

Ausgabe 5 | März bis Mai 2023  
Kostenlos, aber nicht umsonst

# Immobilien

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



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



Wohnen & Lifestyle



Wertentwicklung



Jetzt runterladen!



Immobilien-Angebote



Durchblick



Wissen



## BAD TÖLZER Immobilienmagazin



MARIO HAITZER

IHR IMMOBILIENMAKLER  
in Bad Tölz und umadum



### Nichtwohnen geht nicht!

Liebe Leserin, lieber Leser, liebe Immobilienfreunde,

der Frühling steht vor der Tür, eine hervorragende Zeit um Zukunftspläne zu schmieden. Jetzt ist nämlich eine **ausgezeichnete Zeit**, um in Wohnimmobilien in Oberbayern zu investieren. Im Vergleich zu anderen Anlageformen wie Aktien, Anleihen, Fonds, Sparbuch oder Festgeld bieten Immobilieninvestitionen einige **entscheidende Vorteile!** Einer davon ist die **Wertbeständigkeit**. Denn Wohnimmobilien sind eine sehr stabile Anlageform. Gerade in gefragten Lagen bei uns in der Region. Auch der **Inflationsschutz** ist ein sehr wichtiger Faktor. Ein weiterer Vorteil von Immobilien ist das Potenzial, **regelmäßige Einnahmen** zu erzielen. Auch mit Ferienwohnungen oder Zeitmietobjekten.

Laut dem Statistischem Bundesamt haben sich die Immobilienpreise in München in den letzten 10 Jahren um durchschnittlich 7,3 Prozent pro Jahr erhöht. Diese **langfristige Wertentwicklung** und die große Zahl an fehlenden Wohnungen, machen unsere Region zu einem lukrativen Ort für Anleger.

Ein ganz entscheidender Grund, warum sich der Immobilienmarkt positiv entwickelt ist, dass wir weiterhin in einem der **beliebtesten Zuzugsorte der Region** leben. Wir haben das große Glück in unmittelbarer Nähe von traumhafter Natur zu wohnen. Und liegen trotzdem ganz nah an der Metropole München.

Lassen Sie sich von den vielen Immobilien-Angeboten auf den folgenden Seiten inspirieren! Vielleicht ist ja auch was für Sie dabei? Falls nicht, sagen Sie uns einfach was Sie genau suchen. Hier können Sie sich **kostenlos** als bevorzugte/r Interessent\*in eintragen: [www.vip.rimaldi.de](http://www.vip.rimaldi.de).

Wenn Sie Hilfe bei der Finanzierung Ihrer Traum-Immobilie benötigen, dann sind Sie bei uns auch an der richtigen Stelle. Unsere unabhängigen Baufinanzierer haben Zugriff auf viele Hundert Banken und Sparkassen und können Ihnen kostengünstige Angebote machen.

Der **Teilverkauf** ist aktuell in aller Munde. Einen **Teil** der selbst bewohnten Immobilie **verkaufen**, aber **lebenslang wohnen bleiben**. Hört sich doch sehr gut an! Aber was steckt dahinter? Lohnt sich das wirklich? Und wenn ja, für wen? Wenn Sie dazu Antworten haben wollen oder Sie andere Fragen rund um Ihre Immobilie/n haben, **sprechen Sie uns gerne an**. Wir helfen Ihnen sehr gerne weiter. Das ist unsere Berufung und das schon seit über 30 Jahren. Und denken Sie bitte daran: **Warten Sie nicht mit dem Immobilienkauf, sondern kaufen Sie und warten.**

Herzliche Immobilien-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"



## Aschau im Chiemgau (OT Innerwald)

BUNGALOW - ALMHÜTTE - NIEDERALM - CHIEMGAU - GEGEN GEBOT

**Sofort bezugsfrei!**



6179

Baujahr 1956, Modernisierung 2010, Ofen- und Elektroheizung, Energieverbrauchskennwert: 74,1 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse B.

**6 Zimmer – ca. 250 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche, Sofort bezugsfrei!** Eine außergewöhnliche Immobilie und eine absolute Rarität!

Bungalow im Alm-Stil mit einem wunderschönen über **1.800 m<sup>2</sup> großen Grundstück**, umgeben von Natur und einem Wahnsinnsblick auf den Geigelstein. Ein Paradies für Skifahrer, Tourengänger, Wanderer, Alpinisten und oder Naturliebhaber.

Das Haus verfügt über ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besticht durch einen herrlichen Weitblick, ein traumhaftes Grundstück, angrenzend an eine Bergweide sowie viel Natur. Der Bodenrichtwert liegt bei 650 €/m<sup>2</sup>, Stand 01.01.2022.

**Verkauf gegen Gebot. Startpreis: 1.290.000 €**  
**Für Kaufende provisionsfrei**



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





## München-Schwabing

### LMU-Nähe - Freies 1-Zimmer-Apartment



**Sofort  
bezugsfrei!**

Baujahr 1972, Modernisierung 2021, Fernwärme-Zentralheizung, Energieverbrauchskennwert: 194 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse F.

6182

**Kaufpreis: 313.000 €** (inkl. TG-Stellplatz)  
**Für Kaufende provisionsfrei!**

Ca. 23m<sup>2</sup> Wohnfläche in der Amalienstraße 49a, unweit der LMU (Ludwig-Maximilians-Universität). Im **Hinterhaus** in der zweiten Etage (mit Aufzug) eines fünfstöckigen Wohngebäudes.

Mit **großer Loggia**, die zum begrünten, idyllischen Innenhof (Westseite) gelegen ist.

**Voll eingebaute Möblierung** für eine optimale Nutzung. Praktische Kochkombination, bestehend aus Spüle, 2 Kochplatten, Kühlschrank und dem Schrankelement. **Einbauschränke** trennen diesen Bereich diskret vom Wohn-/Schlafraum ab.

**Ideale Lichtverhältnisse** durch eine raumbreite, bewegliche Vollverglasung vom Fußboden bis zur Decke. **Modernes Bad mit verglaster Duschkabine**, erst 2021 modernisiert.



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



6139

**Kaufpreis: 1.749.000 €**  
**Für Kaufende provisionsfrei**

## Holzkirchen

**835m<sup>2</sup> großes Baugrundstück in Top-Lage! Teilbar!**

Die traumhaft gelegene Fläche ist derzeit noch mit einem im Jahre 1960 erbauten Zweifamilienhaus bestückt. Das Haus ist voll unterkellert.

Hervorzuheben ist, dass es sich um ein Eckgrundstück handelt. Somit ist die Zufahrt gleich von zwei Seiten möglich. Zum jetzigen Haus gehören eine Einzelgarage und mehrere Außenstellplätze.

Die Bebauung mit z.B. einem Mehrfamilienhaus, einem großen Einfamilienhaus, einem Doppelhaus oder vielleicht sogar einem Mehrspanner sind denkbar. Selbstverständlich gäbe es auch die Möglichkeit der Grundstücksteilung. Es gibt keinen Bebauungsplan, so dass Bebaubarkeit nach Nachbarbebauung (§34 BauGB) möglich ist.



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



## Bad Aibling

Wohn- und Geschäftshaus - mitten im Zentrum!



Der Energieausweis ist in Arbeit und steht zur Besichtigung zur Verfügung.

5884

### Perfekte Gelegenheit - **Charmante Traditionsmetzgerei** mit gepflegtem Wohnhaus

Erfüllen sich Ihren Traum vom eigenen Gewerbe: **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**. Mitten im **Herzen von Bad Aibling**, in der Kirchzeile, liegt dieses **sehr gepflegte Ensemble**.

Der Anbau und die Wohnräume des Obergeschosses wurden zuletzt im Jahr 2003 **aufwändig saniert**. Das Gebäude glänzt mit einer riesigen **Wohn-/Nutzfläche von ca. 665 m<sup>2</sup>**. Das Gewerbe beinhaltet neben dem Ladengeschäft und der geräumigen Produktion, mehrere Kühl- und Lagerräume. Das dazugehörige Wohnhaus mit insgesamt **8 Zimmern** (inkl. einer Wohnlandschaft mit über 100 m<sup>2</sup>!) könnte bei Bedarf in **zwei sehr großzügige Wohneinheiten** unterteilt werden. Die Grundstücksfläche beträgt rund 800 m<sup>2</sup>. Parkmöglichkeiten bestehen für mindestens 7 Fahrzeuge im Innenhof, zusätzlich in einer großen Doppelgarage. Verfügbar ist das Angebot im März 2024.

**Kaufpreis: 1.795.000 €**  
**Für Kaufende provisionsfrei**

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





# München-Pasing

Sonniges, freies Apartment in Pasing mit Loggia



Sofort  
bezugsfrei!

**Ideal geschnittenes, helles Apartment mit Loggia** unweit vom Herzen von Pasing, nahe dem Pasinger Marienplatz und dem Pasinger Stadtpark.

Die Erdgeschoss-Wohnung verfügt über ca. 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist sofort bezugsfertig.

Sie betreten Ihr neues Eigentum und gelangen über den Flur mit einem kleinen Abstellplatz zum weiß gefliesten Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss. En suite befindet sich das Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen und geschützten Loggia sowie zur Küche. Diese verfügt auch über ein Fenster zur Loggia.

Zur Wohnung gehört noch ein **Einzel-Stellplatz in der Tiefgarage**.



Baujahr 1973, Modernisierung 2022, Öl-Zentralheizung, Energiebedarfskennwert: 97 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse C.

6188

**Kaufpreis: 315.000 €** (inkl. TG-Stellplatz)  
**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](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



## Bad Aibling

Charmantes Einfamilienhaus in offener, Splitlevel-Bauweise



**Sofort bezugsfrei!**



Baujahr 2002 Gas-Zentralheizung, Energieverbrauchs-kennwert: 109,2 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse D.

6140

Hier wurde mit viel Liebe gebaut. Bereits beim Eintreten verspürt man ein heimeliges Gefühl, verbunden mit einem fantastischen Raumklima. Sie werden begeistert sein!

- ✓ Grundstück 450 m<sup>2</sup>
- ✓ Wohn-/Nutzfläche von ca. 175 m<sup>2</sup>
- ✓ Biologischer Holzbau
- ✓ 4 Schlafräume
- ✓ Großer Wohnraum mit Sichtdachstuhl
- ✓ 2 Badezimmer mit Tageslicht
- ✓ Offener Küchen- und Essbereich
- ✓ Einbauküche inklusive
- ✓ Zentrale Staubsaugeranlage
- ✓ Zentralheizung (Gas) + Grundofen (Holz mit Schamott und Sesselofen in Galerie)
- ✓ Solaranlage für Warmwasser
- ✓ Große Veranda (Süd-Westlage)
- ✓ Gepflegter Garten mit Gartenhaus
- ✓ Bodenbeläge Steinfliesen, Holzdielen
- ✓ Holztüren
- ✓ Silikatfarben in den Innenräumen
- ✓ Einzelgarage + Außenstellplatz (Möglichkeit für Carport)

**Kaufpreis: 949.500 €** (inkl. Einbauküche und großer Garage)  
**Für Kaufende provisionsfrei**



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



Anzeige

SEIT  
1962!

**Prankl - Ihr zuverlässiger Heizöl-Partner  
 in München und Oberbayern**

[www.oel-muenchen.de](http://www.oel-muenchen.de)



München-Zentral 089 / 71 77 05 | München-Süd 089 / 71 77 02  
 München-Ost 089 / 60 24 84 | Rosenheim 08031 / 26 75 55  
 Starnberg 08151 / 91 80 10 | Wolfratshausen 08171 / 48 02 48





## 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.

**Kaufpreis: 1.790.000 €**

(inkl. 5 Carports und weiteren Außenstellplätzen)

**Für Kaufende provisionsfrei**

**Mehr-Generationenhaus, 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!**

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 und zusätzliche Dusche/WC im Untergeschoss, voll unterkellert mit 5 großen Räumen.

Bezugstermin nach Vereinbarung.



## Bruckmühl

### Freistehendes 2-Familienhaus in Bestlage!



6138

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

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

**Kaufpreis: 898.500 €** (inkl. Garage)

**Für Kaufende provisionsfrei**

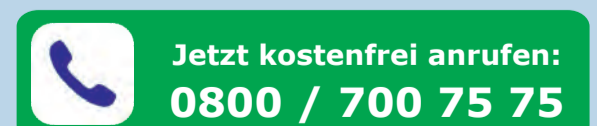


### Sanierungsbedürftiges 2-Familienhaus mit Potenzial

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 **Mehr-Generationenhaus**.

Ihre Ideen können in diesem Objekt noch perfekt nach eigenen Vorstellungen umgesetzt werden. Derzeit umfasst das Angebot **zwei abgeschlossenen Wohneinheiten**. Beide sind vollständig geräumt und frei.

Das **680 m<sup>2</sup> große Grundstück** können Sie 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.





## München-Sendling

Klassische 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



**Sofort  
bezugsfrei!**

Unverbindliche Visualisierung: So könnten Sie Ihr neues Wohnzimmer gestalten (lassen)

6141

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

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!**

**Kaufpreis: 669.000 €** (inkl. TG-Stellplatz)  
**Für Kaufende provisionsfrei!**

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



6197

## München-Freimann

„Mia san Mia“ - Traumhafte Wohnung nahe Allianz-Arena.




Große und **helle 4-Zimmer-Wohnung**, gut ausgestattet mit bodentiefen Fenstern, Parkettböden, Stellplatz und Einbauküche, ruhig gelegen und trotzdem gut angebunden.

Ca. **100 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilt auf 3 Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer, Gäste-WC mit Dusche, Master-Bad mit Wanne und Dusche, helle Küche mit allen Gerätschaften, großes Kellerabteil sowie der obligatorische Einzelstellplatz in der Tiefgarage. Das Ganze gepflegt und neuwertig.

**Beziehbar ab Herbst 2023.**

Baujahr 2011, Fernwärme-Zentralheizung, Energieverbrauchskennwert 77 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse C.

**Kaufpreis: 888.000 €** (inkl. Einbauküche & Co., inkl., TG-Stellplatz)  
**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

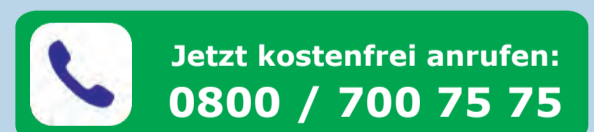
Baujahr 2004, Gas-Zentralheizung,  
Energieverbrauchskennwert: 71,4  
kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse B.

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.

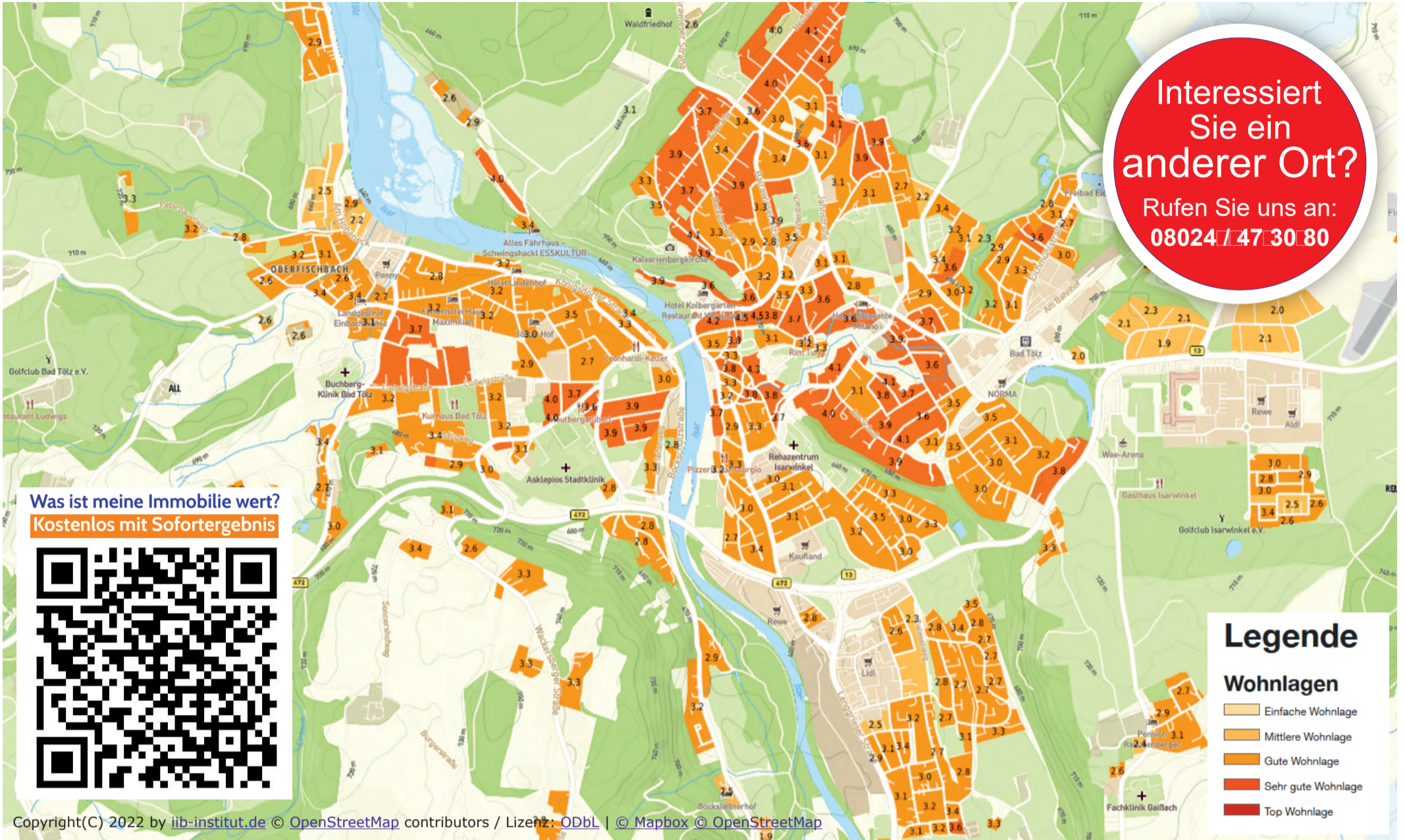
**Bezugsfrei: Einziehen und Loswohnen!**

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





## Wohnlagenkarte Bad Tölz



### HÄUSER

### WOHNUNGEN

#### Immobilienpreise für Ihre Region

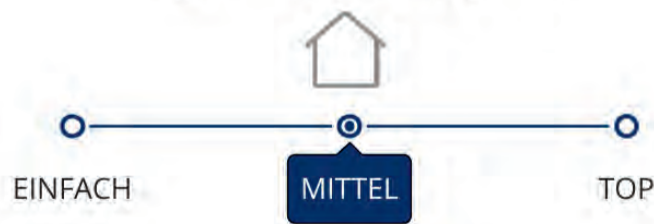
Preis/m<sup>2</sup> für Häuser zum Kauf  
in Quartier in Bad Tölz

7.365 EUR  
Bestand

8.506 EUR  
Neubau

8.523 EUR  
Projektiert

Lagebewertung dieses Quartiers



#### 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

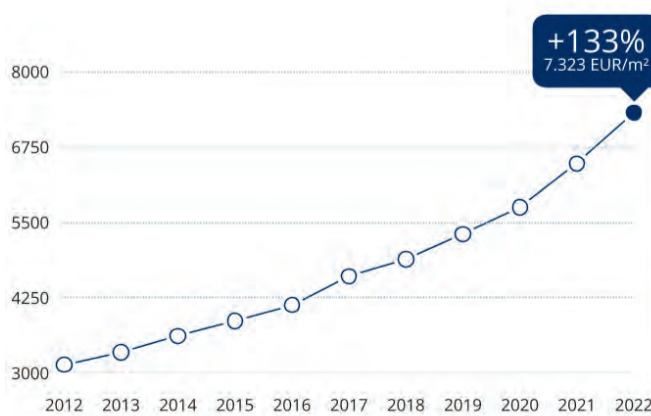
7.685 EUR  
Projektiert

Lagebewertung dieses Quartiers



#### Entwicklung der letzten 11 Jahre

EUR pro m<sup>2</sup>, 3. Quartal 2012 bis 4. Quartal 2022



##### Quartalszahlen 2021

Preissteigerung (in %) zwischen den Quartalen

Q1	6.149 EUR/m <sup>2</sup>	+3%
Q2	6.402 EUR/m <sup>2</sup>	+4%
Q3	6.537 EUR/m <sup>2</sup>	+2%
Q4	6.827 EUR/m <sup>2</sup>	+4%

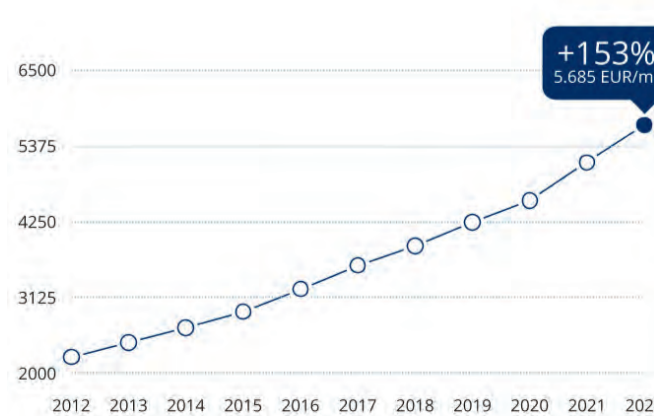
##### Quartalszahlen 2022

Preissteigerung (in %) zwischen den Quartalen

Q1	7.116 EUR/m <sup>2</sup>	+4%
Q2	7.354 EUR/m <sup>2</sup>	+3%
Q3	7.458 EUR/m <sup>2</sup>	+1%
Q4	7.365 EUR/m <sup>2</sup>	-1%

#### Entwicklung der letzten 11 Jahre

EUR pro m<sup>2</sup>, 3. Quartal 2012 bis 4. Quartal 2022



##### Quartalszahlen 2021

Preissteigerung (in %) zwischen den Quartalen

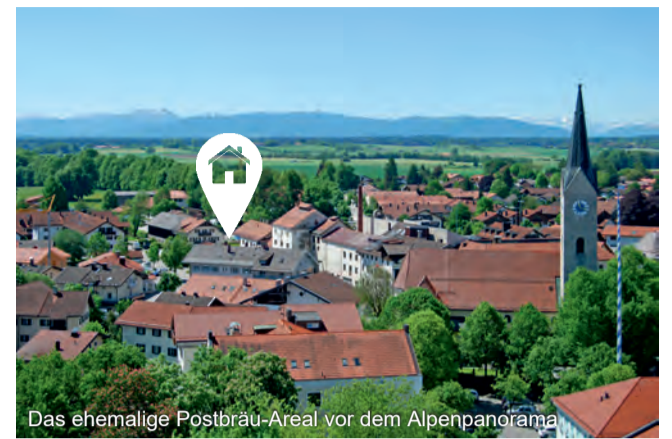
Q1	4.862 EUR/m <sup>2</sup>	+3%
Q2	5.018 EUR/m <sup>2</sup>	+3%
Q3	5.219 EUR/m <sup>2</sup>	+4%
Q4	5.422 EUR/m <sup>2</sup>	+4%

##### Quartalszahlen 2022

Preissteigerung (in %) zwischen den Quartalen

Q1	5.587 EUR/m <sup>2</sup>	+3%
Q2	5.697 EUR/m <sup>2</sup>	+2%
Q3	5.749 EUR/m <sup>2</sup>	+1%
Q4	5.705 EUR/m <sup>2</sup>	-1%





Das ehemalige Postbräu-Areal vor dem Alpenpanorama



Wochenmarkt (Mi+Sa) am nahegelegenen Marktplatz

## 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.

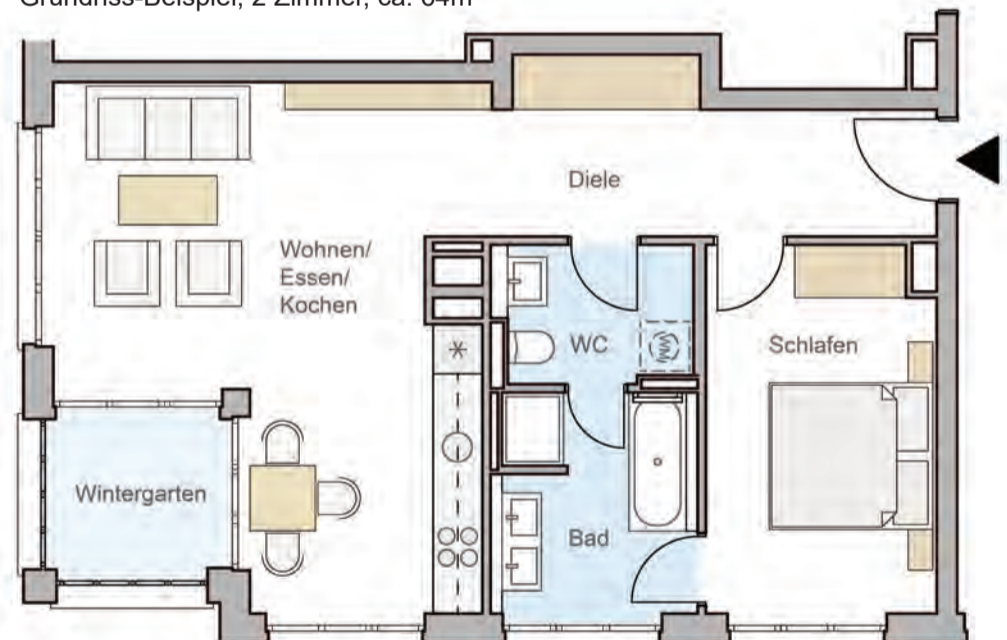
Hier im beliebten Ortskern zentralisiert sich ein ungezwungenes Miteinander und die spürbare Verbundenheit zur Region des Oberlandes. Ein echtes Stück Bayern mit traditioneller Lebensart und der unmittelbaren Nähe zu Bergen, Seen und gelebtem Brauchtum. Trotzdem am Puls der Zeit, kulturell lebendig und 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 Juni/Juli 2023 geplant.

## Hochwertiger Neubau - gut durchdacht.



© Nightnurse, Zürich

Grundriss-Beispiel, 2 Zimmer, ca. 64m<sup>2</sup>

Es entstehen insgesamt 28 Wohnungen mit **gehobener und moderner Ausstattung**, mit einer Wohnfläche von knapp 36m<sup>2</sup> bis 165m<sup>2</sup> und Größen von ein bis vier Zimmer. Die Wohnungen sind mit einem komfortablen Personenaufzug barrierefrei erreichbar. Unterschiedliche Wohnungstypen bieten den perfekten Lebensraum für die unterschiedlichen Bedürfnisse aller Altersgruppen, auch für Familien. Alle Wohnungen werden mit einer modernen Einbauküche samt Marken-Elektrogeräten ausgestattet, verfügen über ein hell gefliestes Badezimmer. Ein besonderes Highlight bieten die verglasten Wintergärten. An zwei der EG-Wohnungen ist ein eigener kleiner Garten angeschlossen. Kellerabteile bieten zusätzlichen Stauraum. Für Ihr Auto gibt es in der großen Tiefgarage die Möglichkeit E-Ladestationen zu nutzen. Fahrräder finden in den extra dafür vorgesehenen Räumen im Untergeschoss ihren Platz. 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





**Einliegerwohnung sofort bezugsfrei!**

6125

**Kaufpreis: 1.949.000 €** (neue Heizung!)  
**Für Kaufende provisionsfrei**

## Holzkirchen-Haid

### 2-Familienhaus mit Einliegerwohnung in BESTLAGE!



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 begehrtter 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.

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



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

**Sofort bezugsfrei!**



**Sofort bezugsfrei!**

6129

**Kaufpreis: 1.095.000 €** (Inklusive 1 Carport und 2 Außen-Stellplätze)  
**Für Kaufende provisionsfrei**

## Holzkirchen-Föching

### 330 m<sup>2</sup> Wohnen. 6 Zimmer. Riesiges Familien-Reiheneckhaus!



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 Sanitärebereich im Dach- und im 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!**

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



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





Sofort bezugsfrei!

6106

**Kaufpreis: 337.500 €**  
**Für Kaufende provisionsfrei**

## FFB - Emmering

Sehr gepflegte Kapitalanlage mit Weitblick

**Helle und äußerst gepflegte 3-Zimmer-Wohnung** mit Flur, Badezimmer mit Fenster, große Wohnküche, Wohnzimmer mit Zugang zum Süd-Balkon sowie 2 Schlafzimmer. Unweit des Naherholungsgebietes „Fünf-Seen-Land“ im 1. Stock einer ansprechenden Parkwohnanlage gelegen.

Helle und lichtdurchflutete rund **68 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, ein sonniger **Süd-Balkon** und ein durchdachter Grundriss! Im Zuge der Sanierung wurden in den Jahren 2015 bis 2017 mehr als 50.000 € in die Immobilie investiert.

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**



Sofort bezugsfrei!

6189

**Kaufpreis: 439.000 €** (inkl. Einbauküche und XS-TG-Stellplatz)  
**Für Kaufende provisionsfrei**

## München-Großhadern

Vollsanierter 2-Zimmer, Erstbezug

Komfortable EG-Wohnung, ruhig zum grünen Innenbereich gelegen verfügt über Wohnzimmer, **moderne Einbauküche** sowie ein **stylishes Duschbad**. Komplet und **hochwertig saniert in 2022**. Im Souterrain, erreichbar über eine Holz-Wendeltreppe, erwartet Sie ein **großer Tageslichtraum** mit indirekten Spots.

Lebensmittelpunkt: das Wohnzimmer mit **Balkon** und Zugang zum **kleinen Garten**. Es hat ein großes Fenster mit **Rollläden** und ist fast 20 m<sup>2</sup> groß. Die Küche mit Fenster glänzt mit **Markengeräten von Siemens**. Die **Ausstattung ist hochwertig**, Echtholzparkett im Wohnbereich, stylische Granit-Fliesen im Souterrain, Bad und Küche. Wenn Sie hier selbst einziehen und nicht vermieten möchten, sehr gerne!

Baujahr 1973, Modernisierung 2022, Gas-Zentralheizung, Energie**verbrauchs**kennwert **145** kWh/(m<sup>2</sup>a) mit Warmwasser.



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.“

Empfohlen von FOCUS-Business: Wir gehören zu Deutschlands Top-Immobilienmaklern 2023

Das sagen unsere Kunden über uns (Auszug aus [www.kundenbewertungen.rimaldi.de](http://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 2020-2023 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

**HELLMEIER**  
elektrotechnik gmbh

Rudolf-Diesel-Ring 6  
83607 Holzkirchen  
T 08024-47372-0  
F 08024-47372-29  
info@hellmeier.de  
hellmeier.de



Online zum Immobilienwert



JETZT ONLINE BEWERTEN

kostenlos & sofort:

[www.immobiliengewertung.bayern](http://www.immobiliengewertung.bayern)