

Ausgabe 4 | Dezember 2022 bis Februar 2023  
Kostenlos, aber nicht umsonst

# Immobilien

Bad Tölz, Greiling, Reichersbeuern, Sachsenkam, Waakirchen & umadum  
Das Immobilienmagazin für Hiesige und Zugroaste



Wohnen & Lifestyle



Wertentwicklung



Jetzt runterladen!



Immobilien-Angebote



Durchblick



Wissen

## BAD TÖLZER Immobilienmagazin



MARIO HAITZER

IHR IMMOBILIENMAKLER  
in Bad Tölz und umadum



## Ein spannendes Immobilien-Jahr geht zu Ende. Ein spannendes kommt!

Liebe Leserin, lieber Leser, liebe Immobilienfreunde,

was in diesem Jahr unser tägliches Leben beeinflusst hat, war sehr vielfältig. Auch der Immobilienmarkt ist von den Wirren der Zeit nicht verschont geblieben. Seit langer Zeit geht es im Kaufmarkt nur noch sehr leicht aufwärts, teils stagnieren die Preise oder sind sogar rückläufig. Die Mietpreise, die in den letzten Jahren mit dem Anstieg der Kaufpreise gar nicht Schritt halten konnten, setzen nun zur Aufholjagd an. Denn eines ist sicher: Was auch immer die Märkte beeinflusst, **WOHNEN** ist ein Grundbedürfnis. Nicht wohnen geht nicht. Wenn Sie der Inflation ein Schnippchen schlagen wollen, dann investieren Sie in Immobilien. Der beste Zeitpunkt ist jetzt! Der alte Spruch „Nur Bares ist Wahres“ stimmt leider nicht bzw. stimmte noch nie! Lesen Sie dazu gerne mehr auf Seite 3.

Hoffentlich haben Sie Ihre Grundsteuererklärung/en schon gemacht. Das war und ist für viele ein leidiges Thema. Der Gesetzgeber hat die Frist zur Abgabe ja gottseidank bis zum 31. Januar 2023 verlängert. Der Grund lag darin, weil so viele Eigentümer bis zum eigentlichen Termin am 31. Oktober 2022 ihrer gesetzlichen Verpflichtung noch nicht nachgekommen waren. Der Gesetzgeber muss schließlich rund 36 Millionen Grundstücke und Gebäude in Deutschland neu bewerten. Insoweit hat er alle Immobilien-Eigentümer kurzerhand dazu verpflichtet, die entsprechenden Informationen an die Finanzbehörden zu melden. Wir haben festgestellt, dass eine der größten Hürden das Thema Wohnfläche ist. Was zählt dazu? Keller? Hobbyraum? Ausgebauter Speicher? Wenn Sie hier Antworten suchen, finden Sie die in der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Wenn Sie es jedoch einfacher möchten, dann empfehle ich Ihnen unseren Blogbeitrag unter [www.blog.rimaldi.de](http://www.blog.rimaldi.de). Schon am 15. April 2019 haben wir dazu einen Artikel zu diesem Thema veröffentlicht. Alleine von Juli bis

November dieses Jahres wurde dieser Beitrag „Was zählt zur Wohnfläche“ über 16.000 mal gelesen! Gerne können Sie uns auch anrufen, wenn Sie Fragen haben. Wir helfen Ihnen gerne.

Die aktuellen Immobilienpreise erfahren Sie – wie immer – auf Seite 11. Einen groben Wert **Ihrer Immobilie** erhalten Sie auch auf unserer Homepage [www.rimaldi.de](http://www.rimaldi.de) unter dem Punkt „Kostenlose Immobilienbewertung starten“. Dort erhalten Sie das Ergebnis **sofort per PDF!**

Alle Themen rund um die Immobilie sind unsere Berufung. Und das schon weit über 30 Jahre lang! Leider ist es ein Phänomen unserer Zeit, dass viele meinen, nach ein paar Stunden googeln, kennen sie sich mit Immobilien (oder anderen Fachgebieten) aus. Es gibt jedoch so viele Fallgruben, Stolpersteine und Fehlerquellen, dass diese Fehleinschätzung oft zu großen Vermögensverlusten führt. Gerade wenn es um derartig hohe Vermögenswerte geht, sollten Sie nur einem absoluten Profi Ihr Vertrauen schenken.

Ich wünsche Ihnen und Ihren Lieben angenehme Feiertage, einen guten Rutsch und ein glückliches neues Jahr 2023! Herzliche Grüße

Mario Haitzer  
Ihr Immobilienmakler in Bad Tölz und umadum

Dieses Immobilienmagazin und alle vorherigen Ausgaben finden Sie übrigens ebenso im Internet unter [www.rimaldi.de](http://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](http://www.rimaldi.de)

Mario Haitzer ist Gründungsmitglied des  
„Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Holzkirchen und Umgebung e.V.“



**rimaldi**  
Die Immobilienprofis  
„In Tölz dahoom“



Sicherheit durch Immobilienvermögen

## Geldvernichtung durch INFLATION

**Inflation: Gespenst oder Chance? Was ist das eigentlich? Inflation - sie entsteht durch Preissteigerungen bzw. -erhöhungen und dem daraus resultierenden anhaltenden Prozess der Verteuerung und letztendlich der Geldentwertung. Im Volksmund auch gerne mit „Geldvernichtung“ betitelt. Die Kaufkraft jedes einzelnen sinkt enorm. Also ist ganz vereinfacht gesagt die Inflation die Preissteigerungsrate.**

Gemessen wird die Inflation unter anderem am Preisniveau, das sich am Preisindex z.B. am Verbraucherpreisindex für Deutschland messen lässt. Der prozentuale Anstieg dieses Preisindex in einem bestimmten Zeitraum wird als Inflationsrate bezeichnet. Zur Bestimmung der Inflationsrate werden alle Waren und Dienstleistungen herangezogen, die von privaten Haushalten in Anspruch genommen werden, wie beispielsweise Alltagsprodukte (Kraftstoffe, Lebensmittel, Zeitungen), Gebrauchsgüter (Haushaltswaren, Bekleidung, Mobiltelefone, Computer) und Dienstleistungen (Versicherungen, Miete, Friseur, Kosmetikerin).

Steigende Preise, der Angriffskrieg gegen die Ukraine, die Entwicklung der Energieknappheit, Knappheit von Rohstoffen, erhöhte Kosten im Baubereich, Zinserhöhungen beim Ausleihgeschäft und ein erhöhtes Sicherheitsdenken der Banken, und, und, und ...! Es gibt derzeit mehr Gründe für die **Geldvernichtung** in Deutschland denn je. Die Entwertung von Ersparnissen und die Angst der Bevölkerung vor dem Verlust der jahrelang vorhandenen finanziellen Sicherheit lässt Panik aufkommen. Es sind besonders all diejenigen betroffen, die ihr Einkommen bzw. ihre Ausgaben nicht ohne weiteres an die steigenden Preise angleichen können. Geringverdiener, Arbeitslose, Rentner oder Familien mit nur einem Haupteinkommen. Kann die Mittelschicht von gestern heute noch mithalten?

**Rechnen Sie selbst nach**, wie schnell sich Ihr Geld entwertet: Die magische Zahl der Geldverdoppelung ist die **72**. Wenn Sie 1% Zinsen bekommen, brauchen Sie 72 Jahre, bis sich Ihr Geld verdoppelt hat. Natürlich inklusive Zinseszinsen. Anders herum gerechnet ist es die Geldhalbierung: Bei einer Inflationsrate von 10% ist Ihr Geld in 7,2 Jahren **nur noch die Hälfte wert** (72 geteilt durch 10), wenn Sie nicht aktiv gegensteuern.

### Bei 10 % Inflation ist Ihr Geld in 7,2 Jahren nur noch die Hälfte wert!



Die Entwicklung von Geldwerten in Inflationszeiten

Geldanlagen in Sachwerten, wie z. B. Immobilien werden durch die schärferen Vergabekriterien von Krediten durch die Banken massiv erschwert. Allerdings wäre genau das eine mögliche Variante Gelder sinnvoll anzulegen und sich vor weiteren Geldentwertungen zu schützen!

Wohl dem, der eine Immobilie aus Eigenmitteln bezahlen kann oder nur geringe Beträge finanzieren muss!

**Das sagen Geldanlageprofis:**

**Warte nicht mit dem Immobilienkauf, sondern kaufe eine Immobilie und warte!**

Die Menschen neigen nun wieder zum „Horten“ von Konsumgütern. Sorgen und Ängste führen zu Knappheiten im Angebot und auch Probleme im Zulieferbereich unterstützen diesen negativen Verlauf. Produktionsnebenkosten steigen unaufhaltsam, kleinere Unternehmen können teilweise die Preissteigerungen nicht effizient an den Endverbraucher weitergeben, weil es einfach nicht mehr bezahlbar wäre. Der Druck wächst. Entlassungen und Insolvenzen im mittelständischen Sektor führen zu mehr

Arbeitslosigkeit. Die Kaufkraft geht unaufhaltsam weiter Richtung „ganz unten“. Sparen? Nicht mehr möglich für den „kleinen Mann“!

Eine mögliche Methode zur Beeinflussung des Inflationsgeschehens wird in der Geldpolitik gesehen. Ein Eingreifen der Zentralbank bezüglich der Zinspolitik sollte eine Möglichkeit der Stabilisierung der Inflationsentwicklung sein. Auch mögliche Maßnahmen durch steuerpolitische Entscheidungen könnten Einfluss auf künftige Entwicklungen haben (Mehrwertsteuerermäßigung, Mineralöl-, Lohn- und Einkommensteuererleichterungen z.B. durch andere Freibeträge etc.) Preiskontrollen, Unterstützungspakete und Steuerentlastungen gerade im Energieversorgungsbereich werden derzeit politisch stark diskutiert. Wir werden sehen, was das dem einzelnen wirklich im Geldbeutel bringt, oder auch nicht. Kann denn für alle Bevölkerungsschichten eine verträgliche Lösung gefunden werden? Es bleibt spannend!



Manchmal möchte man es kaum glauben, aber das Sparbuch ist immer noch des deutschen liebsten Kind. Mit diesem klassischen Geldwert werden jährlich riesige Summen an Geld, an Kaufkraft vernichtet! Und die Banken reiben sich die Hände und freuen sich über die Dummheit dieser Sparer. Vor allem die ältere Generation hält nämlich leider nach wie vor am Sparbuch fest. Wobei gerade diese die Geldentwertung oft noch hautnah miterlebt haben: Seinerzeit gipfelte die Inflation ja bekanntermaßen in einer Währungsreform. Tatsächlich gibt es nicht wenige, die dieses Horrorszenerario der totalen Geldentwertung bei uns in nächster Zeit wieder für möglich halten.

Wenn es also darum geht, sein Geld gewinnbringend anzulegen ist der Sachwert Nummer 1, die Wohnimmobilie die erste Wahl. Denn bei aller Ungewissheit, die unsere heutige Zeit mit sich bringt, ist es eines sicher: **Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Nichtwohnen geht nicht.**

Wird für den Kauf einer Immobilie noch ein Darlehen benötigt, kommt noch ein zusätzlicher, sehr positiver Faktor hinzu: Das Darlehen wird durch die Inflation weniger Wert! Je höher die Inflation, desto schneller verliert das Darlehen an Wert. Das Inflationsgespenst hat für diese Kaufenden seinen Schrecken verloren. Die Inflation arbeitet für sie.

### Inflation = Entwertung der Schulden!

Der Urgroßvater sagte zum Großvater, der Großvater sagte zum Vater und der Vater sagte zu seinem Sohn: Wenn ich damals eine Immobilie gekauft hätte, dann wäre ich heute ein reicher Mann. **Was wollen Sie später mal Ihren Kindern sagen?**

# Immobilienumsätze in Bayern im 3. Quartal 2022

Nach fulminanten Anstiegen um rd. 176 % im Zeitraum zwischen 2009 und 2021 geben die Immobilienumsätze in Bayern im 3. Quartal 2022 gegenüber dem Vorquartal um -7,0 % nach.

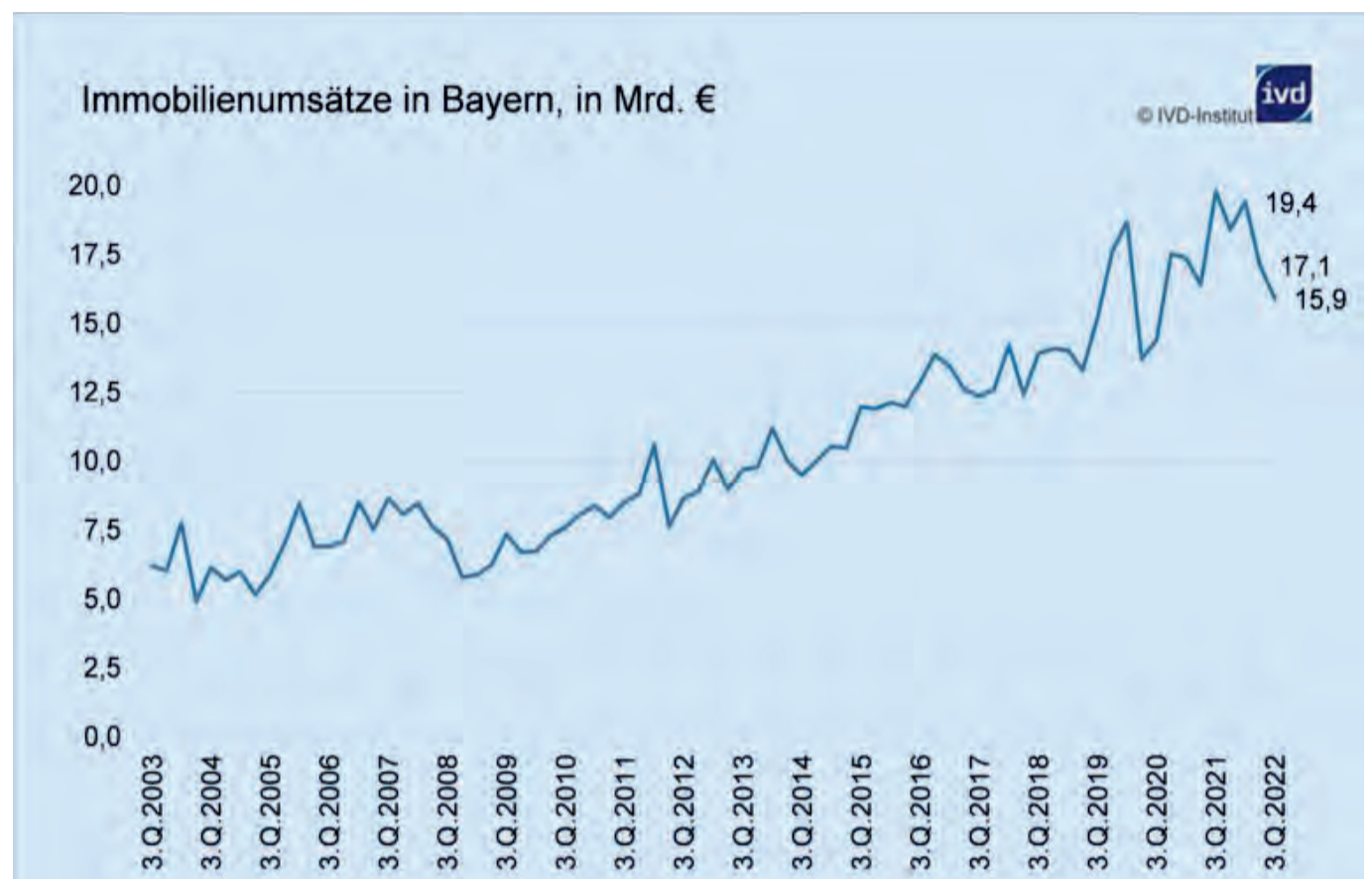
## Umsatzvolumen im Deutschland-Trend mit 6,2 % im Minus

„Eine anhaltend hohe Inflation, weiterhin markant steigende Baukosten sowie die in den vergangenen Monaten rapide angewachsenen Finanzierungskosten bremsen die Investitionsdynamik an den Immobilienmärkten derzeit deutlich ab“, fasst Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, die aktuelle Lage zusammen.

Gewisse Schwankungen bei den Immobilienumsätzen sind im Quartalsvergleich nichts Ungewöhnliches - zu Beginn der Corona-Pandemie kam es kurzfristig zu einem markanten Einbruch (Q2 2020 zu Q1 2020), ehe der Markt schnell wieder an Fahrt aufnahm. „Die aktuelle Umsatz-Entwicklung, die im zweiten Jahresquartal einsetzte und sich nun auch im dritten Quartal fortsetzte, kann jedoch als eindeutiges Signal identifiziert werden, dass die Zeiten immer weiter steigender Immobilienumsätze zumindest mittelfristig vorbei sind“, so Prof. Stephan Kippes weiter. „Beginnend mit dem Jahr 2009 hatten die Immobilienumsätze in Bayern zu einem Sturm auf angesetzt und waren bis 2021 um rd. 176 % angestiegen.“

Zwischen Januar und September 2022 wurden bayernweit Immobilien im Gesamtwert von 52,4 Mrd. € umgesetzt. Für den Zeitraum über die ersten drei Jahresquartale entspricht dies historisch gesehen zwar dem zweitbesten je erzielten Ergebnis, jedoch muss im Vergleich zum äußerst starken Vorjahreszeitraum (Januar bis September 2021) ein leichtes Minus von 2,1% verzeichnet werden.

Die ersten drei Monate 2022 starteten mit einem Transaktionsvolumen von 19,4 Mrd. € ausgesprochen gut, ehe sich der Markt ab dem zweiten Jahresquartal drehte. Zwischen April und Juni 2022 lagen die Immobilienumsätze in Bayern noch bei 17,1 Mrd. € (-11,9 % gegenüber dem Vorquartal Q1), zwischen Juli und September 2022 bei 15,9 Mrd. € (-7,0 % gegenüber Q2).



In den vergangenen Jahren stiegen die Immobilienumsätze in Bayern kontinuierlich an - im Jahr 2021 wurde mit einem Gesamtvolumen von 72 Mrd. € eine neue Bestmarke erzielt. Dieser Trend wird im laufenden Jahr 2022 laut IVD-Hochrechnung gebrochen, das Umsatzvolumen könnte sich bis Jahresende bei knapp unter 70 Mrd. € einpendeln.

In der **gesamtdesischen Betrachtung** lagen die Immobilienumsätze zwischen Januar und September 2022 bei rd. 261,3 Mrd. € (+0,1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Auch hier gingen die Quartalswerte nach einem starken Jahresstart kontinuierlich zurück. „Trotz der derzeitigen Verwerfungen bleiben Immobilien sowohl für private als auch für konsti-

tutionelle Investoren eine begehrte Anlageform“, erklärt Prof. Stephan Kippes, der die aktuelle Zurückhaltung sowie den Abwärtstrend bei den Immobilienumsätzen nicht als langfristig anhaltendes Phänomen betrachtet.

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



6186

## München-Hadern

### Wohnen am Haderner Stern mit West-Loggia

Ideal geschnittene **4-Zimmer-Wohnung** am **Haderner Stern**. Ca. 82,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1. Obergeschoss, Aufzug und Keller.

Perfekte Raumaufteilung mit separatem Gäste-WC mit Platz für die Waschmaschine, Badezimmer mit Wanne, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer, Loggia und Einbauküche mit Speis. Super helle Wohnung, alle Räume außer Sanitär mit großen Fenstern. Zugang zur sonnigen West-Loggia über das Wohn- und Esszimmer. Es besteht leichter Renovierungsbedarf. Die Wohnung lässt sich kostengünstig mit nur 2 der 5 Nachtspeicheröfen winterswarm heizen.

Verfügbar ab sofort.

Baujahr 1972, Energieträger Strom, Energiebedarfskennwert 155,4 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse E.

**Kaufpreis: 488.000 €** (inkl. Einbauküche)  
**Für Kaufende provisionsfrei**

Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**

## Schönes **Ascholding** bei Dietramszell Charmante 3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit sonniger Terrasse



### Bezugsfrei!



6146



Baujahr 2004, Modernisierung 2022, Wärmepumpen-Zentralheizung, Energieverbrauchskennwert 26,7 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse **A+**.

Herzlich willkommen **am Dorfbach in Ascholding**. **Komfortable Erdgeschoss-Wohnung** auf rund 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem gepflegten 2-stöckigen Landhaus. Eine Menge Platz, verteilt auf **ebenerdigen 3,5 Zimmern**. Eine helle, moderne Wohnküche, ein extra Gäste-WC und das lichte Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse laden zum geselligen Miteinander ein. Das behagliche Schlafzimmer verspricht Gemütlichkeit. Zwei Außenstellplätze bieten Platz für die Fahrzeuge. **Das Objekt wurde von den Eigentümern gehegt und gepflegt.**

**Natur in Hülle und Fülle!** Ein charmanter Ort mit überwiegend alten und gebietstypischen Bauernhäusern. Eine tolle Gegend für die Naturbegeisterten unter Ihnen. Ascholding gehört gemeindlich zu Dietramszell im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Die benachbarte Ascholding Au sowie die Pupplinger Au bilden einen Teil der Isarauen zwischen Schäftlarn und Bad Tölz.

**Kaufpreis: 555.000 €** (inkl. moderner Einbauküche)  
**Für Kaufende provisionsfrei**



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**





# Holzkirchen-Haid

2-Familienhaus mit Einliegerwohnung in BESTLAGE!



Baujahr 1981, Modernisierung 2022, Gas-Zentralheizung, Energiebedarfskennwert: 191 kWh/(m<sup>2</sup>a)

6125

**Kaufpreis: 1.949.000 €**  
**Für Kaufende provisionsfrei!**



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**

## Rares Schmuckstück!

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

Das Haus liegt in absolut begerter und ruhiger Lage in einer harmonisch gewachsenen Siedlung. Die Einliegerwohnung ist aktuell frei. Die Hausgemeinschaft ist sehr harmonisch. Auf rund **320 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** finden Sie hier in ländlich idyllischer Umgebung ein echtes Schmuckstück.



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](http://www.raritaeten-stadl.de)

Anzeige

Taubenbergstr. 15 · 83627 Warngau  
Tel. 08021 / 73 27 · [www.deflorin.de](http://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

Eine unserer Google-Rezensionen:

★★★★★  
Holger: "Super Auswahl, Service und Beratung!"

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

## Holzkirchen-Föching

330 m<sup>2</sup> Wohnen! Riesiges Familien-Reiheneckhaus!



**Sofort bezugsfrei!**



Baujahr 1980, Modernisierung 1997, Öl-Zentralheizung, Energieverbrauchs-kennwert: 123,4 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse D.

6129

Großzügig gebautes Reiheneckhaus:

### **Perfektes Familiendomizil mit viel Platz für „Kind und Kegel“.**

Große Räume, tolle Aufteilung und gut durchdachter Grundriss.

Ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und zwei Balkone befinden sich im 1. Stock.

Zuzüglich je ein Studio mit Sanitärbereich im Dach- und Untergeschoss.

Im Erdgeschoss ein riesiges Wohnzimmer zum Wohlfühlen, große Küche mit separatem Essbereich.

Durchweg eine tolle Wohnqualität mit hellen Räumen.

Einladend: Die sonnigen Terrassen und der charmante Garten. Anschauen, verlieben und einziehen!

**6 Zimmer – ca. 330 m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche, Sofort bezugsfrei!**

**Kaufpreis: 1.197.700 €** (inkl. 1 Carport und 2 Außenstellplätze)

**Für Kaufende provisionsfrei**



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**



## Kirchdorf bei Raubling

### 500m<sup>2</sup> Wohnen im Mehrgenerationenhaus mit Pool



6121

Baujahr 1960, Modernisierung 2015, Öl-Zentralheizung, Energiebedarfskennwert: 192,55 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse F.

Herrlich! Ihr Traum geht gerade in Erfüllung!

Ob als **Mehrgenerationenhaus, Kapitalanlage** oder **Platzwunder für eine Großfamilie**. Ein wunderschönes Objekt, herrlich gelegen, liebevoll gepflegt und optisch sehr ansprechend und charmant! **Drei abgeschlossene Wohneinheiten**, sehr gepflegte Innenausstattung, eine Einbauküche im EG im Preis inbegriffen, riesige moderne überdachte Terrassenflächen, äußerst großzügige Balkone, ein einladender Garten mit **Außenpool, Grillplatz** und **Gartenhaus**, eine **private Zufahrt**, eine **ruhige perfekte Lage** ... was will man mehr! Ein Traumobjekt in idyllischer Traumlage – ganz nah an Bergen und Seen.

10 Zimmer – ca. 500 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche, davon ca. 314 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche verteilt auf 3 Wohneinheiten, 3 Bäder + zusätzliche Dusche/WC im Untergeschoss, voll unterkellert mit 5 großen Räumen.

Bezugstermin nach Vereinbarung

**Kaufpreis: 1.790.000 €** (inkl. 5 Carports und weiteren Außenstellplätzen)  
**Für Kaufende provisionsfrei**



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**





## Bruckmühl

### Freistehendes 2-Familienhaus in Bestlage!



# Sofort bezugsfrei!



Baujahr 1971, Modernisierung 2005, Öl-Zentralheizung, Energiebedarfskennwert 272,9 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse H.

6138

### Sanierungsbedürftiges 2-Familienhaus mit Potenzial – ein Handwerkertraum!

In perfekter und beliebter Lage Bruckmühls für große Familien! Das 2-Familienhaus lässt Raum für Ihre ganz individuellen Ideen. Großzügig gebaut, tolle Zimmergrößen, ausbaufähiges Dachgeschoss und viel Platz für ein geräumiges Familiendomizil bzw. auch für ein Mehrgenerationenhaus.

Ihre Ideen können in diesem Objekt noch perfekt nach eigenen Vorstellungen umgesetzt werden. Derzeit umfasst das Angebot zwei abgeschlossenen Wohneinheiten, wovon die Wohnung im 1.OG bis vor kurzem noch vermietet war. Diese sowie die Einheit im EG sind vollständig geräumt und frei.

Andernfalls lässt sich das ca. 680 m<sup>2</sup> große Grundstück selbstverständlich auch perfekt neu bebauen. Ein sehr großzügiges Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus mit z.B. drei Wohneinheiten oder auch ein Doppelhaus wären für die Bebauung laut Aussage der Gemeinde möglich. EG + OG + ausgebautes Dachgeschoss mit Dachneigungen zwischen 22-27 Grad sind lt. Bebauungsplanauszug möglich.

**Ca. 425 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche! Sofort bezugsfrei!**

**Kaufpreis: 898.500 €** (inkl. Garage)  
**Für Kaufende provisionsfrei**



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**



## Gilching-Geisenbrunn - Rarität mit herrlichem Weitblick Wohnen im wunderschönen Fünf-Seen-Land



### Sofort bezugsfrei!



6148

Baujahr 2004, Gas-Zentralheizung,  
Energieverbrauchskennwert: 71,4  
kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse B.

Viel Natur in der direkten Nachbarschaft: **Tolles Einfamilienhaus** mit rund 190 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche auf einem rund 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück. **Hervorragender Zustand, top gepflegt.** Wäre das nicht der perfekte Ort für Ihre Familie? Ruhig, naturnah und die schönsten Seen in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Im Ort befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Apotheken, Allgemein- und Fachärzte, Kindergärten und Schulen. Mit dem Auto (A96) oder der S-Bahn (S8) gelangt man bequem nach München.

**Bezugsfrei: Einziehen und Loswohnen!**

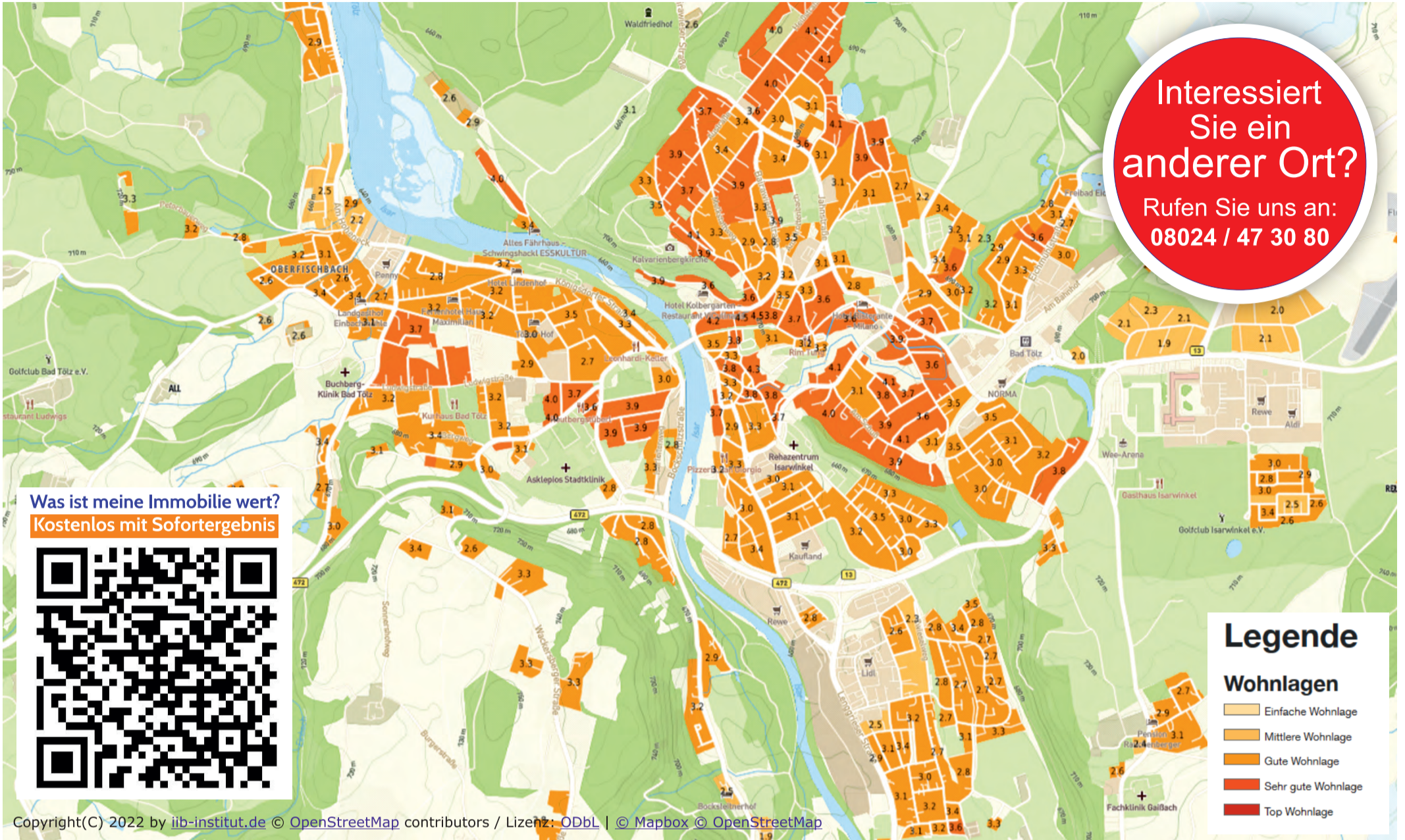
**Kaufpreis: 1.190.000 €** (inkl. Einbauküche und Außenstellplatz)  
**Für Kaufende provisionsfrei**



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**



## Wohnlagenkarte Bad Tölz



### HÄUSER

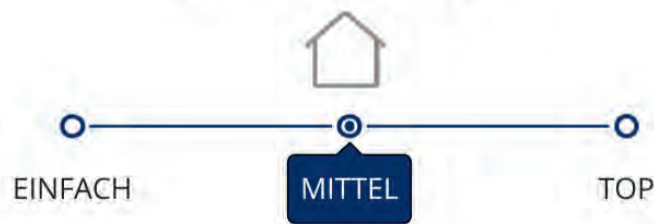
Immobilienpreise für Ihre Region  
Preis/m<sup>2</sup> für Häuser zum Kauf  
in Quartier in Bad Tölz

7.365 EUR  
Bestand

8.506 EUR  
Neubau

8.523 EUR  
Projektiert

Lagebewertung dieses Quartiers



### WOHNUNGEN

Immobilienpreise für Ihre Region  
Preis/m<sup>2</sup> für Wohnungen zum Kauf  
in Quartier in Bad Tölz

5.705 EUR  
Bestand

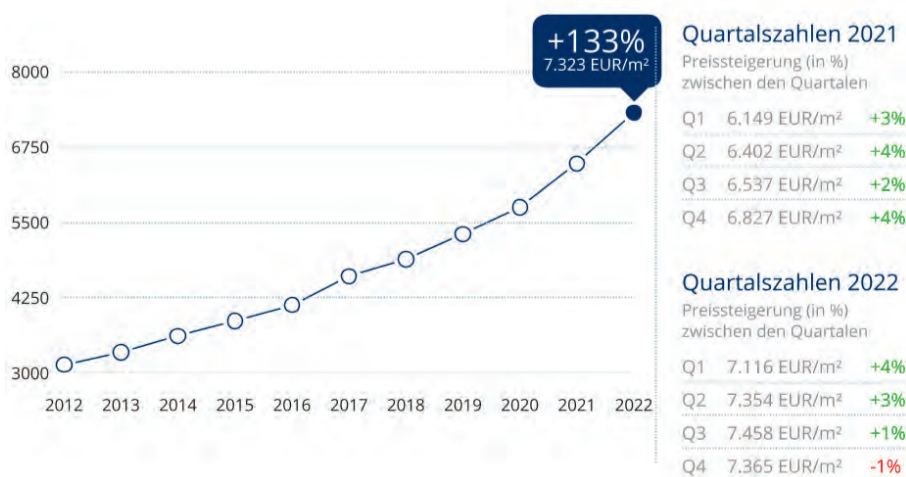
7.540 EUR  
Neubau

7.685 EUR  
Projektiert

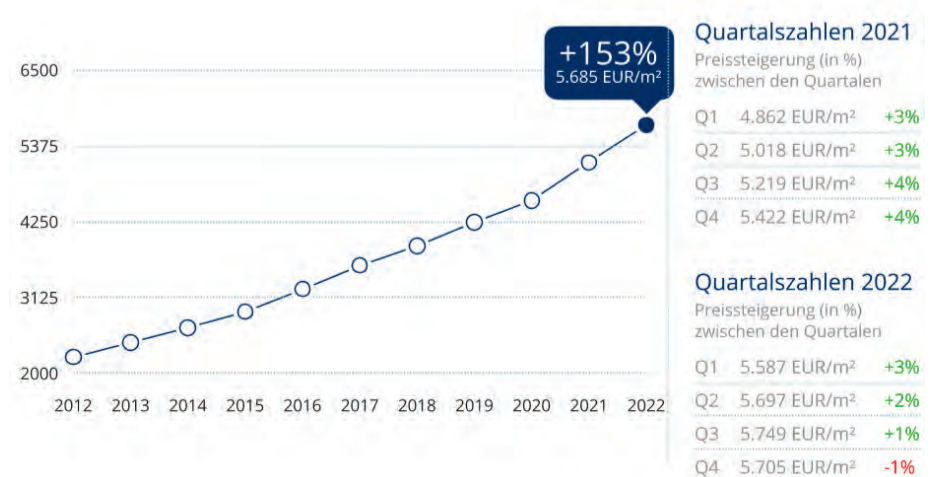
Lagebewertung dieses Quartiers

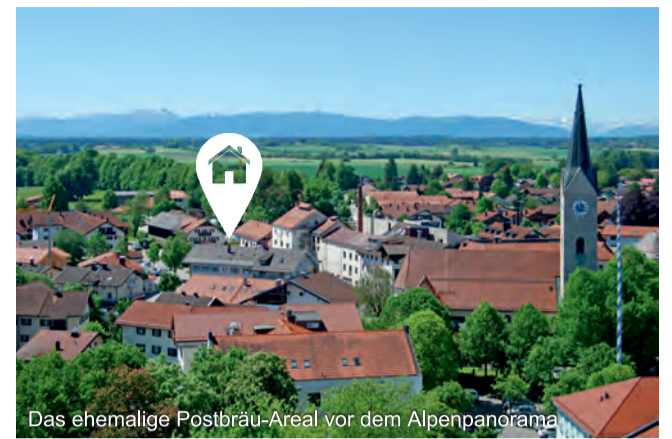


Entwicklung der letzten 11 Jahre  
EUR pro m<sup>2</sup>, 3. Quartal 2012 bis 4. Quartal 2022



Entwicklung der letzten 11 Jahre  
EUR pro m<sup>2</sup>, 3. Quartal 2012 bis 4. Quartal 2022





## Holzkirchen Wohnen am Marktplatz

- zwischen Marktplatz und Steindl-Allee (Naturdenkmal Kogel) -

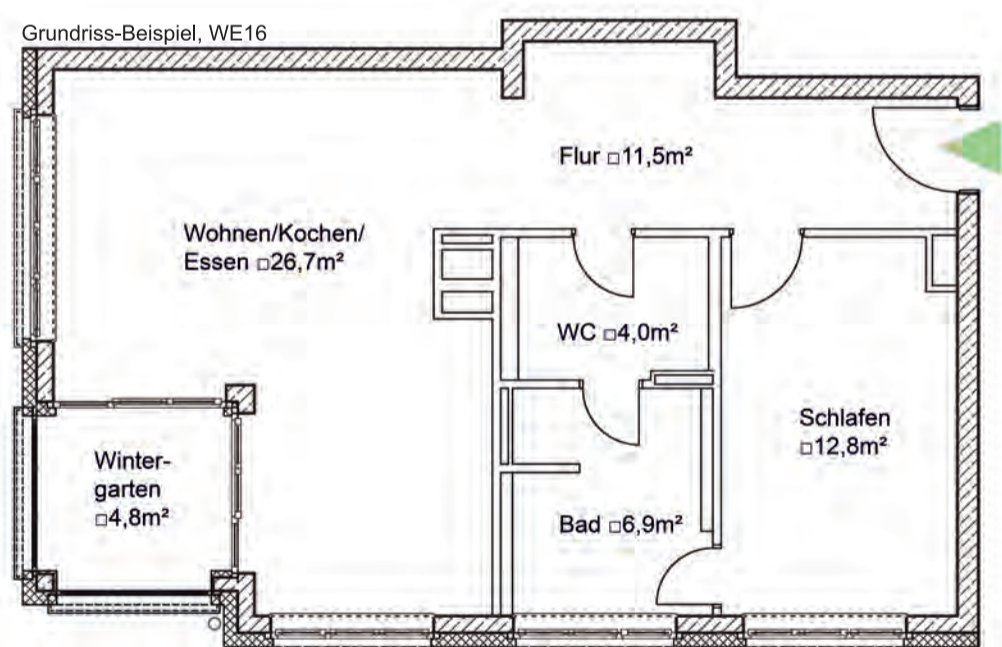
Ein neuer Lebensraum inmitten einer traditionsreichen und naturverbundenen Umgebung. Hochwertiges Wohnen und klare Strukturen. Ein Ensemble aus mehreren Häusern mit 2 oder 3 Obergeschossen.

Das ehemalige Postbräu-Areal liegt mitten im Herzen der Marktgemeinde Holzkirchen. Zwischen der Daisenberger und der Thanner Straße im Süden des Zentrums. Unweit von Rathaus, Marktplatz, Banken, Restaurants, diversen kleinen Läden und Geschäften.

Hier im beliebten Ortskern zentralisiert sich ein ungezwungenes Miteinander und die spürbare Verbundenheit zur Region des Oberlandes. Ein echtes Stück Bayern mit traditioneller Lebensart und der unmittelbaren Nähe zu Bergen, Seen und gelebtem Brauchtum. Trotzdem am Puls der Zeit, kulturell lebendig und für Ihre „Work-Life-Balance“ der optimale Ort.

Der Rohbau steht bereits und die beiden Mehrfamilienhäuser werden im Frühjahr 2023 fertiggestellt. **Die ersten Bezüge der neuen Wohnungen durch die Mieter\*innen sind ab Mai/Juni 2023 geplant.**

## Hochwertig. Gut durchdacht. Neubau.



Die Vermietung hat begonnen! **Insgesamt 28 Wohnungen** mit **gehobener und moderner Ausstattung** warten auf ihre Bewohner\*innen. Von einem bis vier Zimmer. Mit einer Wohnfläche von knapp 36m<sup>2</sup> bis über 100m<sup>2</sup>. Die beiden größten Wohnungen glänzen mit gut 125m<sup>2</sup> und 165m<sup>2</sup>. Mit praktischem Personenaufzug und barrierefrei. Perfekt für alle Altersgruppen, auch für Familien. Alle Wohnungen werden mit einer modernen Einbauküche samt Elektrogeräten ausgestattet. Freuen Sie sich auf ein hell gefliestes Badezimmer. Und auf einen stylischen Wintergarten. Zwei der EG-Wohnungen bekommen einen eigenen Gartenanteil. Kellerabteile und eine riesige Tiefgarage bieten zusätzlichen Platz für Inventar, Fahrräder und für's (Elektro-)Auto. Die Energieversorgung erfolgt über Fernwärme der Gemeindewerke Holzkirchen. Ein entsprechender Energieausweis wird nach Baufertigstellung vorgelegt.

Wenn Sie schnell sind, haben Sie noch die **freie Auswahl!** Nehmen Sie **jetzt Kontakt** zu uns auf. Am besten per E-Mail unter [willkommen@rimaldi.de](mailto:willkommen@rimaldi.de). Wir freuen uns auf Sie! rimaldi - Die Immobilienprofis, Bahnhofplatz 8, 83607 Holzkirchen



# München-Sendling

## Klassische 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



**Sofort  
bezugsfrei!**

Die renovierungsbedürftige **3-Zi-Wohnung** mit ca. **81m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich im **Herzen von München-Sendling**.

Mit dem Aufzug gelangen zu Ihrer neuen Wohnung im 4. Obergeschoss eines 5-stöckigen Mehrfamilienhauses.

Klassischer Grundriss:  
Großzügiger Flur, Gäste-WC, Abstellraum, Badezimmer, Küche mit Fenster, Schlafzimmer und Wohnzimmer, beide mit Zutritt zum großen, überdachten Süd-Balkon sowie ein Kinder- oder Arbeitszimmer.

Mit etwas handwerklichem Geschick erwecken Sie diesen gelungen Grundriss sowie den teilweise unter den Teppichböden versteckten Stabparkett zu neuem Leben.

Die Wohnung ist **sofort verfügbar!**

Baujahr 1967, Modernisierung 2017, Gas-Zentralheizung, Energieverbrauchs-kennwert: 139,5 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse E.

6141

**Kaufpreis: 699.000 €** (inkl. TG-Stellplatz)  
**Für Kaufende provisionsfrei!**

**Jetzt kostenfrei anrufen:**  
**0800 / 700 75 75**



Anzeige



### WIR **LIEBEN** MÖBEL!

Wir bei Möbel Thoba legen den größten Wert auf gute Beratung. Egal ob Sie eine Küche kaufen, Ihre neue Wohnzeimereinrichtung 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.



*natürlich preiswert*

**thoba**

Massivholzmöbel + Küchen

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

www.küchen-thoba.de  
www.möbel-thoba.de



6106

**Kaufpreis: 329.000 €**  
**Für Kaufende provisionsfrei**

## FFB - Emmering

**Sehr gepflegte Kapitalanlage mit Weitblick**

Ein tolles Objekt für kluge Kapitalanleger!

**Helle und äußerst gepflegte 3-Zimmer-Wohnung.** Unweit des Naherholungsgebietes „Fünf-Seen-Land“ im 1. Stock einer ansprechenden Parkwohnanlage gelegen.

Die langjährigen Mieter haben viel Liebe investiert und pflegen ihr Zuhause wie ihr eigenes Eigentum. Helle und lichtdurchflutete rund **68 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, ein sonniger **Süd-Balkon** und ein durchdachter Grundriss!

Baujahr 1962, Modernisierung 2017, Gas-Zentralheizung, Energie**verbrauchs**kennwert **50,3** kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse B.



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**



6147

**Kaufpreis: 244.500 €** (Inklusive TG-Stellplatz und Einbauküche!)  
**Für Kaufende provisionsfrei**

## Rosenheim

**Die perfekte Single-Wohnung in sehr guter Lage**

Idyllisch und ruhig aber trotzdem zentrumsnah liegt dieses sehr gepflegte Apartment mit einer **Wohnfläche von ca. 39m<sup>2</sup>**.

Die **sehr gut vermietete Wohnung** wird derzeit von einem sympathischen Mieter bewohnt und bietet sich daher hervorragend als Anlageobjekt an.

Ein wirklich sehr attraktives Objekt, perfekt als Anlage oder zur künftigen Eigennutzung.

Baujahr 1990, Modernisiert 2012, Fernwärme-Zentralheizung, Energie**verbrauchs**kennwert **56** kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse B.



Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**



**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 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, Gabriele Haitzer

Mario Haitzer | Vorstand & Gründer  
 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.“

[Das sagen unsere Kunden über uns \(Auszug aus www.kundenbewertungen.rimaldi.de\):](http://www.kundenbewertungen.rimaldi.de)

**Einfach super, professionell und sympathisch!!!**

Felix Schwaller, 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 2020-2022 by rima AG, D-83607 Holzkirchen

# Was ist meine Immobilie wert?

# Lohnt sich ein Verkauf?

Jetzt  
anrufen!



## Holen Sie sich unsere PROFESSIONELLE MARKTWERTANALYSE



Mario Haitzer, Claudia Arzberger  
Ihre regionalen Immobilienprofis

Telefon: 08024 / 47 30 80  
Gratis-Tel.: 0800 / 700 75 75 (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

**Sie lesen diese Anzeige!**  
Das ist der BEWEIS, dass Anzeigen  
wie diese gelesen werden!

Sie werden überrascht sein,  
wie preiswert diese Anzeige ist!

**Erwischt!**

**Jetzt** anrufen oder E-Mail senden  
und **Platz sichern!**

Tel. 08024 / 47 30 80  
E-Mail: willkommen@rimaldi.de