

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

# Immobilien

## Gräfelfing & umadum

Das Immobilienmagazin für Hiesige und Zugroaste



Wohnen & Lifestyle



Wertentwicklung



Jetzt runterladen!



Immobilien-Angebote



Durchblick



Wissen



## Haderner & Gräfelfinger Immobilienmagazin



MATTHIAS WANDL

IHR IMMOBILIENMAKLER  
IN MÜNCHEN-HADERN,  
GRÄFELFING UND UMADUM



## Energiekrise, Inflation und Zinsanstieg – Quo vadis Immobilien?

Liebe Leserin, lieber Leser, liebe Immobilienfreunde,

nun steht die Weihnachtszeit vor der Tür und viele von uns können sich so gar nicht auf die sogenannte stade Zeit freuen. Die Verunsicherung für viele Mitbürger ist groß. Wohin führt uns die Inflation? Wie hoch wird meine Nebenkostenabrechnung sein? Fragen, Fragen und wenig nützliche Antworten.

**Auch am Münchner Immobilienmarkt macht sich die Krise bemerkbar.**

Allerdings sinken die Preise für Häuser und Wohnungen nicht merkbar, wie von vielen erhofft. Als Immobilienverkäufer müssen Sie sich auf etwas längere Verkaufszeiten einstellen und ja, die Zeit der Phantasiepreise ist vorbei. Als Käufer haben Sie aktuell mehr Auswahl. Das liegt aber vor allem daran, dass die Wohnungen und Häuser in München, Gräfelfing, Großhadern oder in Herrsching einfach länger am Markt sind. Sie müssen also nicht in 24 Stunden entscheiden, ob sie kaufen oder nicht.

Eindeutig zurückzuführen ist dies auf die enorm gestiegenen Zinsen. Wenn Sie vor 6 oder 7 Monaten noch ein Immobiliendarlehen für 1,5 oder 2% Zinsen auf 10 Jahre festschreiben konnten, dann liegen Sie heute bei mindestens 4% p.a., Tendenz steigend und hervorragende Bonität vorausgesetzt. Aus diesem Grunde fehlen meiner Einschätzung nach derzeit ca. 85% der Käufer, die sich vor 6 oder 7 Monaten noch am Markt umgesehen haben. Darüber hinaus stellen wir auch bei der finanzierbaren Klientel eine abwartende Stimmung fest.

Meine persönliche Prognose? Durch den bisher milden Herbst wird die Energiekrise nicht so teuer werden, die federführenden Institutionen wie EZB werden nach einem weiteren Zinsanstieg im Dezember die Zinsen im Frühjahr wieder senken und die

leichte Rezession werden wir nicht arg spüren. Alles in allem habe ich ein positives Gefühl für die Zukunft.

Wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen, dann nutzen Sie doch unseren Service einer ersten, kostenlosen Marktwert-Einschätzung. Diese finden Sie auf meiner Website [www.MatthiasWandl.immobilien](http://www.MatthiasWandl.immobilien). Danach stehe ich Ihnen gerne für eine detaillierte Wertermittlung zur Verfügung.

Die genannten positiven Gefühle können auch Sie mitnehmen, in dem Sie in unseren zahlreichen Immobilienangeboten stöbern. Oder Sie lassen sich z.B. in Großhadern in unserem neuen Feinkostgeschäft verwöhnen: In der **Großhaderner Straße 4** finden Sie im ehemaligen „Florians“ nun „**Morris**“. Ein schönes Geschäft mit frischem Obst, Gemüse, Feinkost und allerlei Schlemmereien sowie ein kleines Cafe mit Snacks und Kuchen. Besuchens-Wert.

Der Winter wird spannend, trotzdem sollten wir uns die besinnliche Zeit über die Weihnachtsfeiertage nicht vermiesen lassen. Feiern Sie mit Ihren Lieben, genießen Sie eine kleine Auszeit und kommen Sie gesund über den Jahreswechsel. Das wünsche ich Ihnen. Obendrein alles Gute, bleiben Sie gesund und viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst Ihr

Matthias Wandl

Ihr Immobilienmakler in München, Großhadern, Gräfelfing 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.

Matthias Wandl  
rimaldi - Die Immobilienprofis  
Haderunstr. 43 Bussardstr. 4b  
D-81375 Großhadern D-82166 Gräfelfing

T: + 49 (89) 374 12 333  
M: + 49 (175) 57 78 561

Matthias.Wandl@rimaldi.de  
[www.rimaldi.de](http://www.rimaldi.de)  
[www.matthiaswandl.immobilien](http://www.matthiaswandl.immobilien)



rimaldi  
Die Immobilienprofis



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 Horrorszenario 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?**

**Bezugsfrei!**

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**

Anzeige

**MALER SAMMER**

Tel: +49 89 7146942





Nur für kurze Zeit erhalten Sie 15% auf Ihr nächstes Projekt.

[www.maler-sammer.de/15-prozent-jubilaeumsrabatt](http://www.maler-sammer.de/15-prozent-jubilaeumsrabatt) [mail@maler-sammer.de](mailto:mail@maler-sammer.de) [Bussardstraße 4b, 82166 Gräfelfing](#)



Wir bieten Ihnen:

-  Innenraumgestaltung
-  Fassaden
-  Wärmedämmung
-  Kreative Oberflächen

Anzeige

**Ihr traditionelles  
Haderner Stadtteil-  
Wirtshaus für die  
ganze Familie:**

- Gemütliche Stuben
- Großzügiger Saal mit eigener Schänke für Ihre Feier oder Veranstaltung
- Schattiger Biergarten
- Spielplatz für die Kleinsten
- Günstiger Mittagstisch
- Bayerische Schmankerl
- Augustiner-Bier vom Holzfass



**Wir freuen uns auf Ihren  
Besuch!**

Ihre Wirtsleut' Stephanie  
Rollwagen und Michael Glöckle

**Haderner Augustiner**  
Würmtalstraße 113  
81375 München  
Telefon 089 / 780724-30  
[info@haderner-augustiner.de](mailto:info@haderner-augustiner.de)  
[www.haderner-augustiner.de](http://www.haderner-augustiner.de)

Nur 100 m zur U-Bahn!

Anzeige



**ALTES ZIEL  
AUF NEUEM WEG**

Großhaderner Str. 29 | 81375 München | T. 089 / 70 29 56  
F. 089 / 700 55 15 | [service@rauchwald.de](mailto:service@rauchwald.de) | [www.rauchwald.de](http://www.rauchwald.de)

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



### Bezugsfrei!



6146

**A+**

 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!**

### 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 begehrter 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.



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



Anzeige

**Fachbetrieb für Ihre  
gesamte  
Elektroinstallation!**

**Achtung: NEUE Anschrift!**

Elektrotechnik  
**Robert Fuchs**  
Am Kirchenhölzl 10a  
82166 Gräfelfing

Telefon: 089 / 700 39 29  
Telefax: 089 / 700 37 21

info@elektro-fuchs-muenchen.de  
www.elektro-fuchs-muenchen.de

ELEKTROTECHNIK



R. FUCHS

**Meisterbetrieb**

## Online zum Immobilienwert



**JETZT  
ONLINE  
BEWERTEN**

**kostenlos & sofort:**

**www.immowert-rimaldi.de**

## 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!**

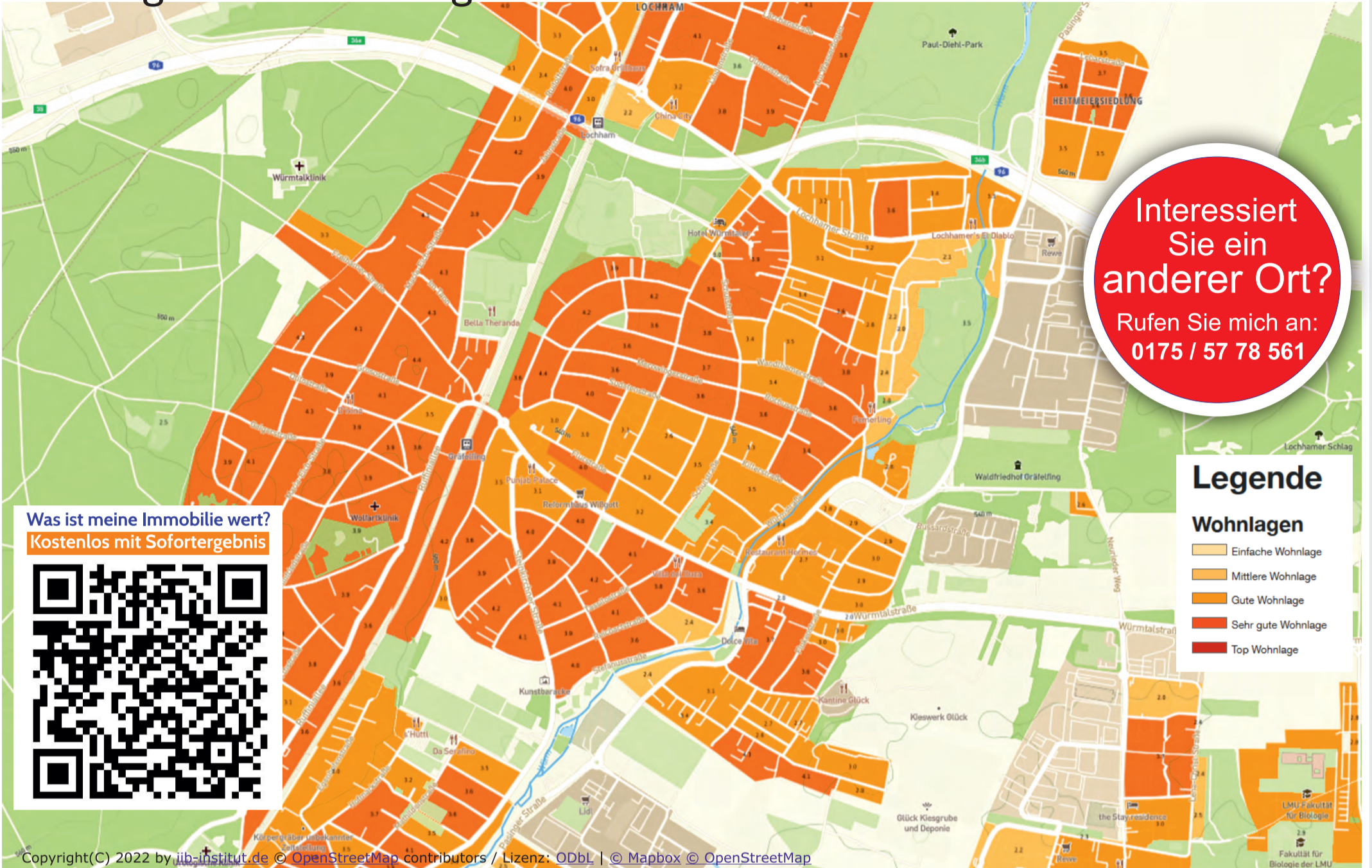
**Kaufpreis: 1.190.000 €** (inkl. Einbauküche und Außenstellplatz)  
**Für Kaufende provisionsfrei**



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



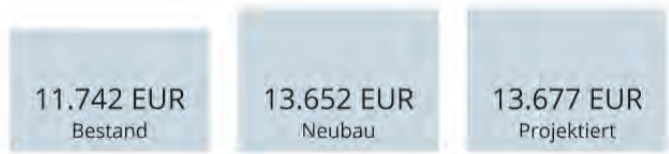
# Wohnlagenkarte Gräfelfing



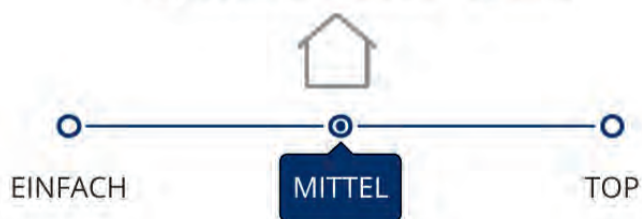
## HÄUSER

## WOHNUNGEN

Immobilienpreise für Ihre Region  
Preis/m² für Häuser zum Kauf  
in Quartier in Gräfelfing



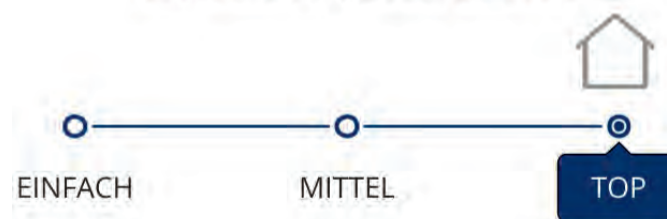
Lagebewertung dieses Quartiers



Immobilienpreise für Ihre Region  
Preis/m² für Wohnungen zum Kauf  
in Quartier in Gräfelfing



Lagebewertung dieses Quartiers



Entwicklung der letzten 11 Jahre  
EUR pro m², 3. Quartal 2012 bis 4. Quartal 2022



Entwicklung der letzten 11 Jahre  
EUR pro m², 3. Quartal 2012 bis 4. Quartal 2022





**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 die haben's drauf. Matthias Wandl konnte durch seine angenehme Art und enorme Professionalität schon viele Immobilienkunden glücklich machen. Probieren Sie es doch einfach selbst aus!

Herzlichst, Ihr Sebastian Jacoby“

Anzeige

*Hausgemachte Qualität aus Handwerk und Tradition*  
Dafür steht der Name Boneberger. Täglich frisch beliefern wir unsere Filialen aus der hauseigenen Schlachtung. Unsere Tiere stammen ausnahmslos aus regionaler Aufzucht.

**METZGEREI**  
**boneberger**  
*So schmeckt hausgemacht*

**echt hausgemacht so schmeckt's am besten!**

Ihre Landmetzgerei Boneberger in Gräfelfing  
Pasinger Straße 4 - 82166 Gräfelfing - Tel.: 089 8541863  
[www.metzgerei-boneberger.de](http://www.metzgerei-boneberger.de)

Anzeige

**H**  
**HADERNER**  
*Bräu München*

**Wo gibt's Haderner?**  
Im Hofverkauf in der Großhaderner Str. 16  
(Mo-Do 10-15 Uhr, Fr 10-18 Uhr)  
Vollcorner, Großhaderner Getränkemarkt,  
Konditorei Widmann, Mehlfelds Bäckerei,  
REWE Getränke, Edeka Reschke,  
Restaurant La Scala und viel mehr unter:  
[WWW.HADERNER.DE](http://WWW.HADERNER.DE)

Anzeige

**Computer - Notebooks - Internet**

- Reparatur
- Beratung
- Service
- Wartung
- Umrüstung
- Verkauf
- Aufrüstung
- Datenrettung

*Ihr Computer oder Notebook sollte 100% zu Ihnen passen und genau das machen, was Sie wollen.*

**Marco Hirschberger**  
Telefon: 089 / 85 66 24 84  
Mobil: 0157 / 77 89 89 42

**mhc**  
MH-Computerservice

[www.mhc-muc.de](http://www.mhc-muc.de) - [info@mhc-muc.de](mailto:info@mhc-muc.de)

**Dienstleistung vor Ort und über Fernwartung**

Anzeige

*frei Dich drauf!*

**Schwarz Heizungsbau**  
Inh. Christian Beck

*seit 1931 Meisterbetrieb*

**Schwarz Heizungsbau**  
Großhaderner Str. 28, 81375 München  
Tel: 089 / 70 29 76 · Fax: 089 / 70 05 358  
[info@schwarz-heizungsbau.de](mailto:info@schwarz-heizungsbau.de)  
[www.schwarz-heizungsbau.de](http://www.schwarz-heizungsbau.de)

## 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, Energieverbrauchskennwert: 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

Liebe Gäste,

Am 25.12. und 26.12.2022 gibt es das traditionelle 4-Gang-Menü mit Weihnachtsgans und für Silvester verwöhnen wir mit einem besonderen Silvestermenü.

Reservierung erforderlich.

Küchenchef Andi Neumayr und sein Team freuen sich sehr auf Ihren Besuch.

**Hotel Neumayr / Restaurant Johannas**

Heiglhofstr. 18, 81377 München-Großhadern

Tel. 089 / 74 11 440 | E-Mail: info@restaurant-johannas.de

Hotel  
*Neumayr*

Restaurant  
*Johannas*





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**

Anzeige



### KONTAKT

tel 089 - 70 24 69  
fax 089 - 70 92 99 69  
culinarium@haderner-obstgarten.de

### CULINARIUM

Haderner Obstgarten GmbH  
Großhaderner Str. 3  
81375 München

### ÖFFNUNGSZEITEN

Mo - Fr: 8:00 - 18:00 Uhr  
Sa: 7:00 - 13:00 Uhr  
Bistro Mo - Fr: 11:30 - 14:00 Uhr

## 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

# WISSEN, WORAN MAN IST.

Zum Wertermittlungsrechner

★ Mehr 118 Eigentümer haben hier bereits den Wert Ihrer Immobilie ermittelt.

Die Immobilienbewertung ist für Sie komplett unverbindlich und sicher.

Welche Immobilie möchten Sie bewerten?

Einfamilienhaus Wohnung Mehrfamilienhaus

Unverbindlich & sicher Online & schnell 0,- EUR

**JETZT UNVERBINDLICH ONLINE BEWERTEN.**

**BEWERTEN SIE JETZT IHRE IMMOBILIE ONLINE**

[www.immowert-rimaldi.de](http://www.immowert-rimaldi.de)



**rimaldi**  
Die Immobilienprofis  
"Mia san do dahoom"

**Matthias Wandl**  
rimaldi-die Immobilienprofis  
Jetzt anrufen: 0175 / 57 78 561  
E-Mail: Matthias.Wandl@rimaldi.de