

Ausgabe 6 | Juni bis August 2023  
Kostenlos, aber nicht umsonst

# Immobilien

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



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



## Der beste Immobilienmakler in Bayern!

Liebe Leserin, lieber Leser, liebe Immobilienfreunde,

die Wetterlage am Immobilienmarkt ist in diesem Jahr passend zur Gesamtstimmung. In Deutschland, wie im Oberland. Heiter bis wolkig, oft verregnet und kühl, ein Hin und Her mit wenig wirklich tollen Sonnentagen. Das Immobilienangebot für Kaufimmobilien ist so groß wie selten zuvor. Die Kaufpreise sind dabei schon spürbar gesunken, die Mietpreise sind am anziehen.

Gerade in dieser unsicheren Zeit ist es wichtiger denn je, einen regional kompetenten Immobilienprofi an seiner Seite zu haben. Bei uns ist es daher wie eine Bombe eingeschlagen, dass wir von der Online-Vergleichsplattform „werkenntdenBESTEN.de“ als der **beste Immobilienmakler in Bayern im Jahr 2022** ausgezeichnet wurden! Die Auszeichnung basiert auf einer Auswertung von insgesamt **18.804 Kundenbewertungen** aus 52 verschiedenen Portalen. rimaldi konnte sich gegen zahlreiche Konkurrenten durchsetzen und den ersten Platz in der Kategorie „Immobilienmakler in Bayern“ erlangen. Eine immense Leistung, wenn man bedenkt, dass es lt. Auskunft der IHK in Bayern aktuell rund 80.000 Immobilienmakler gibt. Wir bedanken uns an dieser Stelle mit einem breiten Grinsen bei allen unseren Kund\*innen! Vielen, vielen, herzlichen Dank!

Natürlich geben wir unseren neuen Kund\*innen die gleiche schriftliche Leistungsgarantie, dass wir uns auch zukünftig mächtig ins Zeug legen werden. Das Schaubild auf der nächsten Seite zeigt Ihnen dazu einen Ausschnitt aus unserem komplexen Tätigkeitsbereich.

Ein weiteres, sehr wichtiges Thema wird immer häufiger an uns herangetragen: Wie läuft das mit dem Teilverkauf unserer Immobilie? Laut der Werbung von unterschiedlichen Anbietern ist das ja ganz unkompliziert. Einfach einen Teil der

Immobilie verkaufen und weiter drin wohnen bleiben. Das klingt für viele Hauseigentümer schon sehr verlockend, gerade wenn das eigene finanzielle Polster mit zunehmendem Alter immer kleiner wird. „Man will ja schließlich noch was vom Leben haben“! Wir raten in dieser Sache jedoch sehr zur Vorsicht! Ohne einen qualifizierten Berater, der ausschließlich die Interessen des Teilverkaufenden vertritt, kann ein Teilverkauf nämlich zu einem finanziellen und damit auch persönlichen Fiasko werden. Sprechen Sie uns gerne an, wenn Sie dazu Fragen haben.

Wir werden auch oft gefragt, wann denn der beste Zeitpunkt ist, seine Immobilie zu verkaufen. Unsere eindeutige Antwort lautet: **Jetzt!** Die gleiche Antwort geben wir übrigens auch allen Kaufenden. Warum? Weil wir alle nicht wissen, was die Zukunft bringt. Zum Glück! Auf was will man warten? Ich bin der festen Überzeugung, dass die Zeiten nicht besser werden. Nur anders.

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

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



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

## 2 Möglichkeiten eine Immobilie zu verkaufen - Treffen Sie Ihre Wahl -

1

### Selbst verkaufen

2

**rimaldi**  
Die Immobilienprofis

Markt-Recherche	Markt-Analyse	Wertermittlung
Zielgruppenanalyse	Homestyling	Homestaging
Professionelle Fotos machen	Nachbearbeitung der Fotos	Erstellung einer virtuellen 360-Grad-Tour
Grundriss-Optimierung	Aufbereitung aller kauf-relevanten Unterlagen	Erstellen der Objektbeschreibung
Erstellen der Lagebeschreibung	Beantragen einer separaten Telefon-Nummer	Erstellen einer separaten E-Mail-Adresse
Gestaltung eines tollen Exposés	Anfertigung und Anbringen eines Verkaufsschildes	Inserate in allen wichtigen Internetportalen
Erstellung von Objekt-Postkarten	Hochwertiger Druck der Objekt-Postkarten	Verteilung der Objekt-Postkarten im Umfeld
Beantwortung von Anfragen - 24/7 (auch Sonn+Feiertags)	Vorselektion / Qualifizierung der Interessenten	Dokumentation sämtlicher Interessenten
Koordination von Einzel-Besichtigungsterminen	Beobachtung und Analyse der 360-Grad-Besichtigungen	Professionelle und flexible Durchführung von „echten“ Besichtigungsterminen
Einhaltung von Gesetzen, z.B. GEG, GwG und DSGVO	Offenlegung von Mängeln	Kaufpreis-Verhandlungen
Bonitätsprüfung von potenziellen Kaufenden	Informieren über wichtige Klauseln für Kaufverträge	Einholen der notwendigen Daten
Beauftragung eines Notars mit der Kaufvertrags-Erstellung	Besprechung des Kaufvertrags-Entwurfes mit den Kaufenden	Schriftliche Dokumentaion aller Tätigkeiten
Stress, Zeit, Nerven, Streit in der Familie, finanzieller Aufwand/Verlust		



Erzielung eines optimalen Kaufpreises

**Notar-Termin**  
(Beurkundung Kaufvertrag)



6208

**Sofort bezugsfrei!**

## München-Sendling, Alramstraße



### Wunderbare 2-Zi.-Wohnung in begehrter Lage

- ✓ **57 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilt auf Schlafzimmer, Küche, Bad, Wohnzimmer, großzügige Diele
- ✓ **2 Balkone**: einer auf jeder Seite der Wohnung
- ✓ **Einbauküche** mit Elektrogeräten
- ✓ **Stilvolles** Badezimmer
- ✓ **Hochwertiger Parkettboden** verleiht der Wohnung ein warmes Ambiente
- ✓ **Ruhige Straße** mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und U-Bahn (U6 + U3)
- ✓ Restaurants, Parks, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe vorhanden
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu erreichen
- ✓ Attraktive Option für Singles oder Paare

Baujahr 1996, Modernisierung 2005, Fernwärme-Zentralheizung, Energieverbrauchs-kennwert **91 kWh/(m<sup>2</sup>a)**, Energieeffizienzklasse C.

**Kaufpreis: 515.000 €** (inkl. Einbauküche und TG-Stellplatz)  
**Für Kaufende provisionsfrei**



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



6213

## München-Schwabing, Georgenstraße

### Herrschaftliche 3-Zimmer-Wohnung, vermietet

- ✓ **absolute Rarität in Münchens Bestlage**
- ✓ Hervorragende Lage mit **grünem, parkähnlichem Innenhof**
- ✓ **110 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilt auf 2 Schlafzimmer, Küche, Bad, Wohnzimmer, großzügige Diele, Gäste-WC, Kammer und Balkon
- ✓ **3 geräumige Zimmer, Balkon** zum **Innenhof**, Wohnküche
- ✓ **Einbauküche** mit Elektrogeräten, Badezimmer, Gäste-WC und Abstellkammer
- ✓ **Hochwertiger Dielen-Parkettboden** und individueller Grundriss
- ✓ **Tiefgaragenstellplatz** (Duplex **oben**) inklusive
- ✓ **Top-Lage** nahe Siegestor und Kurfürstenstr., U-Bahn (U6 + U3)
- ✓ Restaurants, Parks, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe vorhanden

Baujahr 1980, Fernwärme-Zentralheizung, Energieverbrauchs-kennwert **107 kWh/(m<sup>2</sup>a)**, Energieeffizienzklasse D.

**Kaufpreis: 1.240.000 €** (inkl. Einbauküche und TG-Stellplatz)  
**Für Kaufende provisionsfrei**



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



6213

## 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 **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.

**Kaufpreis: 1.699.000 €**  
**Für Kaufende provisionsfrei**



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



**Bad Aibling**  
Charmantes Einfamilienhaus



**München-Feldmoching**  
Ruhige Erdgeschosswohnung



**Holzkirchen**  
Barrierefreie Traumwohnung



**München-Hadern**  
Helle Doppelhaushälfte im Blumenviertel



**Holzkirchen**  
Eigentumswohnung als Kapitalanlage



**Rosenheim**  
Apartment in toller Lage



**Bruckmühl**  
Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus

Denken Sie über einen Verkauf Ihrer Immobilie nach? Lohnt sich das überhaupt?

Rufen Sie uns doch einfach an! Ein persönliches Gespräch kostet nichts, bringt aber sehr viel.

Hier finden Sie weitere, erfolgreich verkaufte Immobilien: [www.rimaldi.de/referenz-objekte](http://www.rimaldi.de/referenz-objekte)



**Jetzt kostenfrei anrufen:**  
(Stammhaus in Holzkirchen)

**0800 / 700 75 75**

# Neusäß-Westheim bei Augsburg

## Riesiges Baugrundstück in Villen-Gegend



Das 1935 errichtete Gebäude wurde auf einem **riesigen Grundstück** von rund **2.800 m<sup>2</sup>** erbaut. Leider ist das Haus wirtschaftlich nicht erhaltenswert. 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 Schopfe! Warten Sie nicht mit dem Immobilienkauf, sondern kaufen Sie diese rare Immobilie und warten!

(Der Bodenrichtwert lag zum 01.01.2022 bei 1.050 €/m<sup>2</sup>)



6180

**Kaufpreis:** Wir freuen uns auf Ihr Angebot!  
**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



6190

**Kaufpreis: 149.500 €**  
**Für Kaufende provisionsfrei**

## Rosenheim, Marienberger Straße

**1-Zimmer-Apartment in Top-Lage** (BOS,FOS,GABOR)



**Ideal für Studenten, Pendler und Wohnungseinsteiger!**

- ✓ Renovierte Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 26,5 m<sup>2</sup>
- ✓ Freundlicher Wohnbereich mit neuwertigem Laminat
- ✓ Modernisiertes Badezimmer mit Waschbecken,
- ✓ WC und großem Duschbereich
- ✓ Kleine Diele mit Platz für eine Garderobe
- ✓ Separate Küchennische mit Einbauküche
- ✓ Kellerabteil
- ✓ Außenstellplatz
- ✓ Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- ✓ Münzwaschautomat für die Gemeinschaft
- ✓ Hausmeisterdienst
- ✓ Personenaufzug

Baujahr 1972, Modernisierung 2007, Fernwärme-Zentralheizung, Energie**verbrauchs**kennwert **94,4** kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse C.



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



6191

**Kaufpreis: 349.500 €**  
**Für Kaufende provisionsfrei**

## Rosenheim, Schützenstraße

**2-Zimmer-Wohnung mit Größe!**



- ✓ Sehr geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 78,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ✓ Wohnküche mit Zugang auf Balkon
- ✓ Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Toilette und Waschbecken
- ✓ Sehr großes Schlafzimmer mit Balkon-Zugang
- ✓ Riesiger Wohnraum mit Zugang zum Westbalkon
- ✓ Abstellraum
- ✓ Große Diele mit Garderobennische
- ✓ Kellerabteil
- ✓ Personenaufzug
- ✓ Ruhige Lage
- ✓ Hausmeisterservice

Baujahr 1975, Modernisierung 2001, Gas-Zentralheizung, Energie**verbrauchs**kennwert **118,2** kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse D.



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



6214

**Kaufpreis: 279.500 €** (inkl. TG-Stellplatz)  
**Für Kaufende provisionsfrei**

## Rosenheim-Süd, Illerstraße

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung in perfekter Lage!**

- ✓ Attraktiv geschnittene ca. 52,5m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ✓ überdachter Westbalkon
- ✓ Parkett- und Designböden
- ✓ Kaminofen-Anschluss
- ✓ Große Diele mit Garderoben- bzw. Abstellnische (inkl. WM-Anschluss)
- ✓ Bad mit Badewanne
- ✓ Kellerabteil
- ✓ Waschkeller mit Münzwaschautomat
- ✓ KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage

Baujahr 1992, Fernwärme-Zentralheizung, Energie**verbrauchs**kennwert **115,3** kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse D.



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

# Bad Aibling

## Wohn- und Geschäftshaus - mitten im Zentrum!



5884

Baujahr ca. 1626 (oder früher), Modernisierung 2003, Gas-Zentralheizung.  
Energiebedarfskennwert Wohnen: 298,2 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse H.  
Energiebedarfskennwert Gewerbe: Wärme 280,5 kWh/(m<sup>2</sup>a), Strom 79,3 kWh/(m<sup>2</sup>a).

### 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-Goßhadern

### Baugrundstück mit Altbestand in BESTLAGE!



6216

Fläche **619 m<sup>2</sup>**, bebaubar nach §34 BauGB mit Reihenhäusern oder kleinem Mehrfamilienhaus. **WGFZ 0,7**. Der **Bodenrichtwert** lag zum 01.01.2022 bei **3.600 Euro** pro Quadratmeter.

Das Grundstück befindet sich in einer **begehrten Wohnlage von Großhadern** in **ruhiger und grüner Nachbarschaft**. Schaffen Sie Platz für Ihre **Traum-Immobilie**! Ob Sie ein **Einfamilienhaus**, eine **Villa** oder eine andere Art von Wohngebäude planen, das Grundstück bietet Ihnen die **ideale Grundlage für Ihr Bauprojekt**.

Die Saalburgstraße 17 bietet eine **gute Anbindung** an das öffentliche Verkehrsnetz (U6 Haderner Stern) und ist gut mit verschiedenen Verkehrsmitteln erreichbar. In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und alle anderen wichtigen Einrichtungen, die den Wohnkomfort erhöhen.

**Kaufpreis: 1.950.000 €**  
**Für Kaufende provisionsfrei**

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





**Sofort bezugsfrei!**

6179

**Kaufpreis: 1.290.000 €**  
**Für Kaufende provisionsfrei**

## Aschau im Chiemgau

Bungalow im Almstil

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

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.

Der Bodenrichtwert liegt bei 650 €/m<sup>2</sup> (Stand 01.01.2022).

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



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



6197

**Kaufpreis: 825.000 €** (inkl. Einbauküche & Co., inkl. TG-Stellplatz)  
**Für Kaufende provisionsfrei**

## 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, Energie**verbrauchs**kennwert 77 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse C.



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



6200

**Kaufpreis: 579.000 €** (inkl. Einbauküche, TG-Stellplatz und Außenstellplatz)  
**Für Kaufende provisionsfrei**

## Bad Aibling

**Neuwertige 3-Zimmer-Whg. mit Südbalkon!**



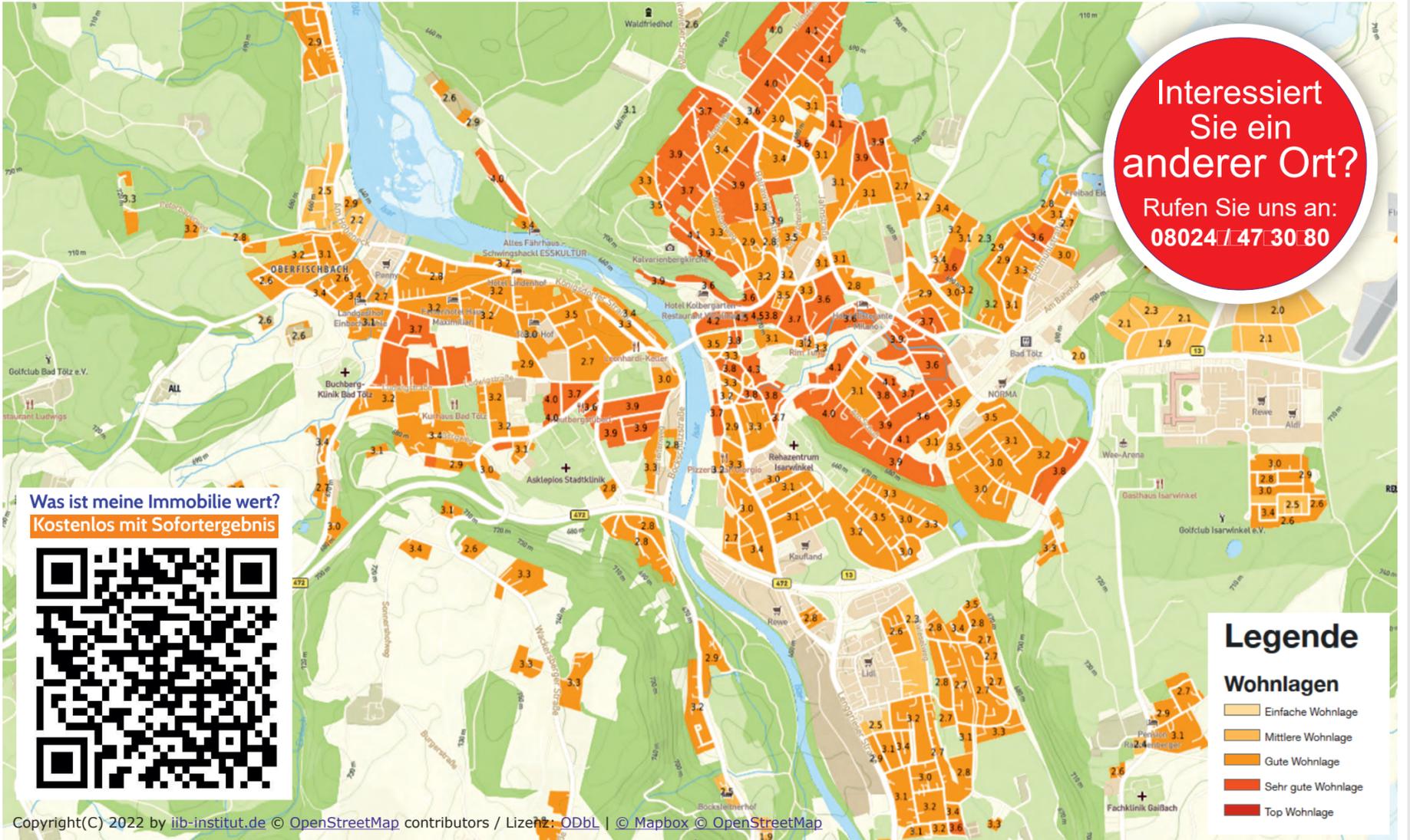
- ✓ Wohnfläche ca. 95m<sup>2</sup>
- ✓ Modernes Tageslichtbad mit Wanne, separater Dusche, WC und Waschbecken
- ✓ Hochwertige Böden, Fliesen oder Designböden
- ✓ Rollläden an allen Fenstern
- ✓ Riesiger Wohnraum mit fast 40m<sup>2</sup>
- ✓ Möglichkeit zum Holzofenanschluss
- ✓ Offener Küchenbereich, inklusive Einbauküche
- ✓ Sehr schöner, riesiger Südbalkon mit ca. 15m<sup>2</sup>
- ✓ Großer, gemauerter Kellerraum
- ✓ 1 Tiefgaragenstellplatz + 1 Außenstellplatz

Baujahr 2009, Gas-Zentralheizung, Energie**verbrauchs**kennwert **80,9** kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse C.

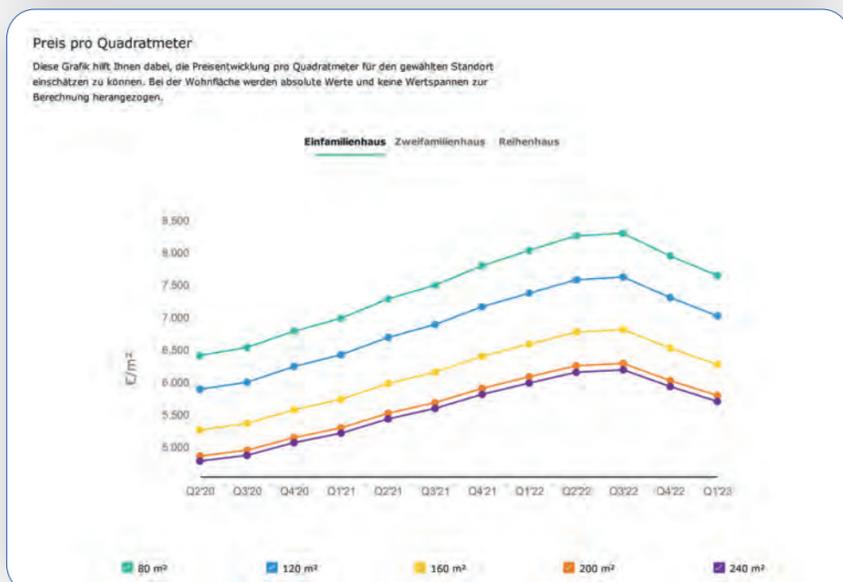
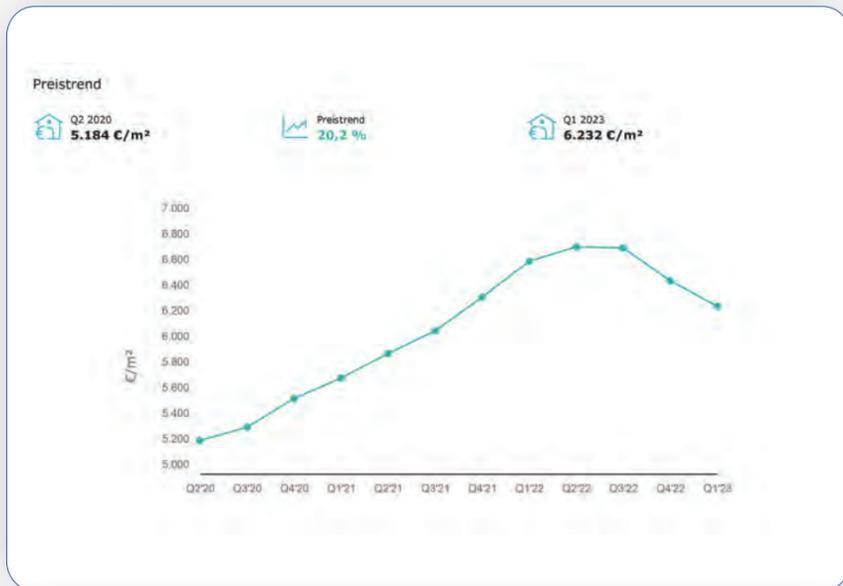


Jetzt kostenfrei anrufen:  
**0800 / 700 75 75**

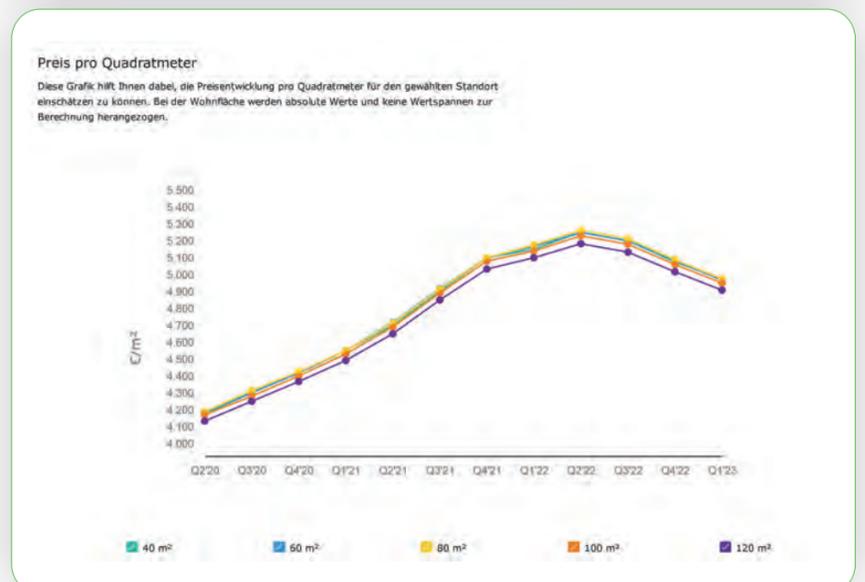
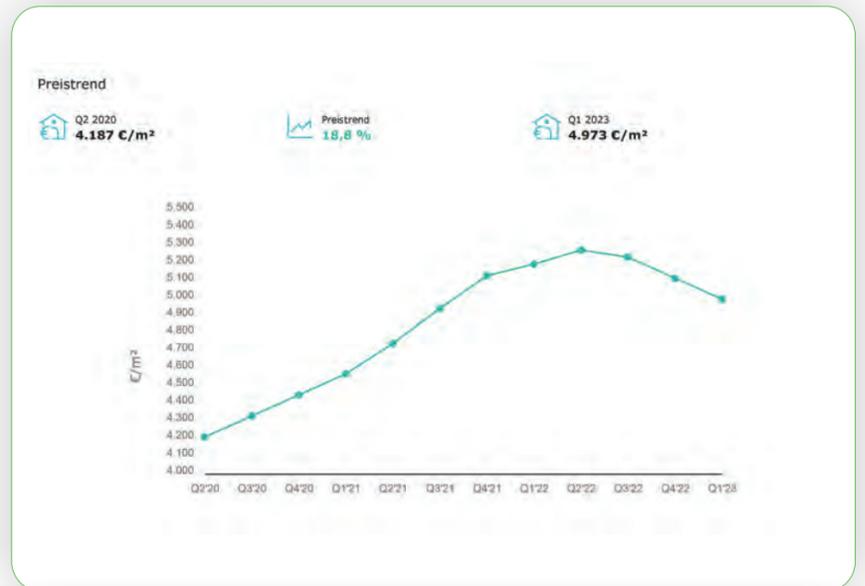
## Wohnlagenkarte Bad Tölz



### HÄUSER (Bestand)



### WOHNUNGEN (Bestand)



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.

## Bruckmühl

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung - Bergblick inklusive!



Sofort bezugsfrei!



6203

Baujahr 1972, Modernisierung 1999, Öl-Zentralheizung, Energiebedarfskennwert: 207,7 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse G.

### Renovierungsbedürftig aber einzigartig!

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung. Eingebettet in eine ruhige und malerische Umgebung im Süden vom Markt Bruckmühl. **Wohn-/Nutzfläche mit unglaublichen 400m<sup>2</sup>** (plus Dachgeschoss!). Atemberaubenden Blick auf die umliegenden Felder und Berglandschaft.

Ein besonderes Highlight dieses Angebots ist das großzügige Grundstück mit einer Fläche von 817m<sup>2</sup>. Hier haben Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen und können Ihren grünen Daumen ausleben. Selbst der Traum eines Pools würde sich hier fantastisch realisieren lassen.

Ein Objekt mit viel Raum und riesigem Potential! Gut zu Wissen: Das Haus ist bereits ab Juli 2023 vollständig geräumt. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und den privaten Besichtigungstermin! Bringen Sie etwas Zeit mit!

**Kaufpreis: 949.500 €**  
**Für Kaufende provisionsfrei**



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





**Einliegerwohnung sofort bezugsfrei!**

6125

**Kaufpreis: 1.849.000 €** (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 beehrter 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!**

6129

**Kaufpreis: 995.000 €** (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. 1 Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer und **2 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, Energieverbrauchskennwert: 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 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.

*natürlich preiswert*

**thoba**  
 Massivholzmöbel + Küchen



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

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

## Otterfing

Große Doppelhaushälfte - Perfekt für Familien oder Mehrgenerationen



Im malerischen Otterfing wartet eine **geräumige Doppelhaushälfte** auf eine Familie!

Gut **270m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche** bieten ausreichend Platz. Verteilt auf **7 Zimmer** plus das ausbaufähige Dachgeschoss plus Kellerraum.

Auch die Grundstücksgröße von rund **420m<sup>2</sup>** kann sich sehen lassen.

Das Haus steht aktuell leer und sehnt sich nach coolen Konzepten für eine Renovierung. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen und Vorstellungen.

**Kaufen und sofort Loslegen!**

Baujahr 1976, Öl-Zentralheizung, Energie**bedarfs**kennwert: 258,6 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse H.

6199

**Kaufpreis: 997.000 €** (inkl. Einzelgarage)  
**Für Kaufende provisionsfrei!**

 **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



aut. Vertragspartner

Online zum Immobilienwert



JETZT ONLINE BEWERTEN

kostenlos & sofort:

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