

Ausgabe 13 | März bis Mai 2024  
Kostenlos, aber nicht umsonst

# Immobilien

## Starnberg, Berg, Feldafing, Pöcking & 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



## Starnberger Immobilienmagazin



MATTHIAS WANDL

IHR IMMOBILIENMAKLER  
für Starnberg, Berg, Feldafing, Pöcking & umadum



## 2024 - ein Jahr mit extremer Motivation und Entspannung am Starnberger Immobilienmarkt

Liebe Leserin, lieber Leser, liebe Immobilienfreunde,

mit dem erwachenden Frühling treten nicht nur die ersten Sonnenstrahlen, sondern auch erfrischende Neuigkeiten aus der Immobilienwelt hervor.

Die aktuelle wirtschaftliche und politische Situation birgt zwar nach wie vor Herausforderungen, dennoch schauen wir mit positivem Blick auf den Starnberger Immobilienmarkt in dieser Gemengelage. Die Zinsen halten sich vorerst auf stabilem Niveau, und die Immobilienpreise in München zeigen eine moderate Entwicklung, die auf ein gewisses Gleichgewicht hindeutet.

Zudem können wir eine spürbare Erholung auf dem Käufermarkt beobachten. Dies ist nicht nur auf Zins-Überlegungen zurückzuführen, sondern auch auf die Erkenntnis, dass die Preise nicht mehr weiter nachgeben werden. Ich persönlich bin optimistisch, denn nach wie vor fehlt es an bezahlbarem Wohnraum an allen Fronten.

Umso erfreulicher ist es, Ihnen mitteilen zu dürfen, dass wir uns mit **Wandl Immobilien** in Verbindung mit **rimaldi - Die Immobilienprofis** in eine aufregende Phase des Wandels begeben – und zwar mit der Erweiterung unseres Teams um die nächste Generation. Mit großer Freude heiße ich meine Tochter Lorraine Wandl und ihren Partner Timo Ahrndt als meine neuen Geschäftspartner willkommen. Gemeinsam werden wir die Erfolgsgeschichte unserer Firma fortschreiben. Wir laden Sie herzlich ein, diesen neuen Abschnitt mit uns zu erleben. Entdecken Sie mit uns, wie Wandl Immobilien Tradition und

Innovation vereint, um Ihnen weiterhin hochwertige Immobilienangebote zu präsentieren.

Werfen Sie daher einen Blick auf unsere aktuellen Angebote, von der charmanten 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen bis hin zu der modernen Doppelhaushälfte am Münchner Waldfriedhof. Wir präsentieren Ihnen vielfältige Optionen, die den individuellen Ansprüchen und Bedürfnissen unserer Kundengerechtere werden.

Bleiben Sie glücklich, reich an positiven Erlebnissen und vor allem gesund.

Herzlichst Ihr



Matthias Wandl

Ihr Immobilienmakler für Starnberg, Berg, Feldafing, Pöcking & 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)





## FAMILIEN-TRADITION TRIFFT INNOVATION: DIE NEUE ÄRA DER WANDL IMMOBILIEN

**Wandl Immobilien** – Wir begrüßen eine aufregende Zeit des Wandels in der Münchner Immobilienlandschaft.



Mit mehr als 30 Jahren Erfahrung im Münchner Immobilienmarkt steht Matthias Wandl für Leidenschaft, Erfolg und Expertise.

Mit einem tiefen Verständnis für den Münchner Immobilienmarkt und einer besonderen Verbundenheit zu seiner Heimatregion Großhadern hat Matthias Wandl zahlreichen Kund:innen beim Verkauf und Ankauf von Häusern, Wohnungen und Grundstücken geholfen.

Heute tritt die nächste Generation, vertreten durch Lorraine Wandl und Timo Ahrndt, in die Fußstapfen, um die Tradition fortzuführen und die Zukunft von Wandl Immobilien einzuläuten.

Mit einem Mix aus bewährtem Know-how und frischem Denken starten wir gemeinsam in eine aufregende Zukunft.

Als Familienunternehmen setzen wir auf Werte, die über die letzten Jahrzehnte hinweg gepflegt wurden. Unser Fokus liegt auf individueller Betreuung und der gewissen persönlichen Note, um nicht nur Immobilienvermittlungen, sondern langfristige Beziehungen aufzubauen.

Wir verstehen, dass der Kauf oder Verkauf einer Immobilie mehr ist als nur ein Geschäft – es ist oftmals eine emotionale Lebensentscheidung.

Unser Ziel ist es, den gesamten Münchner Immobilienmarkt zu erschließen. Von Sendling über die Altstadt bis nach Neuried – wir sind überall daheim, wo München pulsiert. Wir sind stolz darauf, eine der lebenswertesten Städte weltweit zu repräsentieren und stehen Ihnen zur Seite, sowohl beim Verkauf als auch beim Ankauf Ihrer Immobilien.

Im Vergleich zu großen Immobilienagenturen bieten wir nicht nur Fachwissen, sondern auch einen persönlichen Bezug zu unseren Kund:innen. Wir sind fest in München verwurzelt und verstehen die einzigartigen Bedürfnisse des lokalen Immobilienmarktes. Diese örtliche Verbundenheit ermöglicht es uns, maßgeschneiderte Lösungen anzubieten, die Ihren Anforderungen gerecht werden.

Wir streben danach, die Vorteile eines Familienunternehmens mit höchster Qualität entlang des gesamten Prozesses zu verbinden. Durch modernste Technologien, innovative Marketingstrategien und zukunftsorientierte Maßnahmen positionieren wir uns in einem wettbewerbsintensiven Markt, um unseren Kund:innen einen einzigartigen Mehrwert zu bieten und die Vermarktung der Immobilien auf das höchste Niveau zu heben.

Bei Wandl Immobilien erleben Sie die Perfektion von Familientradition und Agilität.





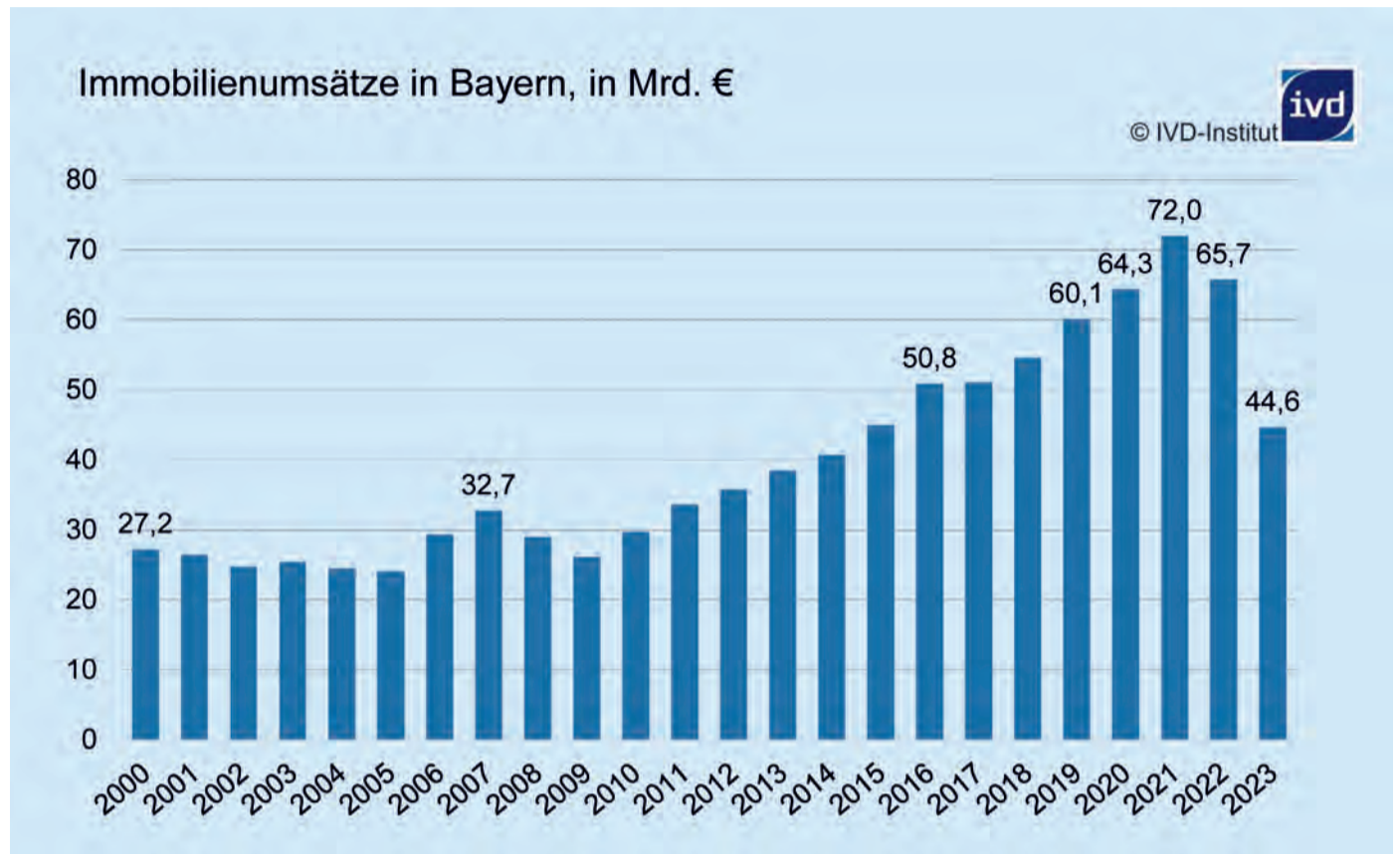
# Immobilienumsätze in Bayern 2023 deutlich gesunken

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

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

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

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



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

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

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

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



**Sebastian Jacoby**  
Quizprofi

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

Die Immobilienprofis von rimaldi kann ich wärmstens empfehlen!

Herzlichst, Ihr Sebastian Jacoby“





**VERKAUFT!**

**München-Forstenried**  
Modernes Luxus-Split-Level-Einfamilienhaus



**VERKAUFT!**

**München-Sendling**  
Erdgeschosswohnung mit 2 Balkonen



**VERKAUFT!**

**München-Schwabing**  
Möblierte Traumwohnung



**VERKAUFT!**

**München-Sendling**  
Renovierungsbedürftige 3-Zi-Wohnung



**VERKAUFT!**

**München-Schwabing**  
Zentrale 3-Zi-Eigentumswohnung



**VERKAUFT!**

**Rosenheim**  
1-Zi-Apartment in Top-Lage



**VERKAUFT!**

**Bruckmühl**  
Zweifamilienhaus mit tollem Bergblick

**Wir verkaufen auch Ihre Immobilie!**

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

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



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



## Neusäß bei Augsburg

### Villa auf riesigem Traumgrundstück mit parkähnlichem Flair



Das 1987 modernisierte Gebäude (Wohn-/Nutzfläche ca. 250 m<sup>2</sup>) wurde auf einem **riesigen Grundstück** von rund **2.800 m<sup>2</sup>** erbaut. Erhalten oder Neubau? Ganz nach Ihren Wünschen!

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

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

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

(Der aktuelle Bodenrichtwert liegt bei 1.050 € pro Quadratmeter)

6257

Baujahr 1935, Modernisierung 1987, Gas-Zentralheizung, Energiebedarfskennwert: 363,3 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse H.

**Kaufpreis: 2.495.000 €**  
**Für Kaufende provisionsfrei!**



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



Anzeige



**Schmuck-Ankauf!**

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

Antike Möbel, alte und moderne Kunst und anspruchsvolle Wohnaccessoires

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

**"Super Auswahl, Service und Beratung!"**

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



# München-Großhadern

## Exklusive Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung


**A+**

Baujahr 2009, Wärmepumpen-Zentralheizung, Energiebedarfskennwert: 24 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse A+.

6225

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

**Hochmoderne Ausstattung! Wohn-/Nutzfläche von ca. 220 m<sup>2</sup>.** Auf einem kleinen aber feinen Grundstück von 210 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus eine exklusive Kombination aus Komfort, Ästhetik und technischer Innovation.

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

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



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





# München-Kleinhadern

## Exklusive, ruhige Bauhaus-Villa mit Penthouse



6222


Baujahr 2019, Bezug 22.12.2021, Brennstoffzellen-Zentralheizung, Energiebedarfskennwert: 68,7 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse B.

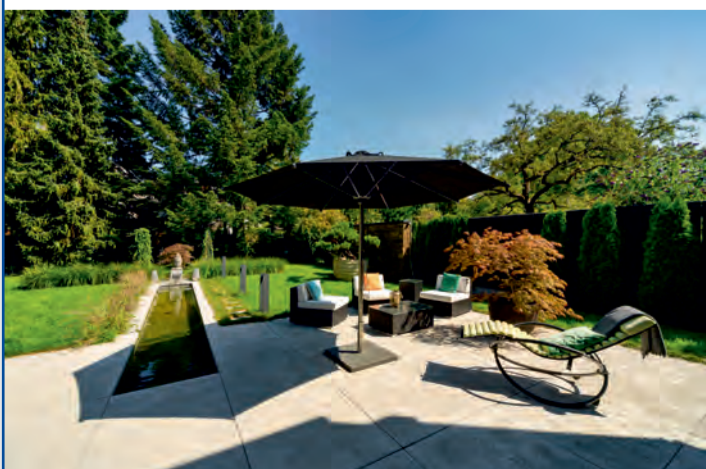
Die Bauhaus-Villa bietet eine **Wohn-/Nutzfläche** von rund **200 m<sup>2</sup>**. Die Außenflächen umfassen etwa 500 m<sup>2</sup>, bestehend aus stylischem Garten und großzügigen Terrassen.

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

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

**Kaufpreis: 3.875.000 €**  
**Für Kaufende provisionsfrei**

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







Unverbindliche Illustration! So könnten Sie diese Wohnung gestalten  
6255

**Kaufpreis: 269.000 €**  
Für Kaufende provisionsfrei

## München-Neuried

### Großes, renovierungsbedürftiges Apartment

- ✓ Wohnfläche ca. 47 m<sup>2</sup>
- ✓ EG-Wohnung mit Balkon
- ✓ Charmantes, renovierungsbedürftiges Apartment
- ✓ Renovierungsbedarf: Malerarbeiten, Böden, Bad und Küche
- ✓ Sofort beziehbar
- ✓ Loggia
- ✓ Ideal für Singles, Paare oder Investoren
- ✓ Einbauküche
- ✓ Gemeinschaftseigentum in hervorragendem Zustand

Baujahr 1978, Modernisierung 2023, Gas-Zentralheizung, Energieverbrauchs-kennwert **110 kWh/(m<sup>2</sup>a)**, Energieeffizienzklasse D.



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



6245

**Kaufpreis: 160.000 €**  
Für Kaufende provisionsfrei

## München-Großhadern

### Solide Investition in Autobahnnähe

- ✓ Wohnfläche ca. 26 m<sup>2</sup>
- ✓ 3. OG mit Aufzug
- ✓ Renovierungsbedürftiges Apartment mit charmantem Vintage-Touch
- ✓ Vermietet
- ✓ Kochnische
- ✓ Kellerabteil
- ✓ Grüne Umgebung
- ✓ Ideal als Investition für Anleger

Baujahr 1971, Modernisierung 2019, Gas-Zentralheizung, Energieverbrauchs-kennwert **214,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)**, Energieeffizienzklasse G.



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



6228

Baujahr 1966, Modernisierung 2005, Öl-Zentralheizung, Energieverbrauchs-kennwert **142 kWh/(m<sup>2</sup>a)**.

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

## München-Großhadern, Würmtalstraße Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung

### HIGHLIGHTS:

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



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





## München-Großhadern, Batzerstraße

Das ultimative Immobilien-Schnäppchen!



# Bezugsfrei!




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

6236

**Doppelhaushälfte**, Baujahr 1995, modernisiert 2021  
ca. 170 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche  
213 m<sup>2</sup> Grundstück, Bezugsfrei nach Absprache

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

**Kaufpreis: 830.000 €**  
**Für Kaufende provisionsfrei**

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

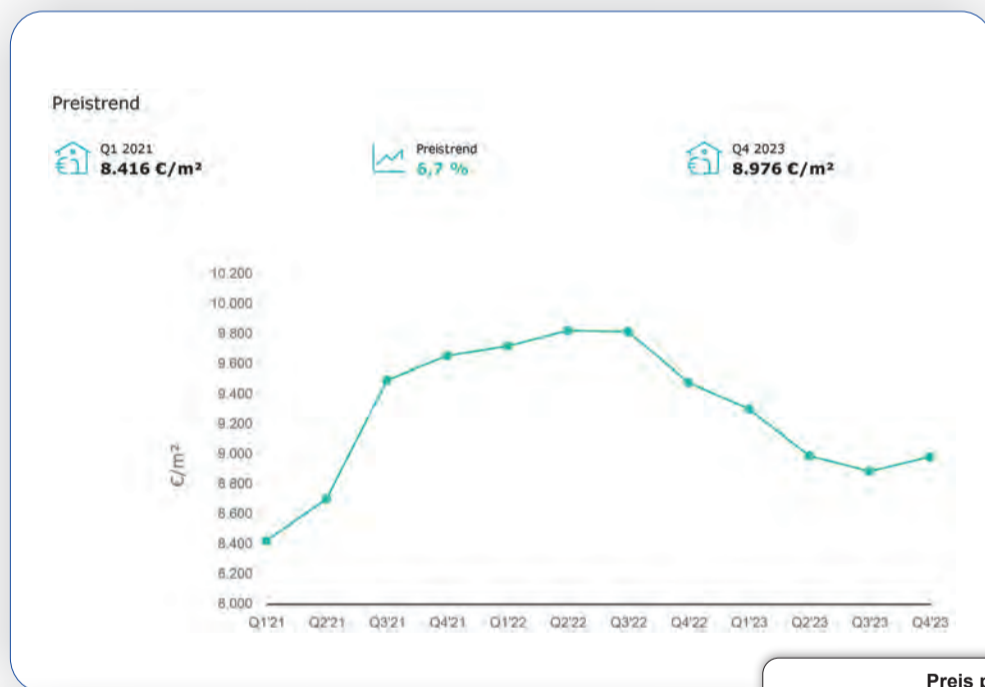




## Wohnlagenkarte Starnberg



### HÄUSER (Bestand)

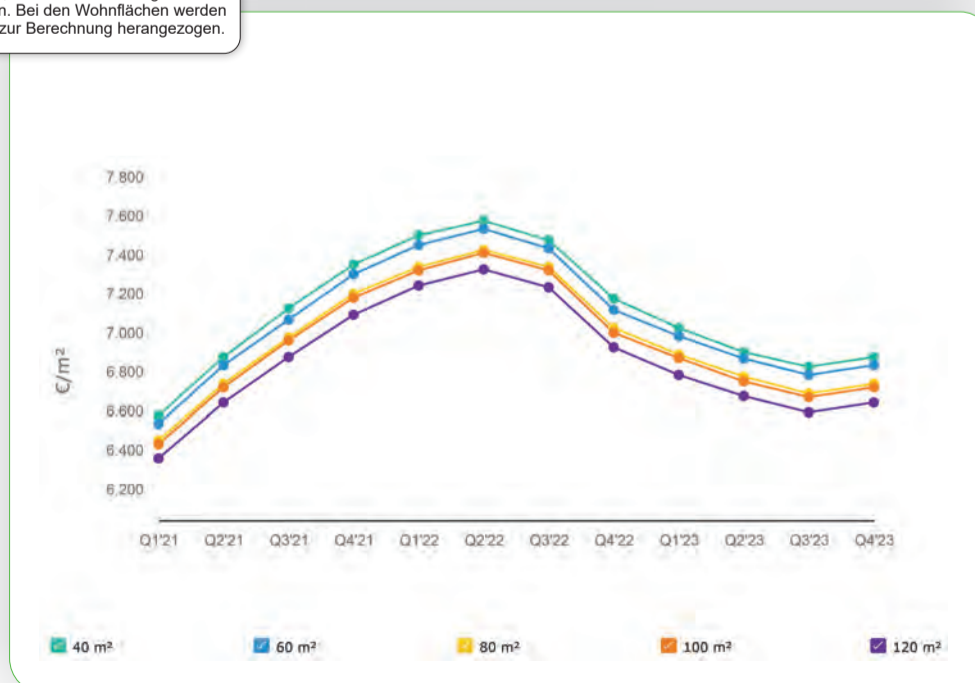
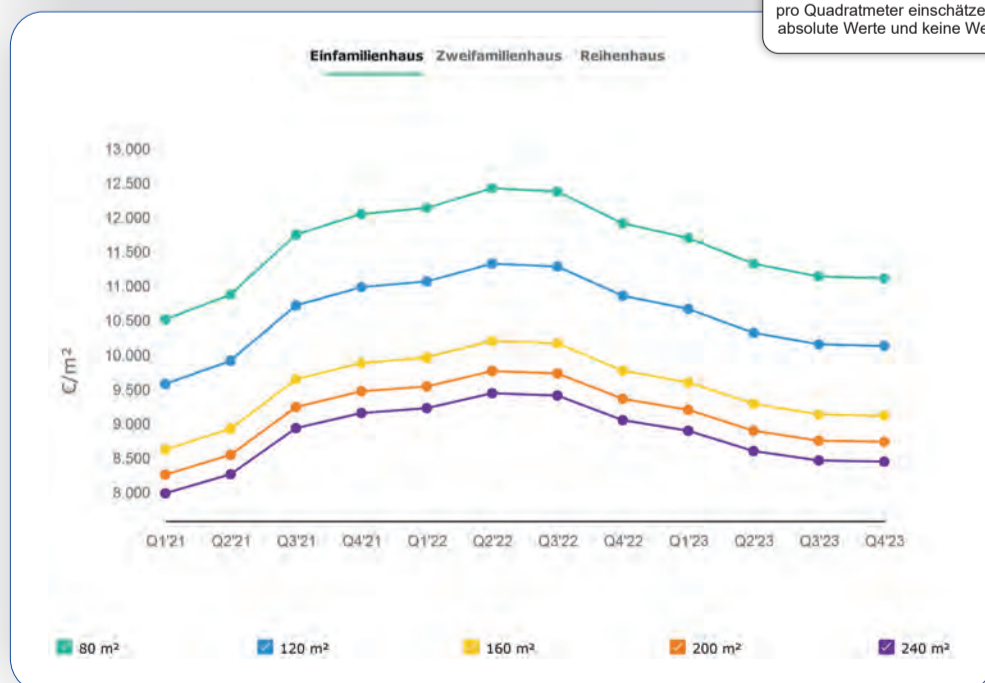


### WOHNUNGEN (Bestand)



**Preis pro Quadratmeter**

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



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



## Feldkirchen-Westerham

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



6227

Baujahr 1988, Modernisierung 2023, Öl-Zentralheizung, Energieverbrauchs-kennwert: 122,7 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse D.

Diese **sehr gepflegte Doppelhaushälfte** mit einer **Wohn-/Nutzfläche von ca. 172m<sup>2</sup>** lässt keine Wünsche offen. **Einziehen und Wohlfühlen** heißt es hier. Das Haus wurde 1988 in **Massivbauweise** errichtet und seither immer wieder mit **viel Liebe zum Detail** renoviert. Obendrein verfügt es über einen Balkon-**Ausblick ins Grüne** und auf die schöne Wohngegend.

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

Das 483m<sup>2</sup> große Grundstück liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse. Gut zu Wissen: die **komplette Heizungsanlage** samt Öltank wurde erst **im Jahre 2019 erneuert!**

**Kaufpreis: 769.000 €**  
**Für Kaufende provisionsfrei**



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







# Holzkirchen

2-Familienhaus mit bezugsfreier Einliegerwohnung!



**Jede Wohnung mit Kuschelofen!**

## Rares Schmuckstück in TOP-Lage!

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

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

Baujahr 1981, Gas-Zentralheizung aus 2022, Energieverbrauchs-kennwert: 87,5 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse C. 6125

**Kaufpreis: 1.690.000 €**  
**Für Kaufende provisionsfrei!**

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



Anzeige

**ABVERKAUFS-  
KÜCHEN**

**1 EURO**

zzgl. E-Geräte  
und Zubehör

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

**KÜCHE**  
per Laufmeter

ab **750.-**

zzgl. E-Geräte + Zubehör



*natürlich preiswert*

**thoba**

Massivholzmöbel + Küchen

## WIR **LIEBEN** MÖBEL!

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

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



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

[www.kuechen-thoba.de](http://www.kuechen-thoba.de)  
[www.moebel-thoba.de](http://www.moebel-thoba.de)



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

## Oder haben Sie Zeit und Geld zu verschenken?

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



Eine spezielle Profi-Foto-Ausrüstung ist ein Muss!

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

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



Immer und überall abrufbar

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

Ein außergewöhnliches Objekt braucht auch eine außergewöhnliche Präsentation!



Profi-Fotograf mit der Liebe zum Detail

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

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



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



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

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

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

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

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

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



Vorher-Nachher-Effekte oder gleich neu einrichten?

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

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

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



Lassen Sie nicht jeden in Ihre Immobilie!



## Wir verkaufen keine Immobilien - wir verändern Leben!

### Matthias Wandl, Immobilienmakler

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

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

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

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



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

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



### Claudia Arzberger, Immobilienmaklerin

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

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

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

**Versteht etwas von:** Wohnräumen, Immobilien-Interessenten und ausdrucksstarken Exposés

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

### Mario Haitzer, Gabriele Mohrenweiser, Sebastian Stillger, Gabriele Haitzer

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

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

**Spezialisiert auf die Regionen:** Holzkirchen, Tegernsee, Bad Tölz

**Versteht sich als:** Wegbegleiter für die Erfüllung Ihrer persönlichen Wohnträume

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



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

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

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 2020-2024 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