreis: 830.000 €
Für Kaufende provisionsfrei

 Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75

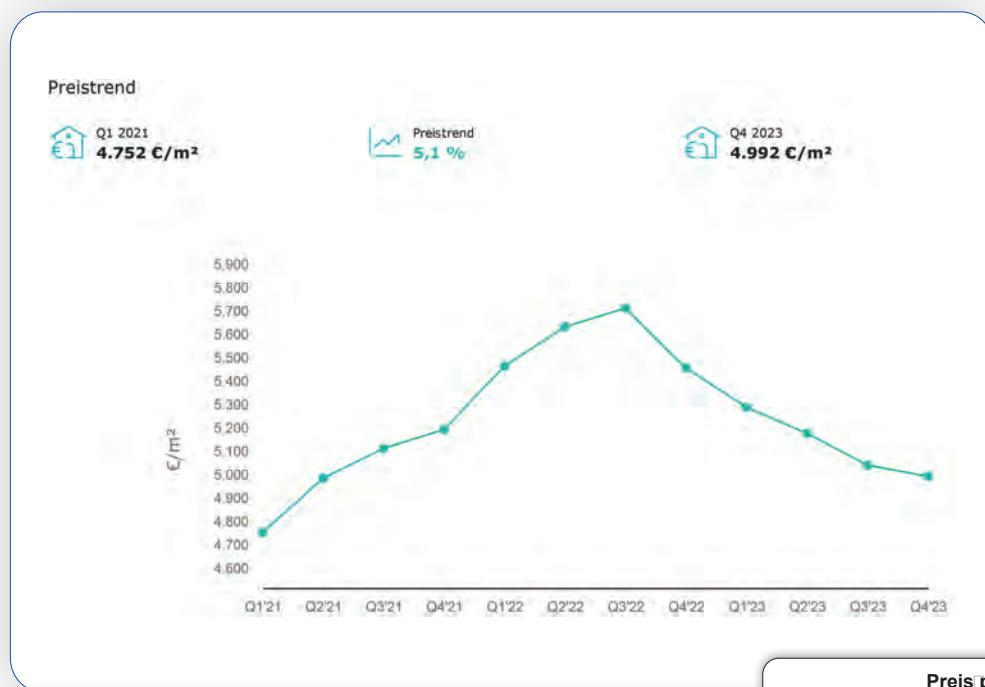


Wohnlagenkarte Bad Aibling

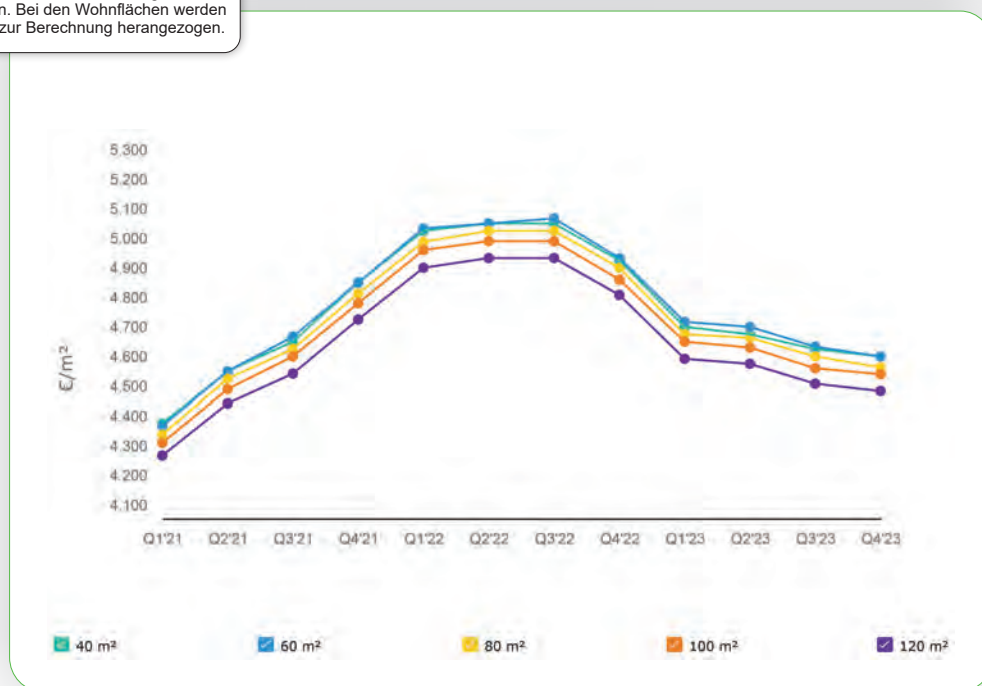
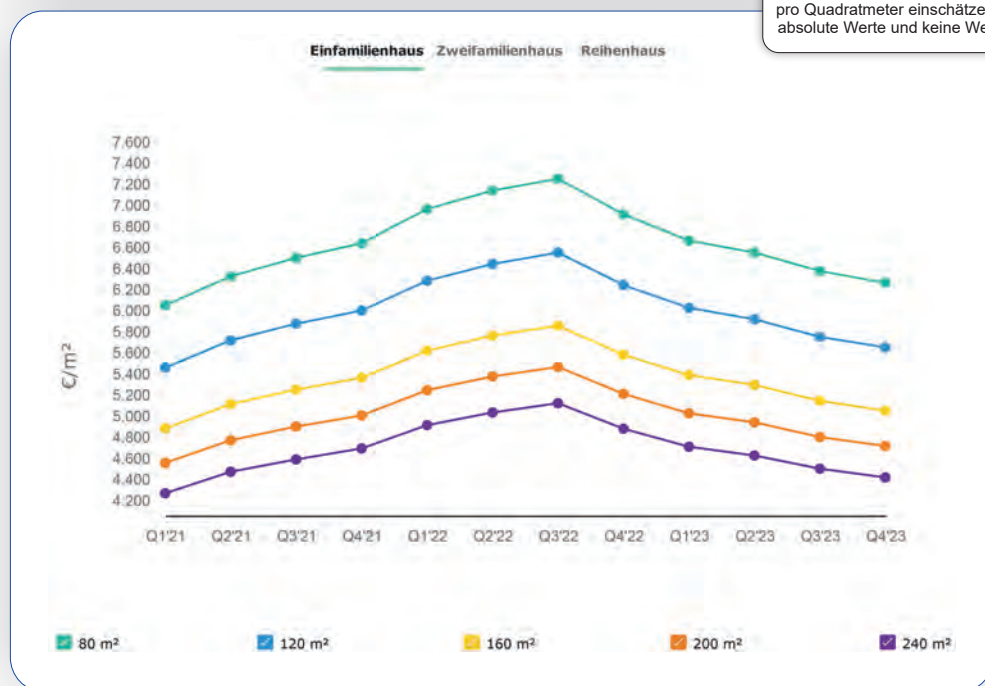


HÄUSER (Bestand)

WOHNUNGEN (Bestand)



Preis pro Quadratmeter
Diese Grafiken helfen Ihnen dabei, die Preisentwicklungen pro Quadratmeter einschätzen zu können. Bei den Wohnflächen werden absolute Werte und keine Wertspannen zur Berechnung herangezogen.



Quelle: ImmobilienScout24 | Als Datengrundlage für die Ermittlung von Kaufpreisentwicklungen in Deutschland werden über 6 Milliarden Immobilienanzeigen herangezogen. Die Rohdaten werden mithilfe von künstlicher Intelligenz in Kooperation mit externen Partnern angereichert und verfeinert.

Feldkirchen-Westerham

Ruhig, gepflegt und frisch renoviert – Doppelhaushälfte in toller Lage!



6227

Baujahr 1988, Modernisierung 2023, Öl-Zentralheizung, Energieverbrauchs-kennwert: 122,7 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse D.

Diese **sehr gepflegte Doppelhaushälfte** mit einer **Wohn-/Nutzfläche von ca. 172m²** lässt keine Wünsche offen. **Einziehen und Wohlfühlen** heißt es hier. Das Haus wurde 1988 in **Massivbauweise** errichtet und seither immer wieder mit **viel Liebe zum Detail** renoviert. Obendrein verfügt es über einen Balkon-**Ausblick ins Grüne** und auf die schöne Wohngegend.

Hervorzuheben ist die sehr **attraktive und moderne Einbauküche** mit hochwertigen Elektrogeräten (Miele). Diese ist offen mit dem Wohn- und Essbereich verbunden. Hier macht das Kochen Spaß und durch das offene Layout ist dieser Raum perfekt um Ihre Gäste zu begrüßen!

Das 483m² große Grundstück liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse. Gut zu Wissen: die **komplette Heizungsanlage** samt Öltank wurde erst **im Jahre 2019 erneuert!**

Kaufpreis: 769.000 €
Für Kaufende provisionsfrei



Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75





Holzkirchen

2-Familienhaus mit bezugsfreier Einliegerwohnung!



Jede Wohnung mit Kuschelofen!

Rares Schmuckstück in TOP-Lage!

Ein Blickfang! Fensterläden, ein eingewachsener traumhafter Garten, liebevoll dekoriert und **2 gepflegte, gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnungen** im EG und OG. **Plus** eine schöne **Einliegerwohnung** im OG.

Das Haus liegt in absolut begehrter und ruhiger Lage in einer harmonisch gewachsenen Siedlung. Die Einliegerwohnung ist **aktuell frei**. Die Hausgemeinschaft ist sehr harmonisch. Auf rund **320 m² Wohnfläche** und **750 m² Grundstücksfläche** finden Sie hier bei einer ländlich idyllischen Umgebung ein kleines Schmuckstück.

Baujahr 1981, Gas-Zentralheizung aus 2022, Energieverbrauchs-kennwert: 87,5 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse C. 6125

Kaufpreis: 1.690.000 €
Für Kaufende provisionsfrei!

Jetzt kostenfrei anrufen:
0800 / 700 75 75



Anzeige

**ABVERKAUFS-
KÜCHEN**

1 EURO

zzgl. E-Geräte
und Zubehör

Küchen zum Aktionspreis jetzt bei Thoba in Miesbach! Für Fragen und Vereinbarung eines Planungstermins wählen Sie bitte die Rufnummer: 0 80 25 / 99 14 80. Das Thoba-Küchen-Team freut sich auf Sie!

KÜCHE
per Laufmeter

ab **750.-**

zzgl. E-Geräte + Zubehör



natürlich preiswert

thoba

Massivholzmöbel + Küchen

WIR **LIEBEN** MÖBEL!

Wir bei Möbel Thoba legen den größten Wert auf gute Beratung. Egal ob Sie eine Küche kaufen, Ihre neue Wohnzimmereinrichtung auswählen oder eine neue Matratze für die optimale Nachtruhe aussuchen.

Denn wir möchten, dass Sie beim Möbelkauf von unserer Erfahrung profitieren und die richtigen Entscheidungen treffen. Kommen Sie nach Miesbach und lernen Sie Beratungsqualität kennen, wir nehmen uns Zeit für Sie.



Wendelsteinstraße 3
83714 Miesbach
Tel.: 0 80 25 / 99 14 80

www.kuechen-thoba.de
www.moebel-thoba.de

5 überzeugende Fakten, warum es ohne 360-Grad-Besichtigungen nicht mehr geht!

Oder haben Sie Zeit und Geld zu verschenken?

Herzlich Willkommen! Wir sind bereits in der Realität der anspruchsvollen modernen Art der Immobilien-Präsentation angekommen! Am Puls der Zeit – ohne Angebot einer 360-Grad-Erlebnisbesichtigung geht es in diesem hart umkämpften Markt nicht mehr!



Eine spezielle Profi-Foto-Ausrüstung ist ein Muss!

Fakt 1:
Wie hört sich das wohl für Ihre zukünftigen Käufer an? „*Sie dürfen besichtigen, so oft und so lange Sie möchten. Denn dieser außergewöhnliche Service steht ihnen rund um die Uhr zur Verfügung.*“

Wo gibt's denn sowas? Na, bei uns! Nur wenige Makler bieten eine virtuelle 360-Grad-Besichtigung an! Vielen Maklern ist das offenbar zu aufwendig. Und zu teuer.



Immer und überall abrufbar

Fakt 2:
Echte Interessenten streifen oft über eine Stunde virtuell durch die Räume. Sie kommen mehrmals wieder und das mit wachsender Begeisterung. Sie überlegen schon, wie sie die eigenen Möbel am besten stellen können. Das sind *genau die Interessenten, die sich schon alleine aufgrund der 360-Grad-Besichtigung in Ihre Immobilie verliebt haben.* Das sind dann die Käufer oder Ihre neuen Mieter.

Ein außergewöhnliches Objekt braucht auch eine außergewöhnliche Präsentation!



Profi-Fotograf mit der Liebe zum Detail

Fakt 3:
Aus Erfahrung wissen wir: *Bereits die Erlebnisbesichtigung sorgt für positive Emotionen. Interessenten bei der nachfolgenden „echten“ Besichtigung haben dann das angenehme Gefühl, sich in gewohnter Umgebung aufzuhalten.*

Zuhause ist eben dort, wo man sich **wohlfühlt**. Und nur wer sich **wohlfühlt**, kauft auch! Durch die 360-Grad-Erlebnisbesichtigung **verkaufen oder vermieten wir für Sie Ihre Immobilie schneller und erfahrungsgemäß auch zu einem höheren Preis.**



Fakt 4:
Für Sie als Verkäufer hat die Erlebnisbesichtigung von rimaldi einen **zusätzlichen Mehrwert**, denn oft unterstützen Eltern oder Großeltern ihre Kinder oder Enkelkinder beim Immobilienkauf. Denn wenn die „Geldgeber“ *nicht mehr so richtig mobil sind oder weiter entfernt wohnen, ist die Online-Besichtigung die einzige Möglichkeit, das Haus oder die Wohnung in allen Einzelheiten zu erleben! Dies gilt natürlich auch für beruflich sehr unflexible Käufergruppen wie z.B. Ärzte oder Geschäftsreisende. Gold wert! Virtuell bedeutet gleichwohl: immer und überall möglich.* Auch dadurch steigen die Verkaufschancen für Ihre Immobilie.



In jedem Raum entstehen mindestens 12 HD-Aufnahmen mit spezieller Technik

Fakt 5:
Um die **Privatsphäre** der Eigentümer oder Mieter zu achten, ist die rimaldi-Erlebnisbesichtigung nur **ausgewählten und registrierten Interessenten** möglich.

Bequem online besichtigen – das macht nicht nur den Interessenten Spaß, sondern auch denen, die noch in der Immobilie wohnen.

Keine umständlichen Terminvereinbarungen, keine fremden Leute, kein Schmutz. Und unter uns: Auch neugierige Nachbarn bekommen nichts von einer Besichtigung mit. Die virtuelle Erlebnisbesichtigung von rimaldi ist eben vollkommen diskret.

Die Immobilienprofis von rimaldi tun alles dafür, damit Sie Ihre Immobilie zum bestmöglichen Preis an den Mann oder an die Frau bringen! Und genau deshalb bieten wir Ihnen die 360-Grad-Erlebnisbesichtigung.

Im persönlichen Gespräch weihen wir Sie in die Geheimnisse des „Homestagings“ oder „Homestyling“ ein: Durch den gezielten Einsatz von Möbeln, Accessoires, Farbe, Licht, Wand- und Fußbodengestaltung wird Ihre Immobilie deutlich im Wert steigen.



Vorher-Nachher-Effekte oder gleich neu einrichten?

Wir laden Sie ein!
Sehen Sie sich gerne selbst um – spazieren Sie durch die Welt der virtuellen Möglichkeiten! Fühlen Sie die Entspannung, die ein potentieller Käufer für Ihre Immobilie empfindet – informativ, professionell und äußerst anschaulich. Unter dem Link:

www.3d.rimaldi.de/Erlebnisbesichtigung haben wir für Sie einen Proberundgang mit TON eingerichtet. Die Ausstattung bzw. Einrichtung ist hier komplett virtuell (am Computer erschaffen). Getreu dem Motto: So könnte die Wohnung aussehen.

FAZIT:
Wer heute seine Immobilie ohne eine professionelle Online-Besichtigung verkauft, ist definitiv nicht mehr zeitgemäß! Gerade in einer Zeit, in der der persönliche Kontakt mit Fremden auf ein Minimum reduziert werden soll oder gar muss! Es gibt keine bessere Möglichkeit, zeitsparend und sehr detailliert eine Immobilie zu besichtigen. Ein großes Stück Freiheit und Privatsphäre für alle Beteiligten!



Lassen Sie nicht jeden in Ihre Immobilie!

Wir verkaufen keine Immobilien - wir verändern Leben!

Matthias Wandl, Immobilienmakler

Haderunstr.43 Bussardstr. 4b
 81375 Großhadern 82166 Gräfelfing
 Fon: 089 / 37 41 23 33 | Matthias.Wandl@rimaldi.de

Mit Matthias Wandl haben Sie einen **echten Münchner Insider** an Ihrer Seite

Spezialisiert auf die Regionen: Thalkirchen, Solln, Forstenried, Fürstenried, Großhadern, Gräfelfing, Sendling, Giesing, Au, Grünwald, Pullach, Harlaching und Innenstadt

Versteht etwas von: exklusiven Immobilien und genussvollem Wohnen
 Seit 1991 als freier Geschäftspartner für rimaldi erfolgreich tätig



„Meine Kunden spüren, dass wir uns mehr als andere für ihre Immobilie einsetzen.“

„Wir bringen zusammen, was zusammengehört: Für jede Immobilie gibt es den einen zufriedenen Käufer.“



Claudia Arzberger, Immobilienmaklerin

83043 Bad Aibling | Fon: 08061 / 93 93 331
 Claudia.Arzberger@rimaldi.de

Claudia Arzberger vereint Empathie, Ehrlichkeit und Expertise auf sehr charmante Weise

Spezialisiert auf die Regionen: Bad Aibling, Kolbermoor, Bruckmühl, Feldkirchen-Westerham und Rosenheim

Versteht etwas von: Wohnträumen, Immobilien-Interessenten und ausdrucksstarken Exposés

In Oabling dahoam und für viele Jahre auch in Kanada zuhause. If you're looking for an english speaking real estate expert in Upper Bavaria, here you go. Unsere englischsprachigen Kunden fühlen sich bei ihr sehr gut aufgehoben

Mario Haitzer, Gabriele Mohrenweiser, Sebastian Stillger, Gabriele Haitzer

Mario Haitzer | Vorstand
 83607 Holzkirchen | Bahnhofplatz 8
 Fon: 08024 / 47 30 80 | willkommen@rimaldi.de

Mario Haitzer ist der Kopf, oder vielmehr das Herz von rimaldi

Spezialisiert auf die Regionen: Holzkirchen, Tegernsee, Bad Tölz

Versteht sich als: Wegbegleiter für die Erfüllung Ihrer persönlichen Wohnträume

Führt das Stammhaus in Holzkirchen und repräsentiert dieses liebenswerte, traditionsbewusste Fleckchen „echtes“ Bayern zwischen München und den Tegernseer Tal-Gemeinden charmant, offen und engagiert



„Lehnen Sie sich entspannt zurück, während wir kompetent und verlässlich Ihre Immobilie verkaufen.“

rimaldi - Die Immobilienprofis wurde ausgezeichnet vom Vergleichsportal „werkenntdenBESTEN.de“: **Bester Immobilienmakler 2023 in Bayern!**

Das sagen unsere Kunden über uns (Auszug aus www.kundenbewertungen.rimaldi.de):

Einfach super, professionell und sympathisch!!!

Felix Schwallier, Bad Aibling

Unkompliziert, geduldig und sehr freundlich
 Maria und David Turunc, Otterfing

Tolle Betreuung des Kaufprozesses - weiterzuempfehlen

Markus und Regina Fellingner, München



IMPRESSUM

Verlag, Herausgeber, Redaktion und Gestaltung:
 rima AG, Bahnhofplatz 8, D-83607 Holzkirchen

Verantwortlich für den Inhalt: Vorstand Mario Haitzer

Druck: MegaDruck.de Produktions- und Vertriebs GmbH,
 Am Haferkamp 4, D-26655 Westerstede

Erscheinungsweise: 4 x jährlich

Ansprechpartner & Anzeigenverwaltung:
 rima AG, Telefon: 08024 / 47 30 80,
 E-Mail: willkommen@rimaldi.de, Internet: www.rimaldi.de

© copyright 2020-2024 by rima AG, D-83607 Holzkirchen

Was ist meine Immobilie wert?

Lohnt sich ein Verkauf?

Jetzt
anrufen!

Holen Sie sich unsere **PROFESSIONELLE MARKTWERTANALYSE**



Claudia Arzberger
Immobilienprofi für Bad Aibling und Umgebung

Telefon: 08061 / 93 93 331 (Büro Bad Aibling)
Gratis-Tel.: 0800 / 700 75 75 (Stammhaus Holzkirchen)
E-Mail: willkommen@rimaldi.de
Internet: www.rimaldi.de

rimaldi
Die Immobilienprofis

nur 595,-* €

* Falls Sie uns mit dem Verkauf beauftragen,
wird dieser Betrag **VOLL** auf die Makler-
Courtage angerechnet.

Anzeige

Zum Wegwerfen zu schade!

... gerne hole ich Ihre
Bücher ab, vielen Dank!

Martina Haitzer

☎ 01 72 / 936 41 36

✉ martina@haitzer.de