

Aus unserer Region:
Ausgesuchte Wohn-Immobilien, Verkauf oder Vermietung, Neu oder Bestand, Grundstücke



Freisinger Bank

Volksbank-Raiffeisenbank



Unsere Angebote finden Sie auf den Seiten 6 und 7.

Münchner Str. 2 · 85354 Freising · Tel. 08161/189300 · immobilien@fs-bank.de



Zolling, Seite 7



Au i. d. Hallertau, Seite 6



Allershausen, Seite 6



Freising, Seite 7



Morgen kann kommen – weil wir Werte leben und Werte schaffen



Martin Reiser

Bereichsleiter
Versicherungen
& Immobilien

Liebe Leserinnen und Leser,

die Freisinger Bank ist eine Genossenschaftsbank im Herzen von Freising. Lokal verankert, überregional vernetzt, ihren Mitgliedern verpflichtet und demokratisch organisiert. Wir bieten unseren Kunden eine faire und kompetente Beratung in Finanz- und Versicherungsthemen und sind Ihr Experte für Immobilien in unserer Region. Mit Begeisterung und Engagement haben wir uns seit der Gründung der Freisinger Bank Immobilien am 01.01.2018 im Bereich der Immobilienvermarktung zu einem der Marktführer im Bereich Immobilien entwickelt. Darauf sind wir mehr als stolz.



Florian Göbl

Abteilungsleiter
Immobilien
Immobilienfachwirt –
Immobilienfachwirt

Wir beraten Sie professionell, authentisch und kompetent von der Erstberatung bis zum Notartermin und sind für Sie der richtige Partner, wenn Sie

- Ihre Immobilie verkaufen möchten
- Ihren Wohntraum verwirklichen wollen
- Unterstützung beim Kauf einer Immobilie zur Kapitalanlage wünschen
- ein Grundstück kaufen oder verkaufen möchten
- ein Objekt mieten oder vermieten möchten

Unser Credo lautet: Immobilien sind Vertrauenssache. Und dazu stehen wir.

Das Angebot der Freisinger Bank Immobilien ist vielfältig:

- 100 % Engagement für Ihr bestes Ergebnis
- Flexible Terminvereinbarung für Besichtigungs- und Beratungstermine
- Persönliche Ansprechpartner
- Professionelle Aufbereitung der Unterlagen
- 360° Aufnahmen des Objekts, objektbezogene Filmaufnahmen
- Individuelle und bedarfsgerechte Immobilienfinanzierungs- und Versicherungskonzepte
- Überdurchschnittliche Service- und Dienstleistungsorientierung
- Lösungsorientiertes Denken und Handeln

Wir freuen uns darauf, Sie rund um Ihre Immobilie zu begleiten.

Unsere aktuellen Immobilienangebote finden Sie auf den Seiten 6 und 7.

Herzliche Grüße,

Bereichsleiter Versicherungen & Immobilien

Abteilungsleiter Immobilien
Immobilienfachwirt – Immobilienfachwirt

Immo Zentrum der VR-Bank Isar-Vils GmbH

■ Gerzen: Bungalow mit großem Garten



Seite 5

Freisinger Bank Immobilien

■ Freising: Zentrumsnahe 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung



Seite 6

Teppichfliesen

■ Neue Arrangements mit Naturhaar



Seite 8

Raiffeisenbank München-Süd eG

■ München-Sending: Gepflegte 2-Zimmerwohnung nahe Südpark



Seite 11

Immobilien M-Nord GmbH

■ München-Nymphenburg: Neuwertiges 1-Zimmer-Apartment



Seite 15

VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG, Team Ostallgäu

■ Marktobderdorf: 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in begehrter Lage



Seite 18

VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG, Team Augsburg

■ Friedberg: Naturnahes Stadthaus im Passivhausstandard



Seite 21

VR-Bank Ismaning Hallbergmoos Neufahrn eG

■ Fahrenzhausen: Doppelhaushälfte mit großem Süd-Westgarten



Seite 24

Nutzen Sie den Immobilien-Service Ihrer Volks- und Raiffeisenbank. Die langjährige Erfahrung von Immobilien-Spezialisten garantiert Ihnen ein Höchstmaß an Sicherheit. Wenn Sie eine schöne Wohnung, ein attraktives Haus oder ein gut gelegenes Grundstück kaufen oder verkaufen wollen, wenden Sie sich vertrauensvoll an Ihre Volks- und Raiffeisenbank.

- Teppichfliesen: Neue Arrangements Seite 8
- Rasen: Robuste Samenmischungen Seite 8
- Haus + Grund: Interessante Urteile Seite 12
- E-Tankstelle: Planung einer Wallbox Seite 22
- Homeoffice: Richtig versichern Seite 22
- R+V: Schutz vor Naturgefahren Seite 26
- Impressum: Verlags-, Foto- und Herstellerangaben Seite 27
- Digitalausgabe: Online lesen Seite 27
- Print-Abo: Der Markt in Südbayern Seite 27
- Dusche: Gesamtkunstwerk im Bad Seite 27
- R+V Wohngebäudeversicherung Seite 28



David Velat
Geschäftsführer
Immobilienverkauf
david.velat@vrbank-isar-vils.de



Sigrid Scheidhammer
Immobilienverkauf
sigrid.scheidhammer@vrbank-isar-vils.de

Wir beraten Sie gerne. Anruf genügt.

Immo Zentrum der VR-Bank Isar-Vils GmbH
Stadtplatz 8 · 84137 Vilsbiburg
Tel. 08741/302-2222 · info@vrbank-isar-vils.de

Unsere aktuellen Angebote

Vilsbiburg



Großes Geschäftsanwesen in Vilsbiburg mit vielen Möglichkeiten

Stilvoll Wohnen und/oder Arbeiten in einem stattlichen Haus mit Nebengebäuden, freistehendes Mehrgenerationenhaus mit altgerechter ELW, 350 m² Wfl., sehr geschmackvoll ausgestattet, 8 Schlafzimmer, 3 Küchen, 3 Bäder, komplett unterkellert, geschützte Westterrasse, Öl-ZH 1995, Bj 1930, Werkstatt/Büro-Nebengebäude Bj 1990 mit Umbaupotential, rd. 250 m² Nfl., Lagerhalle rd. 150 m² Nfl. Zentrale Stadtlage, kurze Wege, BA, 151,5 kWh/m²a



€ 1.299.000,-

Vilsbiburg



2,5 Zimmer ETW für Kapitalanleger

ca. 59 m² Wohnfläche. 1. OG mit Aufzug, gepflegte Anlage m. 15 Einheiten, Bj 1993, in einer ruhigen Wohnsiedlung, nur 1,5 km zum Vilsbiburger Stadtplatz, gepflegter Zustand, geräumiges Wohnzimmer mit Südbalkon, Essdiele, Küche, Schlafzimmer, Bad mit Wanne, Waschmaschinenanschluss, Kellerabteil, Parkettböden, TG-Stellplatz, Mietvertrag für 2 Jahre, VA, Erdgas, E 132 kWh/m²a

€ 250.000,-

Vilsbiburg



3 Zimmer Terrassenwohnung

barrierefrei, EG mit großer Terrasse, ideale Süd-West- Ausrichtung, 85 m² Wfl., Bj. 2020, neuwertig im KfW 55 Standard, offenes Wohnen/Essen/Kochen (inkl. hochwertiger EBK), Abstellraum, 2 Schlafzimmer, Flur/Garderobe, geräumiges Bad/WC mit Wanne + bodentiefer Dusche, FH, Lüftung, BHK, inkl. XL-TG-Stellpl., Lift zur TG, zur Eigennutzung oder Kapitalanlage, frei n. VB, BA, A, 42 kWh/m²a

€ 425.000,-

Vilsbiburg



Zweifamilienhaus mit Garten

ruhige zentrale Siedlungslage, 568 m² Grund, ca. 100 m² Wfl. auf zwei Wohneinheiten, jew. Wohnküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad mit Wanne, OG mit Balkon, Holzterrasse zum Speicher, Keller, Außentreppe, Garage und Abstellraum, zus. zwei Stellplätze, großer Garten, Bj 1952, EG Whg ist frei, OG Whg. vermietet, BA, Heizöl, H, 373,4 kWh/m²a

€ 399.000,-

Weitere Angebote

Pfeffenhausen



EFH mit Fernblick

Bj 2000, ca. 309 m² Wfl. verteilt auf EG und OG, Keller, 1.405 m² Grund, gr. Südterrasse, Fernblick, 4 Schlafzimmer im OG, 2 Bäder, Wärmepumpe, FBH und Wandheizung, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, elektr. Rolläden, zentr. Staubsaugeranlage, Doppelgarage, 4 Stellplätze, Hoftor, ruhige Lage, am Ortsrand, Bezug ab sofort, EA Strom, 36.9 kWh/m²a

€ 1.380.000,-

Freising/Lerchenfeld



Großzügiges Reihenhaus

ruhige, familienfreundl. Wohnlage, kurze Wege zu Schulen, Kindergarten etc., Stadtzentrum+A92 in 1,5 km Entfernung, Westterrasse/Balkon, Garten m. Platz f. Schaukel/Sandkasten, 190 m² Grund + anteil. Gem.-Flächen, RMH Bj. 1988, 5-7 Zi., 2 Bäder, 125 m² Wfl. + 40 m² im DG + Terr./Blk., Split-Level, Keller, Sichtdachstuhl, guter Zustand, Gas-ZH 1989, Kachelofen, Garage + Kfz-Stpl., kl. Renov./Modernis. sinnvoll, BA, Erdgas, E 133 kWh/m²a

€ 1.099.000,-

Gerzen



Bungalow mit großem Garten

ideal für fitte Ruheständler, Gartenliebhaber, Stadtflüchtlinge, Familien mit 2 Kindern, Hundehalter etc., sehr ruhige Siedlungsrandlage, 805 m² Grund mit Platz für Obstbäume, Gemüsebeete, Pool, Schaukel und Sandkasten, Westterrasse + Freisitz, Bungalow Bj 1973, 4,5 Zimmer, 106 m² Wfl. + Terrasse und Freisitz, 2-3 Schlafzimmer, sehr gepflegt, voll unterkellert, Speicher, Garage, Öl-ZH 2005, BA H, 293,6 kWh/m²a

€ 540.000,-

Vilsbiburg



Morgensonne am Balkon – Fast neuwertige 2 Zimmer ETW

54 m² Wfl., 2. OG, Lift, ruhige Lage, offenes Wohnen/Essen/Küche (EBK kann abgelöst werden), sehr hell durch Eckfenster, Ostbalkon, Schlafzi., Bad mit Wanne, Flur mit Garderobe, inkl. KFZ-Stpl., Erstbezug 2014, frei ab 06.22 für Eigenbezug oder Vermietung, BA, Erdgas, 41.7 kWh/m²a

€ 249.000,-

Vilsbiburg



2 Zimmer ETW mit Balkon

69 m² Wfl., 1. OG, kl. Wohneinheit, ruhig gelegen nahe der Vils, gr. Wohn-/Esszi., angrenz. Küche+Speis, Süd-Balkon, Schlafzi., inliegendes Bad m. Wanne, Carport, Kellerabteil, Bj 1992, Öl-ZH, die Wohnung ist vermietet, derzeitige Jahreskaltmiete 7.200 €, VA Heizöl, D, 121,6 kWh/m²a

€ 285.000,-

Erfolgreich
verkauft
durch uns



vr-wohnen.de

Als Premium-Partner von vr-wohnen.de wurden wir als eine der besten Vermittler der Volks- und Raiffeisenbanken mit diesem besonderen Gütesiegel der Immobilienbranche ausgezeichnet.

Verkaufen auch Sie Ihre Wohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück erfolgreich mit uns.

Wir suchen ständig Wohnungen, Häuser und Grundstücke für vorgemerkte Bankkunden.

Telefon 08741 / 302-2222

Baugrundstück am Stadtrand in Landshut



Bebauungsvorschlag

Wertvolle Lage – kein Bauzwang!

Sehr ruhige, erhöhte, naturnahe Hanglage, im Süden direkt am Feld, weitläufiger Blick ins Hagrainger Tal, nach drei Seiten unverbaut, nur 1,5 km zur Altstadt, 883 m² und 1/3 Anteil an der Zufahrt (80 m²), inkl. Erschließung, genehmigt ist repräsentatives, mod. Wohnhaus bis 240 m² GF, ideal für außergew. Architektenhaus od. als Vorratsgrundstück für die nächste Generation

€ 990.000,-

Baugrundstück in Ganslberg bei Landshut



690 m² Baugrundstück mit Altbestand (Abriss) für EFH oder ZFH/DH, ruhige Lage am Waldrand, trotzdem kurze Wege zum nahen Altdorf/Landshut, Einkaufsmöglichkeiten, A92, kein Bauzwang, MD, max. 2 Vollgeschosse, max. 2 WE, derzeit mit altem Lager-schuppen bebaut

€ 595.000,-

Alle Objekte zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

Diese und weitere Angebote unter www.vrbank-isar-vils.de und www.vr-wohnen.de



Martin Reiser
Bereichsleiter Versicherungen
& Immobilien



Florian Göbl
Abteilungsleiter Immobilien
Immobilienfachwirt –
Immobilienfachwirt



Martin Treitinger
Immobilienmakler IHK
Vertrieb & Sachbearbeitung
Immobilien



Julia Niedermaier
Immobilienmaklerin IHK
Vertriebsassistentin Immobilien

Freisinger Bank Immobilien

Münchner Str. 2 | 85354 Freising | Tel. 08161-189300 | immobilien@fs-bank.de | www.fs-bank.de



84072 Au i. d. Hallertau

Top gepflegte Doppelhaushälfte für die Familie

BJ 1999; letzte Mod. 2022; ca. 130 m² Wfl. und ca. 321 m² Grdst.; EBK; Bad mit Wanne und Dusche; Gäste-WC; Spitzboden ausgebaut; voll unterkellert; Garage + 3 Stellpl.; Terrasse und Garten; teilw. FBH; Endenergieverbrauch 133 kWh/(m².a), Klasse E (Warmwasser enthalten); Hauptenergieträger: Gas; Ausstellungsdatum 16.03.2022; Endenergiebedarfsausweis gültig bis 15.03.2032

798.000,00 €

zzgl. 1,785 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Freising



Zentrumsnahe 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung

aktuell vermietet (10.560,- €/Jahr KM); Hausgeld: 230,83 €/Monat; 2-Zi-Whg mit ca. 63 m² Wfl; BJ 1997; letzte Mod. 2019; Kellerabteil; Tageslichtbad mit Wanne; TG-Stellplatz; Zentralheizung; Endenergieverbrauch 108 kWh/(m².a), Klasse D; (Warmwasser enthalten); Hauptenergieträger: Gas; Ausstellungsdatum: 17.10.2018; Endenergieverbrauchsausweis gültig bis 16.10.2028

zzgl. 1,785 % Käuferprov. inkl. MwSt.

KP 469.000,- €

Allershausen



Neuwertige Doppelhaushälfte mit ausreichend Platz

BJ 2019; ca. 140,94 m² Wfl, ca. 397 m² Grdst.; moderne EBK; Bad mit Wanne und Dusche; Gäste-WC; DG ausgebaut; voll unterkellert; Garage + 2 Stpl.; Terrasse und Garten; FBH; Endenergiebedarf 17,5 kWh/(m².a), Klasse A; (Warmwasser enthalten); Hauptenergieträger: Elektroenergie (Luft-Wärmepumpe); Ausstellungsdatum 20.12.2019; Endenergiebedarfsausweis gültig bis 19.12.2029

zzgl. 2,38 % Käuferprov. inkl. MwSt.

KP 1.149.000,- €

Unsere Angebote: Immobilien sind Vertrauenssache!
 Professionelle Immobilienvermittlung ist unser Geschäft.

Neufahrn in Niederbayern



3 Wohnbaugrundstücke in ländlicher Lage mit guter Anbindung durch B15N

Genehmigte Bauvoranfrage liegt vor. Bodengutachten vorhanden. Kurzfristig bebaubar.

- Grdst. mit ca. 435 m² für EFH
 Mögl. Wfl. gemäß Bsp.-Planung: ca. 155 m² **198.000,00 €**
- Grdst. mit ca. 298 m² für DHH
 Mögl. Wfl. gemäß Bsp.-Planung: ca. 109 m² **119.000,00 €**
- Grdst. mit ca. 857 m² für DHH
 (davon ca. 545 m² reines Gartengrundstück)
 Mögl. Wfl. gemäß Bsp.-Planung: ca. 109 m² **139.000,00 €**

zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.



„Hier könnte Ihre Immobilie stehen!“

Freising



Viel Platz in zentraler Lage – große Doppelhaushälfte mit Potential

BJ 1971; letzte Mod. 2021; ca. 174 m² Wfl., ca. 476,50 m² Grdst.; moderne EBK; 2 Bäder; DG ausgebaut; voll unterkellert; Doppelgarage; Terrasse; Zentralheizung; Endenergiebedarf 78,4 kWh/(m².a), Klasse C; (Warmwasser enthalten); Hauptenergieträger: Öl; BJ Wärmerzeuger 2002; Ausstelldatum 01.10.2015; Endenergiebedarfsausweis gültig bis 30.09.2025

zzgl. 3,57 % Käuferprov. inkl. MwSt.

KP 1.290.000,- €

Zolling



Abseits vom Alltagsstress – Einfamilienhaus in ländlicher Lage

BJ 2007; ca. 131,72 m² Wfl., ca. 650 m² Grdst.; EBK mit Speisekammer; sep. Gäste-WC; voll unterkellert; Doppelgarage; Terrasse; Zentralheizung; Endenergieverbrauch 75 kWh/(m².a), Klasse B; (Warmwasser enthalten); Hauptenergieträger: Flüssiggas; Ausstelldatum 14.03.2022; Endenergieverbrauchsausweis gültig bis 13.03.2032

850.000,00 €

zzgl. 3 % Käuferprovision inkl. MwSt.

Erfolgreich verkaufen durch uns

Als Premium-Partner von vr-wohnen.de wurden wir als eine der besten Vermittler der Volks- und Raiffeisenbanken mit diesem besonderen Gütesiegel der Immobilienbranche ausgezeichnet.



Verkaufen auch Sie Ihre Wohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück erfolgreich mit uns.

Wir suchen ständig Wohnungen, Häuser und Grundstücke für vorgemerkte Bankkunden.

Teppichfliesen: Arrangements mit Naturhaar für Wohngesundheit



Mit dem passenden Teppichboden wird das Leben bunt: Streifen müssen nicht immer horizontal oder vertikal verlaufen. Auch interessante Zickzack-Muster sind möglich. Das gemütliche Plätzchen farbenfroh sein.

Beim Stichwort Zimmerrenovierung denken die meisten Menschen zuerst an Möbel und Wände. Doch auch der Fußbodenbelag bestimmt maßgeblich die Atmosphäre eines Raumes. Ein fußwarmer Teppich beispielsweise sorgt in Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmern für ein gemütliches Flair und kann sogar in Eigenregie verlegt werden. Bevor man jedoch direkt Hand anlegt, sollte jeder Raum vorgeplant werden. Dabei gibt es einige Punkte zu beachten.

Wer das Fußgefühl eines kuscheligen Flors mag, kann sich je nach persönlichem Geschmack zwischen Teppichbahnen, -dielen und -fliesen entscheiden. Die Unterschiede liegen hauptsächlich in Größe und Format. Die großen Teppichbahnen eignen sich besonders für Menschen, die einen Fußboden einfarbig mögen - egal, ob mutig in Rot oder Grün oder dezent in Erdtönen. Teppichdielen haben, ähnlich wie die bekannten Terrassendielen, eine schmale, längliche Form und erlauben eine kontrastreichere Fußbodengestaltung. Mit ihnen ist es beispielsweise möglich, den angesagten Streifenlook zu kreieren. Eine Mischung verschiedener Blautöne etwa bringt Frische ins Zimmer. Ein ganz individuelles Muster dagegen lässt sich mit quadratischen Teppichfliesen erzielen. Kinderzimmerböden erstrahlen damit leben-

Robuste Samenmischungen gegen Hitze und Trockenheit



Gut gerüstet für heiße Tage: Angesichts der sich verändernden klimatischen Bedingungen könnte man überlegen, bei der Rasensaart auf robuste und hitzeresistente Mischungen zu setzen.

Da half auch alles Wässern kaum mehr: Die besonders heißen und trockenen Sommer der vergangenen Jahre ließen so manche Rasenfläche buchstäblich in die Knie gehen. Ausgetrocknete, braune Flächen und ein verminderter Wuchs waren die sichtbaren Folgen. Angesichts der klimatischen Veränderungen ist zu erwarten, dass lange anhaltende Hitzeperioden in Zukunft nicht die Ausnahme, sondern eher die Regel sein werden. Viele Rasenarten sind für diese herausfordernden Bedingungen nicht gemacht - umso wichtiger ist es, bereits bei der Anlage eines neuen grünen Teppichs spezielle Samenmischungen auszuwählen, die für den jeweiligen Standort gut geeignet sind.

Der Klimawandel ist ein Faktor, der sich sichtbar auf Rasenflächen auswirkt und deren Pflege wesentlich beeinflusst. Ein hochwertiges Saatgut soll nicht nur eine hohe Reinheit und Keimfähigkeit aufweisen, sondern hat heute weitere Anforderungen wie Strapazierfähigkeit, Hitze-resistenz und eine gute Widerstandsfähigkeit gegenüber Rasenkrankheiten zu erfüllen. Ein nützlicher Qualitätsindikator für Gartenbesitzer ist es, wenn das Saatgut nach internationalen Qualitätsstandards wie RSM (Regel-Saatgut-Mischung) zugelassen ist. Dies bedeutet, dass die Mischung auf die Einhaltung genau definierter

dig in den Lieblingsfarben der Sprösslinge. Da die Fliesen und -dielen ohne Klebstoff verlegt werden können, kann man sie immer wieder neu arrangieren und sich so jederzeit eine neue Optik ins Zimmer holen. Bei einigen Anbietern können Interessierte einen kostenlosen Raumplaner nutzen: Entweder das Bild ihres eigenen Zimmers hochladen oder ein Beispielzimmer anklicken und anzeigen lassen, wie dieses mit verschiedenen Teppich-Alternativen in und allen Farbtönen aussehen könnte. Teppichläufer oder Bordürenteppiche sind die richtige Wahl für alle, die Abschnitte ihres Hartbodens aus Parkett, Laminat oder Steinfliesen mit einem warmen Teppich aufwerten wollen. Wer beim Bodenbelag nicht nur Wert auf Gemütlichkeit, sondern auch auf eine hohe Wohngesundheit legt, sollte sich für Naturteppiche, etwa mit Kaschmir-Ziegenhaar und Schurwolle, entscheiden. „Die feine, natürliche Schuppenstruktur der Naturhaare kann Feuchtigkeit aus der Umgebung aufnehmen und bei Bedarf wieder an die Raumluft abgeben“, erklärt Fachfrau Julia Ammann. Zudem profitieren auch Hausstauballergiker von Naturhaarteppichen: Mit dem Staubsauger kann man die Haare einfach absaugen.

djd

Herstellerhinweise auf Seite 27.



Elegant sieht dieser mehrfarbige Teppichboden im Dachgeschoss aus. Durch den Floor aus Naturhaar ist er zudem barfußfreundlich. Übrigens, Teppichfliesen mit Naturhaar sind die Lieblinge von Haustieren und dabei noch strapazierfähig.

Anforderungen geprüft wurde. Viele neuartige Rasensamen erfüllen diese Bestimmungen und sind speziell für Flächen ausgelegt, die einer starken Sonneneinstrahlung ausgesetzt oder schwer zu bewässern sind. Enthalten ist oft ein hoher Anteil an sogenannten tetraploiden Gräserarten. Sie weisen eine besonders gute Stresstoleranz gegenüber extremen Witterungsbedingungen wie Kälte, anhaltende Trockenphasen und plötzliche starke Regenfälle auf.

Die neuen Rasenmischungen lassen sich sowohl für eine komplette Neuanlage als auch für die Pflege vorhandener Flächen verwenden. Die Samen keimen besonders schnell, die tief wurzelnden und wassersparenden Gräser sind speziell für trockene Böden geeignet. Gartenbesitzer brauchen somit weniger zu wässern, Ressourcen werden gespart. Bei einigen Anbietern gibt es weitere Tipps für gesunde Rasenflächen, erhältlich ist das Saatgut im Fachhandel. Ein dichter und gesunder Rasen lässt Moos und Unkraut keine Chance - das erspart dem Gartenbesitzer weitere Probleme und macht den Einsatz von Chemie überflüssig.

djd

Adressen auf Seite 27.



Ein neuer Rasen wird angelegt: Wohl jeder Gartenbesitzer wünscht sich ein dichtes und gesundes Grün. Spezielle Saatmischungen sorgen für einen grünen Teppich, der resistent gegen Hitze und Trockenheit ist.



Immobilien sind Vertrauenssache

Ob kaufen, verkaufen oder vermieten – bei uns ist Ihr Immobilienwunsch in guten Händen!



Patrick Csallner
Leiter Immobilienvermittlung
patrick.csallner@raiba-muc-sued.de
Telefon 089 / 7 59 06 - 834



Simone Berg
Assistenz Immobilienvermittlung
simone.berg@raiba-muc-sued.de
Telefon 089 / 7 59 06 - 829

„Ludwig Schwanthaler“

Baubeginn in Kürze

Ca. 30 % verkauft vor Baubeginn

Ein guter Zeitpunkt, in Sachwerte in einer europäischen Metropole zu investieren.

„Ludwig Schwanthaler“ – zentrale und möblierte Neubau-Studentenwohnungen in der Ludwigsvorstadt in München nahe Theresienwiese.

Im Jahr 2022 wird in der Schwanthalerstraße in der Ludwigsvorstadt in München der Grundstein für ein modernes Wohnheim für Studenten gelegt. Inmitten des erlesenen Viertels Ludwigsvorstadt, eingebettet zwischen Theresienwiese und Hauptbahnhof, entsteht ein modernes und komfortables Wohnkonzept. Durch die zentrale Lage und Nähe zum Hauptbahnhof sind alle Ziele in der Innenstadt schnell zu erreichen, egal ob mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder auch zu Fuß.

Mit rund 114.000 Studenten ist München nach Berlin die Stadt mit den absolut meisten Studenten. Das Projekt „Ludwig-Schwanthaler“ ist eine besonders intelligente Form, mit minimalem Aufwand im Wachstumsmarkt München zu investieren. Das „Rundum-Sorglos-Paket“ für den Anleger übernimmt die laufende Betreuung Ihrer Immobilie.

Das Wohnkonzept wird unterstrichen durch eine moderne Architektursprache. Somit setzt sich die Architektur des Gebäudes im Innenbereich fort. Jede Wohnung wurde individuell entworfen. Das Ergebnis ist eine optimale Ausnutzung der Ressourcen.

Mit dem „Ludwig Schwanthaler“ definieren wir Maßstäbe für anspruchsvolles Wohnen für Studenten. Moderne Architektur, solide und erlesene Baumaterialien, verleihen dem Objekt eine zeitlose Eleganz und exklusive Ausstrahlung.

Glücklich, wer im „Ludwig Schwanthaler“ leben und wohnen kann. Dort genießt man die Ruhe des Wohnensembles und die ansteckende Lebendigkeit der Großstadt, die dort zum Greifen nahe ist.



Wohnungsbeispiele:

- 1. OG, ca. 17,15 m², KP € 352.990,-
- 2. OG, ca. 18,43 m², KP € 399.990,-
- 1. OG, ca. 19,66 m², KP € 402.990,-
- 2. OG, ca. 23,53 m², KP € 506.990,-
- 2. OG, ca. 25,96 m², KP € 563.990,-
- 2. OG, ca. 27,90 m², KP € 599.990,-

Keine zusätzliche Käuferprovision!

EA: B, EEK: B, 72,8 kWh/(m²a), Fernwärme





München Giesing

Zentrale Citywohnung nahe Isar und U-Bahnstation

Ca. 43 m², Bj. 99, 3. OG mit Lift, Parkett, EBK, nahe U-Bahn/Tram, sofort frei, TG-Stellplatz, E-Ausweis: V, 100 kWh/(m²-a), WW enthalten, Gas-ZH

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP € 415.000,-



München-Johanneskirchen

Ruhig wohnen östlich vom Englischen Garten

Gepflegte 3-Zimmerwohnung mit Weitblick, ca. 75 m², Bj. 67, 5.OG mit Lift, ruhiger Balkon, separates WC und Abstellraum, frei nach VB, E-Ausweis: V, EEK: D, 114 kWh/(m²-a), Fernwärme

Käuferprovision: 2,98 % inkl. MwSt.

KP € 547.000,-

**Verkaufen auch Sie
Ihre Immobilie
erfolgreich mit uns!**

**PREMIUM
PARTNER**
★★★★★
2022

vr-wohnen.de

Wir sind Premiumpartner von Immobilienscout24, Immowelt sowie vr-wohnen und suchen

- Häuser
 - Wohnungen und Grundstücke
- in München und dem Umland.
Wir ermitteln den marktgerechten Wert für Ihre Immobilie!

Telefon 089 / 75 90 68 34



München-Sendling

Geräumig und hell wohnen nahe Südpark

Gepflegte 2-Zimmerwohnung mit ruhiger Loggia, ca. 67 m² Wfl., Bj. 85, 4.OG mit Lift, Laminatböden, EBK, frei nach VB, TG-Stellplatz, E-Ausweis: V, EEK: C, 96,7 kWh/(m²-a), Fernwärme, frei Ende 2022

Käuferprovision: 2,5 % inkl. MwSt.

KP € 598.000,-

Erfolgreich verkauft in den letzten Wochen:



ERFOLGREICH VERKAUFT !
Einfamilienhaus Gräfelfing



ERFOLGREICH VERKAUFT !
2 Zimmerwohnung Maxvorstadt



ERFOLGREICH VERKAUFT !
Reihenhäuser Neuried

Verkaufen auch Sie Ihre Immobilie erfolgreich mit uns!



Einbauküche - Instandhaltungspflicht des Vermieters auch bei Beteiligung des Mieters

Nach der gesetzlichen Regelung des § 535 BGB muss der Vermieter die Wohnung und mitvermietete Ausstattungsgegenstände während der Mietzeit in vertragsgemäßem Gebrauch erhalten d.h. er muss auf seine Kosten sämtliche notwendigen Verschleißreparaturen durchführen. Keine Instandhaltungspflicht des Vermieters besteht dagegen für Gegenstände und Ausstattungen, die vom Mieter selbst in die Mieträume eingebracht worden sind.

Die Beweislast dafür, dass die Mieträume vom Vermieter mit einer bestimmten Ausstattung versehen wurden, für die der Vermieter instandsetzungspflichtig ist, trägt der Mieter; d.h. im Zweifel muss der Mieter die Instandhaltungspflicht des Vermieters für bestimmte Gegenstände in den Mieträumen beweisen (so BGH, Beschluss v. 17.08.2011, VIII ZR 96/11, WuM 2011, S. 618).

Nach einem Urteil des AG Berlin-Neukölln gilt § 535 BGB auch für sog. gemischte Einbauten. In dem zur Entscheidung vorliegenden Fall vereinbarten die Parteien vor Mietbeginn, dass die Küche in der Wohnung des Mieters abweichend von der eigentlich vorgesehenen Raumaufteilung eingebaut werden sollte.

Der Vermieter bezahlte die Grundausstattung der Küche, der Mieter die Sonderanfertigungen, durch welche die Küchenausstattung erweitert und verbessert wurde. In dem Rechtsstreit über die Zahlung von Reparaturkosten an in der Zwischenzeit defekt gewordenen Geräten vertrat der Mieter die Auffassung, dass es sich bei der Einbauküche um einen Teil der Mietsache handle und der Vermieter folglich zur Instandsetzung verpflichtet sei. Dieser meinte, die Küche sei Sache des Mieters; er habe nur in Höhe der bauseits vorgesehenen Standardküche einen Zuschuss geleistet. Das AG Berlin-Neukölln schloss sich der Auffassung des Mieters an mit der Begründung, dass die gesamte Küche als mitvermietet gilt, wenn der Vermieter einen Zuschuss in Höhe der Kosten der Standardküche geleistet hat. Zu empfehlen ist in diesen Fällen daher eine klare und eindeutige Individualvereinbarung darüber, wer für welche Reparaturen die Kosten trägt (AG Berlin-Neukölln, Urteil v. 01.07.2021, 6 C 303/19).

Lärm – Toleranzgebot gegenüber Kindern ist nicht grenzenlos

Der Vermieter kann ein Mietverhältnis ordentlich d.h. unter Einhaltung der gesetzlichen Drei-Monatsfrist kündigen, wenn der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Dies gilt auch und insbesondere bei laufenden Störungen des Hausfriedens z.B. durch Lärm.

In dem vom LG Berlin entschiedenen Fall haben die beklagten Mieter auch in den Ruhezeiten durch laute Streitereien, Geschrei und Gebrüll sowie Türenknallen und Kinderlärm, der ihnen zuzurechnen ist, ihre vertraglichen Pflichten, nämlich Rücksichtnahme auf andere Mieter schuldhaft nicht unerheblich verletzt.

Dabei betonte das Gericht, dass Kinderlärm auch in Ruhezeiten (d.h. nach 22 Uhr) zwar nicht ganz ausgeschlossen werden kann und von Kindern ausgehender Lärm nach den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 22 Abs. 1a) grundsätzlich auch privilegiert ist. Allerdings hat diese erhöhte Toleranz bei Kinderlärm auch ihre Grenzen.

Nach der Rechtsprechung des BGH sind diese Grenzen im Einzelfall zu bestimmen unter Berücksichtigung u.a. von Art, Qualität, Dauer und Zeit des verursachten Lärms, des Alters und des Gesundheitszustands der Kinder sowie der Vermeidbarkeit des Lärms z.B. durch objektiv gebotene erzieherische Einwirkungen oder durch zumutbare und ggfs. gebotene bauliche Maßnahmen (so BGH, Beschluss v. 22.08.2017, VIII ZR 226/16, GE 2017, S. 1153). Hinzu kommt vorliegend die gegenüber der Zeugin, die wegen des ständigen Lärms aus der Nachbarwohnung ausgezogen ist, ausgesprochenen Beleidigungen sowie das aggressive und unsittliche Verhalten der beklagten Mieter u.a. durch Spucken in den Hausflur.

Nachdem die beklagten Mieter auch nach insgesamt drei Abmahnungen

durch den Vermieter ihr Verhalten nicht änderten, war die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt. Die Beklagten wurden zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt (LG Berlin, Beschluss v. 30.07.2021, 65 S 104/21, ZMR 2021, S. 853).

Untermieter - Vermieter kann nicht persönliches Kennenlernen verlangen

Besteht für den Mieter von Wohnraum nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, kann er vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt jedoch nicht, wenn in Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder sonst dem Vermieter die Überlassung nicht zugemutet werden kann (§ 553 BGB).

Will sich der Mieter aus einem langfristigen Mietverhältnis lösen oder vermeiden, dass er bei einer Kündigung mit einer langen Kündigungsfrist doppelt Miete d.h. für die gekündigte sowie für die neue Wohnung zahlt, kann ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung der Wohnung vorliegen. Dazu hat das LG Berlin entschieden, dass der Vermieter der Untervermietung an einen in Aussicht genommenen Untermieter gem. § 553 Abs. 1 BGB nur dann widersprechen kann, wenn dafür in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt.

Dies kann etwa der Fall sein, wenn der Dritte mit dem Vermieter oder anderen Mietern im Hause verfeindet ist oder wenn es sonst Anhaltspunkte dafür gibt, dass er den Hausfrieden stören oder die Mietsache beschädigen wird.

Kennt der Vermieter den Untermieter weder persönlich noch hat er etwa aus Presseveröffentlichungen Kenntnis von dessen Person und Anhaltspunkte für seine mangelnde Eignung, muss der Mieter es dem Vermieter nicht erst durch zusätzliche Informationen ermöglichen, nach denkbaren Hinderungsgründen zu forschen; vielmehr liegt dann der Regelfall vor, dass der Mieter einen Untermieter ausgesucht hat und ein wichtiger Grund, der die Person des Untermieters ausnahmsweise als ungeeignet erscheinen lässt, aus Sicht des Vermieters nicht vorliegt. Mehr als den Namen (sowie zur eindeutigen Identifikation auch Geburtsdatum und Geburtsort) und Angaben über die berufliche oder sonstige Tätigkeiten des Untermieters muss der Mieter deshalb regelmäßig nicht mitteilen. Die Forderung des Vermieters, in Aussicht genommene Untermieter persönlich vor einer Entscheidung über die Erlaubnis zur Untervermietung kennenzulernen, läuft auf eine vertragswidrige Ablehnung der Untervermietungserlaubnis mit möglichen Schadensersatzansprüchen des Mieters hinaus (LG Berlin, Beschluss v. 30.11.2020, 64 T 49/20, GE 2021, S. 57).

Kündigungsrecht des Vermieters bei Ignorieren von Urteil

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Diese ordentliche Kündigung, das heißt, die Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen 3-Monatsfrist, ist auch bei einer schuldhaften Vertragsverletzung geringeren Gewichts möglich, die für sich genommen noch nicht zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigen würde. Eine solche erhebliche Vertragsverletzung liegt vor, wenn der Mieter trotz gerichtlicher Verurteilung, z.B. zur Unterlassung bestimmter Handlungen oder Einhaltung der Hausordnung dem Urteilspruch nicht nachkommt. Unerheblich ist dabei, ob der Mieter zur Vornahme der Handlung selbst in der Lage ist. Falls nicht, muss der Mieter einen Dritten mit der Handlung beauftragen. Dementsprechend liegt nach einem Urteil des LG Berlin ein Kündigungsgrund auch dann vor, wenn der Mieter die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen in seiner Wohnung verweigert, obwohl er rechtskräftig zu deren Duldung verpflichtet ist. In diesem Fall ist der Vermieter nicht verpflichtet, zunächst das Duldungsurteil zu vollstrecken (LG Berlin, Urteil v. 28.05.2020, 67 S 21/20, ZMR 2020, S. 748).



Robert Pauly
Geschäftsführer
Immobilienverkauf
Tel. 0 89 / 31 90 70 41
pauly@immo-mnord.de



Giannina Striepe
Immobilienverkauf
München + Umgebung
Tel. 0 89 / 31 90 70 42
striepe@immo-mnord.de



Daniela Reineck
Immobilienverkauf
Unterschleißh. + Umgebung
Tel. 0 89 / 31 90 16 79
reineck@immo-mnord.de



Alexander Mayer
Immobilienverkauf
München + Umgebung
Tel. 0 89 / 31 85 96 29
mayer@immo-mnord.de



Eileen Cociu
Assistenz
Tel. 0 89 / 37 05 33 32
cociu@immo-mnord.de

**Hauptsitz
Unterschleißheim**
Bezirksstr. 48
85716 Unterschleißheim

**Büro München-
Feldmoching**
Lerchenauer Str. 331
80995 München

**Büro München-
Moosach:**
Bunzlauer Str. 46,
80992 München

Unterschleißheim



Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Süd/West-Balkon in beliebter Wohngegend

Bj. 2007, ca. 75 m² Wfl., 1. OG., Bad mit Wanne und Dusche, EBK inkl. Geräte, Kunststofffenster, Schlaf- und Kinderzimmer mit französischem Balkon, TG-Stellplatz und Kellerabteil, vermietet seit Mai 2013, mtl. KM: 1.000,- € (inkl. Stellplatz)

Bedarfsausweis, 74 kWh, Bj. 2007, Erdgas

KP 620.000,- €
zzgl. TG-Stellplatz: 20.000,- €

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

Unterschleißheim



Sonnige 3-Zimmer-Gartenwohnung mit eigenem Eingang in zentraler Wohnlage

Bj. 1972, ca. 80 m² Wfl., saniertes Badezimmer mit Duschwanne, EBK, inkl. Geräte, Fensterfront zur Süd-Seite, Abstellkammer, Süd-Terrasse und Garten, TG 2019 saniert, TG-Duplex-Stellplatz, Kellerabteil, frei nach Absprache

Verbrauchsausweis, 110,8 kWh, Erdgas

KP 565.000,- €
zzgl. TG-Stellplatz: 15.000,- €

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

Fahrenzhausen / Jarzt



Großzügige Doppelhaushälfte in idyllischer Wohnlage

Bj. 1990, ca. 473 m² Grundst.-anteil, ca. 283 m² Wfl., ca. 109 m² Nfl., 6,5 Zimmer, teilweise Fußbodenheizung, Gartenhäuschen, Sauna, 3 Bäder, 2 Garagenstellplätze, hochwertige Bauweise, Kamin, EBK inkl. Geräte, Terrasse und Garten mit Süd/West-Ausrichtung, Staubsaugeranlage, frei nach Absprache

Verbrauchsausweis, 163,9 kWh, Bj. 1972, KWK fossil

Käuferprovision: 1,95 % inkl. MwSt.

KP auf Anfrage

Kapitalanleger aufgepasst!



Pflegeappartements/ Betreutes Wohnen/ barrierefreie Wohnungen

Der Bedarf an altersgerechten Wohnmöglichkeiten nimmt stetig zu. Dieser Markt gehört zu den interessantesten und sichersten Wachstumsmärkten in Deutschland. Die demografische Entwicklung führt dazu, dass in den kommenden Jahren immer

mehr Einheiten dieser Wohnformen für das Alter benötigt werden.

Sie wollen die altersgerechten Immobilienkonzepte näher kennenlernen? Wir beraten Sie gerne.

Keine Käuferprovision!

**Jetzt
Beratertermin
vereinbaren**

Erfolgreich vermarktet in den letzten Wochen



Unterschleißheim/Riedmoos
EFH mit Garten und eigenem Bachzugang



München/Fasanerie
Charmante DHH mit ELW und Garten



München/Olympiadorf
Großzügige 3,5 Zimmer EG-Wohnung mit Garten



NEUBAUPROJEKT München-Fasanerie



Traumhaft Wohnen in der idyllischen Fasanerie

Auf einem ruhigen Grundstück in der idyllischen Fasanerie, umgeben von charmanten Einfamilienhäusern mit gepflegten Gärten, entstehen vier traumhafte Stadthäuser zum Wohlfühlen. Jedes der Häuser verfügt über einen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, drei Schlafzimmer und ein Homeoffice in den oberen Geschossen, zwei Tageslichtbäder, ein Gäste-WC und weitere Räume im Untergeschoss. Ein zusätzliches Bad oder eine Sauna sind auf Wunsch möglich. Durch eine perfekte Grundrissplanung mit lichtdurchfluteten Räumen, großen Fenstern oder dem optionalen Kaminanschluss wird jedes der Stadthäuser selbst überdurchschnittlichen Ansprüchen gerecht.

Fertigstellung Frühjahr 2024

KP 1.399.800,- € - 1.449.800,- €
zzgl. Duplex Garage 29.800,- €

Keine Käuferprovision!



Wir suchen Grundstücke mit oder ohne Altbestand!

Rufen Sie uns an, absolute Professionalität und Diskretion sind selbstverständlich!

Robert Pauly · Geschäftsführer
pauly@immo-mnord.de · 089 319070-41

Kostenlose Wertermittlung*

Rufen Sie uns an.

Wir machen den Weg frei.



Immobilien
M-Nord GmbH



*nicht nach ImmoWertV

Kostenlose Wertermittlung

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?
Für vorgemerkte Kunden suchen wir laufend:

- Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser
- Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Grundstücke

Hier geht's zur
Online-Bewertung:





München/Feldmoching



Gutgeschnittene 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Süd-Loggia

Bj. 1965, ca. 51 m² Wfl., 96 Einheiten, 1. OG., Bad mit Dusche und Wanne, EBK, Abstellkammer, Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Fliesen und Laminat, mit Aufzug, Kellerabteil, kein Stellplatz, vermietet seit 2016, KM: 750,- € zzgl. 150,- € NK

Verbrauchsausweis, 113,9 kWh, Heizöl

Käuferprov.: 3,75 % inkl. MwSt.

KP 450.000,- €

München/Nymphenburg



Neuwertiges 1-Zimmer-Apartment in ruhiger Lage

Bj. 1965, ca. 32 m² Wfl., 9 Einheiten, Anfang 2022 renoviert, 5 min. zum Dante-Bad und zum Nymphenburger Kanal, 3 min zur U-Bahn Gern, ohne Aufzug / Balkon, Kellerabteil, frei nach Absprache

Verbrauchsausweis, 122 kWh, Heizöl

Käuferprov.: 1,785 % inkl. MwSt.

KP 395.000,- €

München/Neufahrn

VORANKÜNDIGUNG



*Referenzobjekt

**Neubauprojekt Neufahrn –
JETZT vormerken lassen!**

Drei familienfreundliche Reihenhäuser in ruhiger Umgebung

München/Unterhaching

Bereits 50% reserviert



NEUBAU – Kapitalanlage: Hochwertig möblierte „Urbane Serviced-Apartments in beliebter Lage

Bj. 2022/2023, ca. 17 m² - 33 m² Wfl., bonitätsstarker Bauträger, 136 Mikroapartments / Hotelzimmer, intelligente Grundrisslösungen, Möblierung inkl. Küche vom Betreiber, Mietvertrag 25 Jahre + Verlängerungsoption, automatische Pachtanpassung, Verwaltungs- & Vermietungsservice, Rendite ca. 3% (p.a. netto)

Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor

Keine Käuferprovision!

KP ab 184.900,- €



NEUERÖFFNUNG!
**Wir sind ab sofort auch
in Moosach für Sie da!**

Alexander Mayer

Bunzlauer Straße 46, 80992 München

Tel. 089 / 31 85 96 29, Mobil 0173 / 39 86 841

mayer@immo-mnord.de

www.immo-mnord.de

Hauptsitz Unterschleißheim
Bezirksstr. 48
85716 Unterschleißheim

Büro München-Feldmoching
Lerchenauer Str. 331
80995 München

NEU Büro München-Moosach
Bunzlauer Str. 46
80992 München



www.vrbank-a-oal.de

Bei uns in guten Händen

Ob Sie kaufen oder verkaufen wollen – wir sind gerne für Sie da!



Werner Ullmann
Immobilienberater
für Buchloe und Umgebung
Tel. 0821 5040-1138



Gerhard Witzigmann
Immobilienberater
für Füssen, Pfronten, Nesselwang
und Umgebung
Tel. 0821 5040-1383



Michael Hirschvogel
Immobilienberater
für Kaufbeuren, Marktoberdorf
und Umgebung
Tel. 0821 5040-1465

www.vrbank-a-oal.de · immobilien@vrbank-a-oal.de · **KundenServiceCenter: 0821 5040-0**



Irsee

Uriges Wohnhaus mit Denkmalschutz und Blick bis über das Kloster hinaus

Über ca. 300 Jahre wurde dieser ursprüngliche Ständerbohlenbau sukzessive in ein großes massives Wohnhaus umgewandelt. Behutsam und authentisch hat der Eigentümer sein historisches Gebäude seit 2014 renoviert und teilsaniert, dabei aber nicht perfektioniert:

Ca. 190 m² Wohnfläche auf 2 Ebenen; EG mit 2,5 Zimmer-Küche-Speis-Bad, mit knapp 90 m², derzeit überwiegend als Praxis genutzt; OG mit 3 1/2 Zimmer-Wohnküche-WC-Bad über 100 m², zwei getrennte Stromzähler vorhanden, Potenzial für weitere fast 25 m² im EG durch Umwandlung von Werkstatt und WC; zusätzliche ca. 35 m² wurden im DG über Garage und Holzlager mit Sanitäranschluss vorbereitet für eine autonome Nutzung als Atelier ähnlich einer Einliegerwohnung, alle pot. Einheiten haben eigenen Zugang zum Holzlager, aktuell sorgen ein Kachelofen, ein Pelletofen und mehrere Holzeinzelöfen für behagliche Wärme; alternativ liegt ein Gasanschluss bereits in der Straße an; einfache Holzfenster, (geschlossene) Holzbalkendecken und massive Holzdielenböden prägen das Gebäude; im Praxisbereich wurde zusätzlich ein Korkparkett verlegt; die vorhandene Teilunterkellerung mit Außenzugang ist aufgrund einer Hausquelle und der geringen Raumhöhen nur eingeschränkt nutzbar; das 1.004 m² große Grundstück mit eingewachsenem Garten steigt mit ca. 1/3 der Fläche steil zum Hang an; eingangsseitig ist um die Garage genügend Stellfläche für mehrere Fahrzeuge vorhanden; die Westterrasse verbindet das Haus mit dem Gartengrundstück mit Blick auf den benachbarten Fisch-Teich; auf Wunsch wäre die Übernahme zeitnah möglich. Ein Haus mit Geschichte und Geschichten. Es hat mehrere Kriege überstanden; war u.a. das ehem. Privatwwesen von Johann Egele (1873-1958) dem letzten bayerischen Stockfabrikanten und 2. Bürgermeister von Irsee. Neugierig geworden? Dann fordern Sie einfach unser Web-Exposé mit virtuellem 360-Grad-Rundgang an.

Energiebedarfsausweis: nicht erforderlich Baudenkmäler gem. § 16 (5) EnEV, Energieträger: Holz

Käuferprovision: 3,570 % inkl. gesetzlicher MwSt.

VB € 490.000,-





München-Bogenhausen

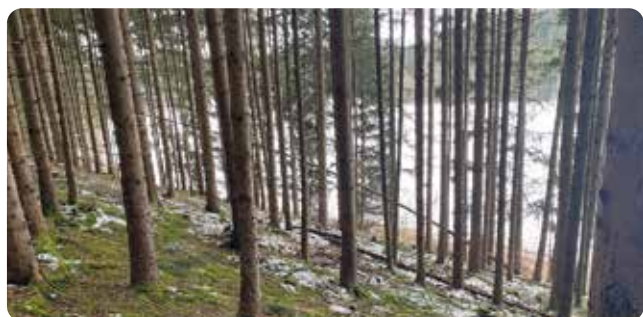
2-Zimmer Erdgeschoss Eigentumswohnung

Wohnung in absolut ruhiger Lage, vornehme und gehobene Wohnlage in Bogenhausen, exklusiver Stadtteil im Münchner Osten, Nähe zum Zentrum und zu den Universitäten sowie zur Klinik in Bogenhausen, Wohnung mit großzügigen und hellen Räumen, große begehbare Dusche, sofortiger Einzug möglich, ideale Kapitalanlage, Wohnfläche ca. 67 m², Baujahr ca. 1980, inkl. Tiefgaragenstellplatz

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1980, Endenergieverbrauch: 116,70 kWh/(m²·a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Heizwerk, reg.

Käuferprov.: 3,570 % inkl. gesetzl. MWSt.

€ 769.000,-



Dienhausen

Waldgrundstück

Gepflegter und guter Baumbestand mit gemischtem Altersbestand, ca. 50% 30-jährig, ca. 50% 70-jähriger Baumbestand, leichte bis mittlere Hanglage, einfache Bewirtschaftung möglich, ideal für Eigenversorgung mit Brennholz, gute Rendite beim derzeitigen Holzpreis, Grundstücksgröße ca. 13.976 m²

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MWSt

€ 104.000,-



NEUBAUVORHABEN in Kaufering

Reihenmittelhaus Nr. 2 – Baubeginn bereits erfolgt

Insgesamt 6 Reihenhäuser mit 6 Einzelgaragen und 7 Außenstellplätzen, ruhige u. zentrale Lage im Markt Kaufering, ideal für Familien und Pendler, die der hektischen Großstadt München entfliehen möchten, hochwertige Massivbauweise und modernste Heiztechnik mit Wärmepumpe sowie kontrollierte Wohnraumbelüftung, inkl. Garageneinzelstellplatz und Außenstellplatz. Voraussichtliche Bezugfertigkeit ca. 30.11.2022.

KfW 55 Effizienzhaus, insges. 5 Zimmer zzgl. Bad/WC, Gäste-WC, Hobbyraum im Keller, Terrasse u. eigenem Garten, Wohnfl. insges. ca. 155,39 m², Grundstücksgröße ca. 194 m²

Energiebedarfsausweis, Wohngebäude, Baujahr 2020, Endenergieverbrauch: A+ 14,6 kWh/(m²·a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Strom

Käuferprovision: 1,78 % inkl. gesetzlicher MWSt

€ 954.000,-



Kaufbeuren-Neugablonz

Ideal für Kapitalanleger – Wohn- und Geschäftshaus

Gaststätte im EG mit ca. 98 m², schön eingewachsener Biergarten sowie 7 PKW-Stellplätze, 2 Wohnungen im OG mit je ca. 48 m² (eine davon ist durch den Eigentümer selbst bewohnt, die andere ist derzeit vermietet), 2 Wohnungen im DG mit je ca. 41 m² (beide sind dzt. vermietet), Baujahr ca. 1954, Grundstück mit 785 m², frei nach Absprache

Energiebedarfsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1954, Endenergiebedarf: F 190,70 kWh/(m²·a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Gas

Käuferprov.: 3,570 % inkl. gesetzl. MWSt.

€ 540.000,-



Oberschleißheim

Gut vermietbare Wohnung für Renovierer

Schlafzimmer, Küche und Wohnzimmer nach Süden orientiert; mit viel Grün vor der Loggia; praktischer Platz für Abstell-Schrank am Flurende; innen liegendes Bad mit Wanne; gut geschnitten mit ca. 51 m² Wohnfläche; im 1. OG mit Personenaufzug; Kunststoffenster; Fernwärmeversorgung mtl. derzeit 77,- €; inkl. eigenem Kellerabteil; gemeinsame Waschküche und Trockenraum; Bodenbeläge bereits ganz, Tapeten teilweise entfernt; mit der Renovierung kann zeitnah begonnen werden; leider ohne persönlichen Kfz-Stellplatz; Mehrfamilienhaus von 1973, ruhig in einer Stichstraße gelegen.

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1963/2005, Endenergieverbrauch: 109 kWh(m²a), Warmwasser enthalten, Energieträger: Fernwärme

Käuferprov.: 3,570 % inkl. gesetzl. MWSt.

€ 355.000,-



Marktoberdorf

Seltene Gelegenheit – Erdgeschosswohnung in begehrter Lage
Traumhafte Lage im Wohngebiet „Gwend“, 2 Zimmer, Küche, Bad und Abstellraum mit WM-Anschluss, Wohnfläche ca. 76 m², zusätzlich beheizbarer Hobbyraum mit ca. 20 m² im Keller, große Süd-West-Terrasse, weitläufiger, parkähnlicher Gemeinschaftsgarten mit Bachlauf, eigener Kellerraum, Tiefgaragenstellplatz mit abschließbarem Tor, Baujahr ca. 1991, derzeit vermietet

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1991, Endenergieverbrauch: D 111 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Gas

Käuferprov.: 3,570 % inkl. gesetzl. MWSt.

€ 345.000,-



Weilheim

Zentrumsnahe Tiefgaragenstellplätze im Neubau Wohnpark „Am Meisteranger“
Zentral gelegene TG-Stellplätze als Duplexparker, keine öffentliche Tiefgarage, Zugang nur für Eigentümer mit Autolift, hochwertige Massivbauweise, Maße: Breite 2,50 m x Länge 5,10 m

Energiebedarfsausweis, Wohngebäude, Baujahr 2019, Endenergiebedarf: A+ 33,3 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Luft-Wärmepumpe gekoppelt mit Gasbrennwerttherme

Käuferprov.: 3,570 % inkl. gesetzl. MWSt

€ 27.900,- pro Stellplatz



Nähe Landsberg am Lech

Wald- und Wiesengrundstück mit Ökopunkten

Sehr gute Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück, ertragreicher und ebener Boden, gute Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße ca. 11.140 m², Kaufpreis beinhaltet Grundstück und Umsetzung von 75.840 Ökopunkten, Ökopunkte eignen sich zum Ausgleich von Baumaßnahmen oder Eingriffen in die Natur – welche eine naturschutzrechtliche Kompensation durch die Naturschutzbehörde verlangen.

Käuferprovision: 3,570 % inkl. gesetzlicher MWSt

KP auf Anfrage

Erfolgreich verkaufen durch uns

Als Premium-Partner von vr-wohnen.de wurden wir als eine der besten Vermittler der Volks- und Raiffeisenbanken mit diesem besonderen Gütesiegel der Immobilienbranche ausgezeichnet.



vr-wohnen.de

Verkaufen auch Sie Ihre Wohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück erfolgreich mit uns.

Wir suchen ständig Wohnungen, Häuser und Grundstücke für vorgemerzte Bankkunden.



Thomas Wunderer
Immobilienberater
Tel. 0821 5040-9132

Bei uns in guten Händen

Ob Sie kaufen oder verkaufen wollen – wir sind gerne für Sie da!

Schießgrabenstr. 10 · 86150 Augsburg
Tel. 0821 50 400 · Fax 0821 5040-9169

www.vrbank-a-oal.de
immobilien@vrbank-a-oal.de



Stephanie Zenner
Immobilienberaterin
Tel. 0821 5040-9134

Unsere aktuellen Angebote

Unser
besonderes
Immobilien-
angebot!



Augsburg-Haunstetten

Viel Platz in toller Lage! RMH für die ganze Familie

6 ZKB auf ca. 148 m² Wohnfläche, ca. 148 m² Grundstücksfläche zzgl. Wegeanteile, gepflegter und moderner Zustand, voll unterkellert, Terrasse mit Garten (Westausrichtung), Tiefgaragenstellplatz im KP enthalten, frei ab ca. Oktober 2022

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 16.02.2032. Wohngebäude, Baujahr 2001, Endenergiebedarf 80,20 kWh/(m²·a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas E

Käuferprov. 2,380 % inkl. ges. MwSt.

€ 780.000,-

www.vrbank-a-oal.de





Unser
besonderes
Immobilien-
angebot!



ohne zusätzliche Käuferprovision

Augsburg-Bärenkeller

Gepflegtes Häuschen mit großem Grundstück in ruhiger Lage!

EFH mit 4 ZKB auf ca. 95 m² Wohnfläche, ca. 1.114 m² Grundstücksfläche, gepflegter Zustand, vollständig unterkellert, große Terrasse und weitläufiger, gepflegter Garten, Nachverdichtung möglich, Einbauküche im KP enthalten, frei ab sofort

Energiebedarfsausweis, gültig bis 01.05.2032, Wohngebäude, Baujahr 1950, Endenergieverbrauch 361,40 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Öl

€ 1.329.000,-



Diedorf

Großzügige Erdgeschoss-Wohnung mit eigenem Garten für die ganze Familie!

4 ZKB, ca. 100 m² Wohnfläche, EG mit Terrasse und kleinem Garten, 2018 renoviert, großer Wohn- und Essbereich, Einbauküche und Garage inklusive, frei ab sofort

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 22.11.2030, Wohngebäude, Baujahr 1994, Endenergiebedarf 105,10 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas E

€ 393.000,-

Käuferprov. 3,273 % inkl. ges. MwSt.



ohne zusätzliche Käuferprovision

Augsburg-Jakobervorstadt

Erstbezug nach Sanierung

3 ZKB, ca. 64,71 m² Wohnfläche, Parkettboden, sehr zentral gelegen, Fußbodenheizung, Kellerabteil, Abstellraum, toller Grundriss, frei ab sofort

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 22.08.2028, Wohngebäude, Baujahr 1954, Endenergieverbrauch 89,40 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas E

€ 399.000,-



Aichach

Gartenwohnung in ruhiger Lage

3 ZKB auf ca. 78,50 m² Wohnfläche, eigener Garten, Echtholzböden, sehr großer beheizbarer Kellerraum, Carport, Einbauküche im Kaufpreis enthalten, frei ab 01.10.2022

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 10.03.2032, Wohngebäude, Baujahr 2006, Endenergieverbrauch 216,1 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas E

€ 370.000,-

Käuferprov. 3,57 % inkl. ges. MwSt.



Ihr Vorteil: Der „rundum“ Service

Wir finanzieren Ihre Wohnträume:

Die VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG steht Ihnen mit einer Finanzierung für Ihr neues Haus oder Ihre neue Wohnung zur Seite.

Wir beraten Sie umfassend und stellen Ihnen ein individuelles Finanzierungskonzept zusammen, das genau Ihren Wünschen und Vorstellungen entspricht.



ohne zusätzliche Käuferprovision

Neusäß-Hainhofen

Einfamilienhaus als gehobene Kapitalanlage in bevorzugter Lage!

606 m² Grundstücksfläche, 198 m² Wohnfläche, gehobene Ausstattung, Wellnessoase mit Schwimmbad, Sauna uvm., nur für Kapitalanleger geeignet, vermietet, Mieteinnahmen monatlich 2.000 €

Energiebedarfsausweis, gültig bis 16.12.2031, Wohngebäude, Baujahr 1976, Endenergiebedarf 155,80 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Elektroenergie

€ 994.000,-



ohne zusätzliche Käuferprovision

Königsbrunn

Seltene Gelegenheit! Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus auf großem Grundstück!

823 m² Grundstücksfläche, ca. 138 m² Wohnfläche, stark renovierungsbedürftig, Bj. 1962, erweitert 1980, Wohnzimmer mit Kamin, ausgebautes Dachgeschoss nicht in Wohnfläche enthalten, ruhige Lage in Königsbrunn, frei ab sofort

Energiebedarfsausweis, gültig bis 13.04.2032, Wohngebäude, Baujahr 1962, Endenergiebedarf 293,1 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Heizöl EL

€ 960.000,-



ohne zusätzliche Käuferprovision

Friedberg

Naturnahes Stadthaus im Passivhausstandard

4 ZKB auf ca. 107 m² Wohnfläche, nach WEG geteilt, Grundstücksanteil ca. 163 m², voll unterkellert, Terrasse mit Garten (Südseite), TG-Stellplatz und Einbauküche im Kaufpreis enthalten, frei nach Vereinbarung

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 13.02.2032, Wohngebäude, Baujahr 2016, Endenergiebedarf 49,30 kWh/(m²a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Holzpellets

€ 795.000,-



ohne zusätzliche Käuferprovision

Stadtbergen

Neubauprojekt „Virchow Living“

Neubau von 57 Eigentumswohnungen, aufgeteilt in 5 Häuser, Wohnflächen zwischen 42 m² und 93 m², hochwertige Ausstattungsdetails, KfW 55 Standard, barrierefrei

ab € 270.000,-

**Erfolgreich
verkauft
durch uns**

**PREMIUM
PARTNER**
★★★★★
2022

vr-wohnen.de

Als Premium-Partner von vr-wohnen.de wurden wir als eine der besten Vermittler der Volks- und Raiffeisenbanken mit diesem besonderen Gütesiegel der Immobilienbranche ausgezeichnet.

Verkaufen auch Sie Ihre Wohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück erfolgreich mit uns.

Wir suchen ständig Wohnungen, Häuser und Grundstücke für vorgemerkte Bankkunden.

Telefon 089 / 96095-650

E-Tankstelle: Darauf kommt es bei der Planung einer Wallbox an



Saubere Energie fürs E-Auto: Mit selbstgewonnenem Solarstrom ist man mobil besonders klimafreundlich unterwegs.

Elektrische Mobilität kommt immer stärker in Fahrt. Viele Argumente sprechen für den Umstieg auf ein Elektroauto, allen voran der Klimaschutz. E-Auto-Fahrer können zudem von der sogenannten THG-Vergütung profitieren – damit winken pro Jahr oft mehrere Hundert Euro für das eingesparte CO₂. Unterwegs wird der Stromer bequem an öffentlichen Ladepunkten geladen und auch für zu Hause gibt es eine praktische Lösung, um die Akkus wieder aufzufüllen: Viele Elektroautosbesitzer entschließen sich dazu, eine eigene E-Tankstelle in der Garage oder unter dem Carport installieren zu lassen. Welche Voraussetzungen sind für eine sogenannte Wallbox zu beachten?

Das Aufladen des Stromers über eine Haushaltssteckdose stellt keine dauerhafte Lösung dar. Die Ladezeiten sind erheblich länger als bei einer Wallbox, zudem besteht das Risiko für Kurzschlüsse oder eine Überhitzung. Eine E-Auto-Ladestation hingegen garantiert ein zügiges, sicheres und bequemes Laden, für den Privatgebrauch ist dabei eine Ladeleistung bis zu 11 kW optimal. Wichtig: Vor dem Kauf sind die räumlichen und technischen Voraussetzungen für eine Wallbox zu prüfen. Außerdem ist der Netzbetreiber zu informieren, bei einer leistungsstärkeren Wallbox ist zudem dessen

Homeoffice: Bei Hausratversicherung an die Ausstattung denken



Die Arbeit im Homeoffice gehört für viele zur Routine. Die Arbeitsausstattung sollte dabei auch versichert werden.

Zu Beginn war es für manche eine Umstellung, nicht mehr täglich ins Büro zu fahren. Inzwischen ist das Homeoffice in vielen Branchen zur Routine geworden - und dürfte auch in der neuen Normalität der Arbeitswelt dauerhaft Bestand haben. In einer Umfrage aus dem Sommer 2021 gaben laut Statista insgesamt 31 Prozent aller Befragten an, dass sie Telearbeit, Homeoffice oder mobiles Arbeiten zumindest teilweise nutzen. Bei reinen Bürojobs lag der Anteil sogar bei 70 Prozent. Aus dem Provisorium am Küchentisch ist für viele mittlerweile ein regulärer Zweitarbeitsplatz geworden. Daran sollte man allerdings auch beim Versicherungsschutz denken.

Ein teures Notebook, ein externer Bildschirm, Drucker und Co. - schnell kommen für eine übliche Homeoffice-Ausstattung mittlere vierstellige Euro-Beträge zusammen. Wenn sich diese Gerätschaften dauerhaft in den eigenen vier Wänden befinden, empfiehlt sich eine Hausratversicherung. Sie wird ohnehin zur Absicherung der Einrichtung dringend empfohlen. Entsprechende Policen haften bei Einbruchdiebstählen, aber auch bei Feuer, Blitzschlag, Überspannungsschäden und mehr. Versicherungs-Anbieter gehen dabei noch weiter mit speziellen Homeoffice-Bausteinen. Im Fall der

Genehmigung erforderlich. Bei einigen Energieanbietern etwa gibt es nicht nur die passenden Wallboxmodelle, sondern direkt online ein individuelles Angebot für die fachmännische Installation der Wallbox sowie entsprechende Stromtarife aus einer Hand. Zur Wahl stehen Boxen mit oder ohne fest montiertes Kabel – letztere sind besonders komfortabel, denn so kann das Ladekabel des Fahrzeugs einfach im Kofferraum bleiben. Auch sogenannte „smarte Wallboxen“ sind erhältlich, sie ermöglichen auf Wunsch die Steuerung des Ladevorgangs bequem per App. „Elektromobilität ist dann besonders klimafreundlich, wenn die E-Autos mit Ökostrom geladen werden. Für Hausbesitzer ist die Kombination aus Elektroauto, Wallbox und Solaranlage auf dem eigenen Dach ideal“, fasst Dorothee Ritz zusammen. Sie ist als Geschäftsführerin bei einem großen Energieversorger für das Thema Energielösungen verantwortlich. Wer einen „Stromer“ fährt, spart klimaschädliche Treibhausgasemissionen. Das wird mit der THG-Vergütung aus dem Treibhausgasminderungsquotenhandel belohnt, einem gesetzlich geregelten Klimaschutzinstrument. E-Auto-Fahrer können so mehrere Hundert Euro pro Jahr erhalten.

djd

Herstellerrhinweise auf Seite 27.



Mit einer „Wallbox“ komfortabel und sicher das Elektroauto zu Hause laden.

Fälle wird zum Beispiel bei einigen Anbietern die Gebühr eines Ersatzmietgerätes für ein verwendetes Notebook erstattet. Auch die Kosten für einen Co-Working-Raum, wenn die eigene Wohnung vorübergehend nicht nutzbar sein sollte, werden übernommen. Und versagt der Internetrouter aufgrund eines versicherten Schadens den Dienst, wird eine Übernahme zusätzlicher Mobilfunkkosten gewährt. Ähnliche Bausteine wie für das Homeoffice bieten einige Versicherungen ebenfalls für Haushalte mit einer umfassenden Smarthome-Ausstattung an. Die bekannten Bestandteile einer Hausratversicherung bleiben darüber hinaus bestehen - egal ob durch einen Schaden die Möbel oder Elektronikgeräte in Mitleidenschaft gezogen werden. Ein Tipp für Versicherte: Für einen möglichen Schadenfall sollte man beizeiten vorsorgen und eine Liste aller Hausratgegenstände erstellen, die man anschließend an einem sicheren Ort deponiert. Dazu die gesamte Wohnung einschließlich geöffneter Schränke und wertvoller Gegenstände fotografieren oder filmen. Bei besonderen Wertsachen empfiehlt es sich auch, Rechnungen aufzubewahren und zu fotografieren.

djd

Adressen auf Seite 27.



Das Arbeiten in den eigenen vier Wänden dürfte auch in Zukunft zur Normalität gehören.



**Unser freundliches
und kompetentes
Team freut sich auf
Ihren Anruf!**

Dominik Deuschinger
Tel. 089 / 960 95-656



Julia Steinkohl
Tel. 089 / 960 95-653



Franz Deimel
Tel. 089 / 960 95-651



Hans-Jürgen Gruber
Tel. 089 / 960 95-652



Ismaning



Neuwertiges Reiheneckhaus mit KfW 55

Grundstücksfl. ca. 267 m², Wohnfl. ca. 149 m², 3 großzügige Schlafzimmer, 2 Tageslichtbäder, Gäste-WC, Fliesen und Vinylboden in Holzoptik, Hobbyraum, FB-Heizung, Terrasse und Garten in Süd-Westausrichtung, voll unterkellert, Garage, EA-V: 42,8 kWh (m².a), EEK: A, Bj. 2018, HZG: Erdwärme

- ab sofort -

* Käuferprovision 1,5 % zzgl. MwSt. Kaufpreis gesamt: 1.530.000,- €

Fahrenzhausen



Einmalige Doppelhaushälfte mit gr. Süd-Westgarten in zentraler Lage

mit Grundstücksfl. ca. 794 m², ca. 162 m² Wohnfläche, Fliesen- und Laminatboden, moderne Einbauküche, 3 Bäder, Gäste-WC, Balkon und Terrasse mit schönem Garten mit Teich, Möglichkeit zum Aufteilen in zwei Einheiten, EA-V: 107,5kWh (m².a), EEK: D, Bj. 1997, HZG: Öl

- frei ab 01.10.2022 -

* Käuferprovision 2 % zzgl. MwSt. Kaufpreis gesamt: 1.300.000,- €

München-Freimann



Grundstück mit Altbestand inkl. genehmigtem Bauplan

Grundstücksfl. ca. 711 m²
Altbestand: kleines Einfamilienhaus

- sofort verfügbar -

Kaufpreis gesamt: 2.200.000,- €

* Provisionsfrei für den Käufer

Ismaning-Fischerhäuser



Tolles großzügiges Grundstück mit Altbestand

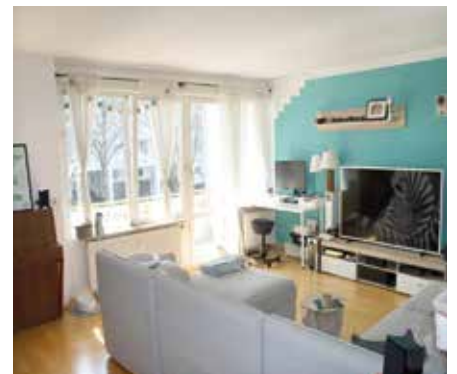
Grundstücksfläche ca. 965 m², bebaubar z.B. mit Einfamilienhaus oder Doppelhaus, Grundstück ist nach Süden ausgerichtet. Altbestand: kleines Einfamilienhaus

- sofort verfügbar -

Kaufpreis gesamt: 1.650.000,- €

* Käuferprovision 1,5 % zzgl. MwSt.

München-Johanneskirchen



Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung

ca. 73 m² Wfl., 1. OG, Lift, Fliesen- u. Parkettboden, mod. EBK, Bad m. Wanne u. WM-Anschl., Umbau in 3 Zi.-Whg. mögl., 2 Balkone, TG-Stellplatz, Kellerabteil, EA-V: 89,3 kWh (m².a), EEK: C, Bj. 1990, HZG: Gas

- frei ab Som. 2022 - Kaufpreis 628.000,- €

+ TG-Stellplatz 20.000,- €

Kaufpreis gesamt 648.000,- €

* Käuferprovision 2% zzgl. MwSt.

Sie haben oder möchten eine Immobilie verkaufen oder kaufen – wir kümmern uns um alles!

Tel. 089 / 96095-650 • Mobil 0171 / 4271201 • info@vrbank-ihn.de • www.vrbank-ihn.de

Hallbergmoos



Großzügige Doppelhaushälfte mit großem Garten

Grundstücksfl. ca. 539 m², ca. 166 m² Wohnfl., 6 Zimmer, Fliesen-, Parkett- und Laminatboden, Duschbad im EG, Bad mit Wanne und Dusche im OG, Terrasse und Garten, EA-V: 133,6 kWh (m².a), EEK: E, Bj. 1984, HZG: Öl

- frei voraussichtlich ab Dez. 2022 - Kaufpreis gesamt 1.100.000,- €

* Käuferprovision 1,5% zzgl. MwSt.

München-Freimann



Neubau von Doppelhaushälften

Grundstücksfläche ca. 355 m², Wohnfläche ca. 135 m², 3 großzügige Schlafzimmer, 2 Tageslichtbäder, Gäste-WC, Feinsteinfliesen und Parkettboden, Fußbodenheizung, voll unterkellert, Garage

- Baubeginn Frühjahr 2022 -

* Provisionsfrei für Käufer

Kaufpreis gesamt 1.799.000,- €

Hohenlinden



Neubau – 3 Spänner mit KFW55

Baubeginn bereits erfolgt, Grundstücksfl. ab ca. 244 m², Wohnfl. ab ca. 170 m², Fliesen und Parkettboden, FB-Heizung, 2 Bäder, Gäste-WC voll unterkellert, Garage und Stellplatz, neu zu errichtendes Gebäude gem. § 80 (1) GEG

- Fertigstellung ca. Ende 2022 -

Kaufpreis pro Haus ab 1.155.000,- €

* Provisionsfrei für Käufer

Feldkirchen



Neubau!

4 toll ausgestattete Einfamilienhäuser

Grundstücksfl. ca. 331 m², Wohnfl. ca. 174 m², 5 Schlafzimmer, 3 bäder, Gäste-WC, Feinsteinfliesen und Parkettboden, FB-Heizung, voll unterkellert, Garage

- Baubeginn Frühjahr 2022 -

Kaufpreis pro Haus 1.799.000,- €

* Provisionsfrei für Käufer

Ismaning-Fischerhäuser



Baugrundstück für Doppelhaushälfte

Grundstücksfl. ca. 480 m²
Grundstück ist nach Süden ausgerichtet.
Altbestand: kleines Einfamilienhaus

- sofort verfügbar -

Kaufpreis gesamt 825.000,- €

* Käuferprovision 1,5% zzgl. MwSt.

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen/vermieten?

- Für unsere vorgemerkten Kunden suchen wir Häuser, Grundstücke und Wohnungen.
- Wir bewerten Ihre Immobilie und vermitteln Ihnen den richtigen Käufer/Mieter.
- Diskretion und Begleitung bis zum Notar sind selbstverständlich.

PREMIUM
PARTNER
★★★★★
2022

vr-wohnen.de

Bahnhofstr. 3 · 85737 Ismaning
Tel. 089/96095-650 · Fax 089/96095-8650
Mobil 0171/4271201 · e-mail: info@vrbank-ihn.de



VR-Bank Ismaning
Hallbergmoos Neufahrn eG

Naturgefahren: Schützen Sie, was Sie sich aufgebaut haben

Für das, was in Ihrem Leben wichtig ist, gibt es die PrivatPolice der R+V. Sie bündelt Hausrat-, Haftpflicht-, Wohngebäude-, Rechtsschutz- und Risiko-Unfallversicherung in einem Gesamtpaket. Absichern, was Sie sich aufgebaut haben. Ein besonderer Schutz für Ihre Welt, denn die eigenen vier Wände bedeuten Freiheit und Wohlfühl. Damit das so bleibt, schützt Sie Ihr Eigentum vor den finanziellen Folgen unvorhergesehener Gefahren, wie z.B. bei einem Wasserschaden, Rohrbruch, Blitzeinschlag oder Sturm - mit den passgenauen Zusatzbausteinen zur Hausrat- und Wohngebäudeversicherung. Damit sind Sie beim nächsten Unwetter bestens geschützt.

www.ruv.de

PrivatPolice: 5 Bausteine, 5 Vorteile



So individuell wie das Leben sind auch die Anforderungen an die private Absicherung. Mit der R+V-PrivatPolice können Sie sich Ihren persönlichen Versicherungsschutz so zusammenstellen, dass er genau zu Ihrer Welt passt. Kombinieren Sie dabei verschiedene Versicherungen und sparen Sie bis zu 15 %. Erfahren Sie mehr in allen Volksbanken Raiffeisenbanken, R+V-Agenturen oder im Internet.



Baustein: Wohngebäudeversicherung

Jedes Haus ist anders, genauso wie jeder Hausbesitzer. Darum ist es gut, eine Wohngebäudeversicherung zu haben, die sich Ihren Bedürfnissen anpasst. Sie haben die Wahl zwischen den zwei Versicherungsvarianten, entweder mit der Wohngebäudeversicherung „classic“ mit überzeugendem Preis-Leistungs-Verhältnis oder mit der Wohngebäudeversicherung „comfort“ mit größtmöglichen Leistungsumfängen und zusätzlichen Bausteinen für individuell abgestimmten Schutz. Dazu können Sie durch unterschiedliche Zusatzbausteine Ihre Versicherung so gestalten, dass sie zu Ihnen passt. Und haben Sie sich für eine Wohngebäude comfort entschieden, stehen Ihnen noch einmal weitere Zusatzbausteine zur Verfügung.

Was ist versichert?

- Haus, Carports und Garagen
- Nebengebäude bis zu 30.000 EUR
- elektrische Anlagen
- sanitäre Installationen
- Zentralheizungsanlagen.

Welche Gefahren sind versichert?

- Sturm, Hagel
- Brand, Blitzeinschlag
- Explosion
- Leitungswasser
- Rohrbruch.



**Stürmische Zeiten
sorglos erleben.**

Vorteile für Ihr saniertes Gebäude

Ein altes Haus zu sanieren, erhöht nicht nur die Wohnqualität, es entlastet auch Ihren Geldbeutel. Denn wir berücksichtigen am Gebäude durchgeführte Sanierungsmaßnahmen bei Ihrer Wohngebäudeversicherung. Wenn Sie elektrische Anlagen, Wasser- und Heizungsinstallation sowie Dacheindeckung vollständig und fachgerecht saniert haben, setzen wir das Sanierungsjahr mit dem Baujahr gleich. Das bedeutet für Sie: günstigere Beiträge.



Baustein: Hausratversicherung

Mit der R+V-Hausratversicherung genießen Sie Schutz vor den finanziellen Folgen und Schäden im Hausrat. Sie schützt alle Sachen, die Sie im Haushalt privat nutzen.

Baustein: Privathaftpflichtversicherung

Was passiert, wenn Sie einem Dritten einen Schaden zufügen? Dann schützt Sie die Privathaftpflichtversicherung der R+V vor den finanziellen Folgen. Denn sie bietet Schutz für alle Altersklassen und jede Lebenssituation. Ob als Single, Alleinerziehender, Paar, Familie oder als Senior.

Baustein: Rechtsschutzversicherung

Mit einer R+V-Rechtsschutzversicherung können Sie jederzeit Ihr Recht einfordern und werden so von dem finanziellen Risiko eines Rechtsstreits entlastet.

Baustein: Risiko-Unfallversicherung

Die Risiko-Unfallversicherung übernimmt Kosten, die Ihnen nach einem Unfall in der Freizeit, wie z. B. beim Sport oder im Urlaub entstehen und von der gesetzlichen Unfallversicherung nicht abgedeckt sind.



Dusche als Gesamtkunstwerk

30 bis 47 Minuten am Tag nutzen die Deutschen ihr Badezimmer täglich. Die Aufenthaltsdauer variiert, doch eine halbe Stunde ist es mindestens. Dabei halten sich Frauen im Schnitt zwölf bis 15 Minuten pro Tag länger in diesem Raum auf als Männer. Und was wünschen sich die Menschen von ihrem Bad? Ganz vorn steht die bodengleiche Dusche. Sie wird von 75 Prozent gewünscht. Ihr schwellenloser Einstieg bietet größtmöglichen Komfort für alle Generationen, spätestens im Alter weiß man das zu schätzen. Eine bodengleiche Dusche lässt den Raum zugleich großzügig wirken.

Jede Dusche benötigt einen Ablauf für das Wasser. Der „Klassiker“ ist der Deckel - viel styliker aber wirken bei der bodengleichen Variante Rinnen, die in die Fuge eingelassen sind. Mit modernen Systemen lassen sich bodenebene Duschen besonders elegant gestalten. Flach aufbauende Systeme verfügen oft über einen um 360 Grad drehbaren Ablauf und können somit flexibel an die Einbausituation angepasst werden. Das Design der Entwässerungsprofile lässt sich mit weiteren Systemlösungen für ein intelligentes und komfortables Bad aus einer Hand kombinieren. Dazu zählen etwa praktische Wandablagen aus gebürstetem Edelstahl sowie Aluminium mit Strukturbeschichtung. Zudem verfügen zahlreiche Abschlussprofile über diese Oberflächen und können Ton in Ton oder in bewusstem Kontrast verarbeitet werden. Für noch mehr Wohnlichkeit im Bad bietet sich eine energie- und platzsparende elektrische Boden- und Wandheizung an. Dank ihrer Funktion als Abdichtung kann sie dabei auch im Duschbereich verwendet werden. Effiziente Systeme erwärmen Boden- und Wandflächen und steigern die Temperatur an der Oberfläche innerhalb von 15 Minuten um bis zu vier Grad Celsius. Die Steuerung der Temperatur kann oft auch auf Wunsch per Smartphone oder Tablet erfolgen.

djd

Herstellerhinweise rechts

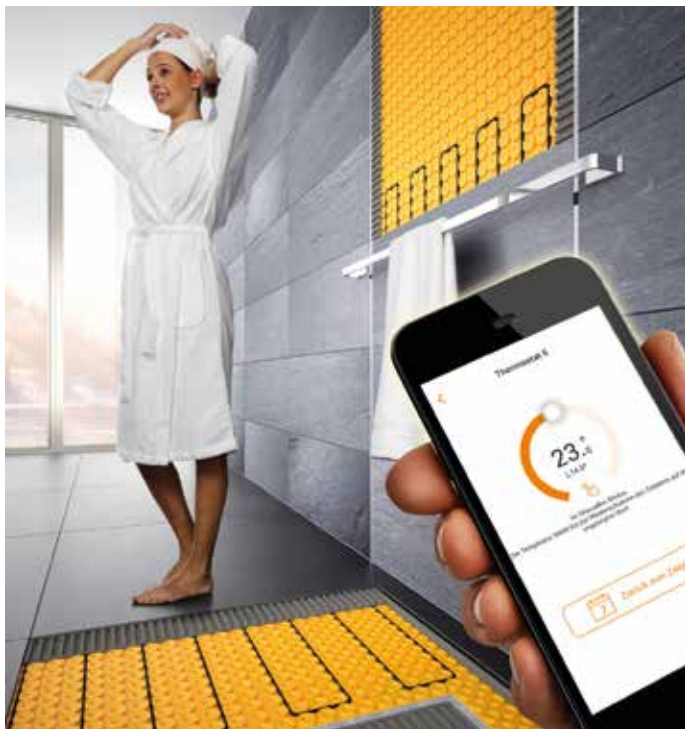


Foto oben: Neben modernen Entwässerungsprofilen kann eine per App steuerbare elektrische Boden- und Wandheizung für zusätzlichen Komfort im Bad sorgen. Dank ihrer Abdichtungsfunktion kann sie auch in einer bodengleichen Dusche eingesetzt werden.

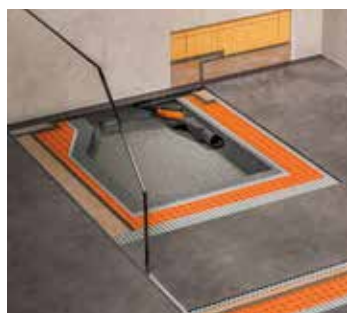


Foto rechts: Der Ablauf des flach aufbauenden Systems ist um 360 Grad drehbar und kann auf diese Weise variabel an vorhandene Einbausituationen angepasst werden.



Impressum
vr-wohnen.de
 Partner teilnehmender Volksbanken und Raiffeisenbanken
Herausgeber und Verlag
 LifeMultimedia
 Verlagsgesellschaft mbH
 Mandlstraße 26
 (im Hause Content Club GmbH)
 80802 München-Schwabing
 Telefon 089. 30 76 41 36
 www.vr-wohnen.de
 HRB München 178584
 USt-ID DE 265 122 722
Mitglied im Verband
der Zeitschriftenverlage in Bayern e.V.
Mitglied im Verband
Deutscher Zeitschriftenverleger e.V.
 Verteilung über alle teilnehmenden Volks- und Raiffeisenbanken in Bayern
Verlagsgeschäftsführung
 Anzeigenleitung Matthias Lipp
 info@vr-wohnen.de
Chefredaktion
 Matthias Lipp (verantwortw.)
 info@vr-wohnen.de
Multimedia/Anzeigenabteilung
 info@vr-wohnen.de
 www.vr-wohnen.de/mediadaten
Immobilien online suchen und finden
 www.vr-wohnen.de
Magazin-Ausgaben online zum Umblättern
 www.vr-wohnen.de/digital
Mini-Abonnement/Print
 www.vr-wohnen.de/abo
Satz/Layout:
 LifeMultimedia Werbeagentur,
 80802 München, Mandlstr. 26
Druck: druckpruskil. gmbh
 Carl-Benz-Ring 9, 85080 Gaimersheim

Fotohinweise, Hersteller- und Autorennachweise:
 © Fotomek-Fotolia;
 © magann-Fotolia;
 © saschi79-Fotolia; © Yuri Arcurs-Fotolia;
 © Otto Durst-Fotolia; © Jeanette Dietl-Fotolia;
 © Jürgen Fächle-Fotolia; © Jack-Fotolia;
 © detailblick-Fotolia;
 © helmuthvogler-Fotolia;
 © Drubig-Photo-Fotolia.de
Teppichbahnen, Seiten 8 und 9 oben
 © djd/Tretford Teppich
 www.tretford.eu
Rasensamen, Seiten 8 und 9 unten
 © djd/CUXIN DCM
 www.cuxin-dcm.de/hobby
E-Tankstelle, Seiten 22 und 23, oben
 © djd/E.ON/Malte Braun
 www.eon.de/thg-praemie
Hausratversicherung, Seite 22 unten
 © djd/Waldenburger Versicherung/
 Getty Images/Drazen Zigic
 www.waldenburger.com
Hausratversicherung, Seite 23 unten
 © djd/Waldenburger Versicherung/
 Getty Images/FreshSplash
 www.waldenburger.com
Entwässerungsprofile Dusche, Seite 26
 © djd/Schlüter-Systems
 www.schluter.de

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers. Vom Verlag gestaltete Anzeigen dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers für andere Publikationen verwendet werden. Anzeigen die außer einer Telefon-Nummer noch einen Namen/Firmensatz haben sind grundsätzlich gewerbliche Anzeigen. Der Verlag haftet nicht für Satz-/Druckfehler oder den Inhalt der gedruckten Anzeigentexte. Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Bilder kann keine Gewähr übernommen werden. Gerichtsstand ist München. Es gilt die Preisliste Nr. 5a vom 1. Oktober 2017 und die Onlinepreisliste Nr. 1 vom 1. Januar 2018.

Der Immobilien-Markt Südbayerns von Volksbanken/Raiffeisenbanken für 9,90 € im Mini-Print-Abonnement.

Einfach bestellen:
vr-wohnen.de/abo

print

Magazinausgabe Ihrer Volks- und Raiffeisenbank kostenfrei und ohne Anmeldung lesen

Einfach eingeben:
vr-wohnen.de/digital

digital



R+V

R+V-WOHNGEBÄUDEVERSICHERUNG

Mehr, als Du erwartest: Weil das Eigenheim ein sicheres Fundament braucht.

Sie investieren viel Zeit, Liebe und Geld in die eigenen vier Wände. Setzen Sie bei der Absicherung darum nicht auf 08/15, sondern auf die R+V-Wohngebäudeversicherung: So individuell wie Ihr Zuhause.

www.rundv.de/Wohngebaeude

Du bist nicht allein.