

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



# Immobilien M-Nord GmbH



Nr. 57 · [www.immo-mnord.de](http://www.immo-mnord.de)

Hauptsitz Unterschleißheim:

Bezirksstraße 48 · 85716 Unterschleißheim · Telefon 0 89 / 31 00 03 33 34

Filiale München-Feldmoching:

Lerchenauerstraße 331 · 80995 München · Telefon 0 89 / 31 90 70 42

Filiale München-Moosach:

Bunzlauer Straße 46 · 80992 München · Telefon 0 89 / 31 85 96 29

Unsere Angebote finden Sie auf den Seiten 4 bis 6.



MÜNCHEN-FELDMOCHING:  
Perfekt geschnittenes Grundstück!  
Seite 5



**Kostenlos**  
zum Mitnehmen!

UNTERSCHLEISSHEIM:  
Sonniges Reihenmittelhaus  
sucht Sie als neuen Besitzer!  
Seite 4



UNTERSCHLEISSHEIM:  
Investieren Sie doch in Ihre Zukunft!  
Heute kaufen, "morgen einziehen"  
Seite 4



UNTERSCHLEISSHEIM:  
Wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage  
Seite 5



## Immobilienvermittlung und Baufinanzierung.

### Wir machen den Weg frei.

Die langjährige Erfahrung unserer Immobilienvermittler garantiert Ihnen kompetente Beratung, realistische Preise und die erfolgreiche Vermittlung Ihrer Immobilie. Mit individuellen Finanzierungskonzepten und schnellen Kreditentscheidungen bringen wir Sie in Ihr Wunschzuhaus. Wir finden die passende Lösung für Sie.

#### Immobilienkauf

- ✓ **Beratung durch Experten**  
Wir beraten und betreuen Sie beim Kauf Ihrer „Wunschimmobilie“ durch qualifizierte, langjährige Immobilienfachleute.
- ✓ **Geprüfte Immobilienangebote**  
Wir bieten Ihnen ein hohes Maß an Sicherheit durch umfangreiche, auf Preis und Qualität geprüfte Angebote.
- ✓ **Flexible Terminvereinbarung**  
Wir vereinbaren gerne Besichtigungs- und Gesprächstermine außerhalb der banküblichen Geschäftszeiten.
- ✓ **Vorbereitung und Begleitung des Kaufvertrages**  
Wir bereiten, zusammen mit dem Notar, den Kaufvertrag vor; Sie erhalten vorab einen Entwurf; wir begleiten Sie zur Beurkundung.

#### Immobilienverkauf

- ✓ **Beratung durch Experten**  
Wir ermitteln den marktgerechten Preis Ihrer Immobilie durch seriöse, qualifizierte Immobilienfachleute mit langjähriger Erfahrung.
- ✓ **Professionelle Werbung**  
Wir bewerben Ihre Immobilie kontinuierlich durch Zeitungsanzeigen, Internet und Schaukastenaushänge.
- ✓ **Bonitätsprüfung des Käufers**  
Wir prüfen die Bonität des Kaufinteressenten; kein Beurkundungstermin ohne gesicherte Finanzierung!
- ✓ **Vorbereitung und Begleitung des Kaufvertrages**  
Wir besorgen alle relevanten Unterlagen und bereiten, zusammen mit dem Notar, den Kaufvertrag vor; wir begleiten Sie zur Beurkundung.

Unsere Angebote finden Sie auf den Seiten 4 bis 6.

Hauptsitz Unterschleißheim  
Bezirksstr. 48 · 85716 Unterschleißheim · Tel. 089/31 00 03 33 34  
Filialen München-Feldmoching und München-Moosach  
Lerchenauerstr. 331 · 80995 München · Tel. 089/31 90 70 42  
Bunzlauer Str. 46 · 80992 München · Tel. 089/31 85 96 29



**Immobilien  
M-Nord GmbH**  
info@immo-mnord.de





**Immobilien M-Nord GmbH**

■ München-Oberföhring: Bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung



Seite 4

**Widerstandsfähige, heimische Hölzer**

■ Regionale Dielen für den Außenbereich



Seite 7

**VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG, Team Ostallgäu**

■ Kaufbeuren-Neugablonz: Zweifamilienhaus mit tollem Grundstück



Seite 10

**VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG, Team Augsburg**

■ Augsburg-Haunstetten: Reiheneckhaus in beliebter Lage



Seite 13

**Immo Zentrum der VR-Bank Isar-Vils GmbH**

■ Gemeinde Bodenkirchen: Große Wohnung im OG in gepflegtem ZFH



Seite 17

**Raiffeisenbank München-Süd eG**

■ München-Obersendling: Durchdachtes Stadthaus in ruhiger Lage



Seite 21

**Buchtipp: Gärten des Jahres 2024**

■ Die 50 schönsten Privatgärten



Seiten 22/23

**VR-Bank Ismaning Hallbergmoos Neufahrn eG**

■ Eichenried bei Moosinning: Top gepflegtes, schönes Einfamilienhaus



Seite 25

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.

- Thermobehandlung: Hölzer widerstandsfähiger Seite 7
- R+V Versicherung: Deutschland macht den Vorsorge-Check Seite 12  
Fahrzeugwert abfragen und Versicherung anpassen Seite 12  
Vor dem Umzug Hausratversicherung informieren Seite 18  
Teure Schäden drohen: Dachrinnen jetzt reinigen Seite 18  
Ab 14: Jeder kann Punkte in Flensburg kassieren Seite 27  
Tasche im Fahrradkorb: Gelegenheitmacht Diebe Seite 27
- Unser grüner Buchtipp: Die 50 schönsten Privatgärten Seite 22/23
- Haus + Grund München: Zwei interessante Urteile für Mieter und Vermieter Seite 26
- Digitale VR-Ausgabe: Online lesen + Print-Miniabo Seite 26
- Verlags-, Foto- und Herstellerangaben Seite 28



**Florian Strobel**  
Geschäftsführer  
Tel. 0 89 / 31 00 03 33 34  
strobl@immo-mnord.de



**Peter Reischmann**  
Tel. 089 / 310 003 3334  
Mobil 0152 / 02 16 94 26  
reischmann@immo-mnord.de



**Sophie Häntzschel**  
Tel. 089 / 310 003 1456  
Mobil 0173 / 79 83 558  
sophie.haentzschel@  
iservice-mnord.de



**Markus Elsner**  
Tel. 089 / 310 003 33352  
Mobil 0173 / 39 86 841  
elsner@immo-mnord.de



**Steven Möbes**  
Tel. 089 / 310 003 3337  
Mobil 0176 / 18 14 89 11  
moebes@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

## Unsere aktuellen Angebote

### Unterschleißheim

Objektnummer 940



Verbrauchsausweis, 99,6 kWh/(m<sup>2</sup>a), Bj. 1973, Öl

**Investieren Sie doch in Ihre Zukunft! Heute kaufen, "morgen einziehen"**

ca. 67,76 m<sup>2</sup> Wfl., Bj. 1973, 1. OG, ohne Lift, 3 Zimmer, Süd/Ost Balkon, Laminatböden, lichtdurchflutetes Badezimmer, separate Küche, Einbauküche inkl. Elektrogeräte, eigener Tiefgaragenstellplatz. Die Wohnung ist derzeit vermietet mit Möglichkeit zum Selbstbezug.

**Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.**

**KP 430.000 €**  
zzgl. TG-Stellplatz: 25.000 €

### Unterschleißheim

Objektnummer 943



Verbrauchsausweis: 101 kWh/(m<sup>2</sup>a), Bj. 1983, Fernwärme

**Das ist doch etwas für Sie! Willkommen im neuen Zuhause! 4 Zimmer für Sie und Ihre Familie.**

ca. 93,71 m<sup>2</sup>, Bj. 1983, 1. OG, Aufzug vorhanden, 4 Zimmer, Parkett und Fliesenböden, 2 separate Badezimmer, moderne Bäder, Einbauschränke vorhanden, separate Küche mit Elektrogeräten, 3 Schlafzimmer, Balkon mit Süd/West Ausrichtung, bezugsfrei nach Absprache

**Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.**

**KP 595.000 €**  
zzgl. 2x TG-Stellplatz: 20.000 €

### Unterschleißheim

Objektnummer 951



Verbrauchsausweis: 146,90 kWh/(m<sup>2</sup>a), Bj. 2001, Gas

**Sonniges Reihemittelhaus sucht Sie als neuen Besitzer!**

ca. 142 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 136 m<sup>2</sup> Grdfl., Bj. 2001, EG-OG-DG, 5 Zimmer + Hobbyraum (beheizt), Küchen inkl. Elektrogeräte, doppeltverglaste Kunststoffenster, Korkboden + Laminat, französischer Balkon im OG, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, zweites Tageslichtbad mit Dusche im DG, Süd/West-Garten, Dach 2015 isoliert, Einzelgarage, ab sofort bezugsfrei

**Käuferprovision: 2,95 % inkl. MwSt.**

**KP 860.000 €**

### Unterschleißheim

Objektnummer 950



Nord/West-Ausrichtung, eigener TG-Stellplatz, separates Kellerabteil. Die Wohnung ist derzeit an eine sorgsame Mieterin **vermietet**.

Verbrauchsausweis, 109 kWh, Bj., 1973, KWK (Fernwärme)

**Hervorragendes Wohngefühl! 3,5 Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Terrasse und 2 Balkonen**

ca. 105,51 m<sup>2</sup> Wfl., Bj. 1973, ohne Aufzug, 3,5 Zimmer, modernisiertes Badezimmer, separates Gäste-WC, zeitgemäße Bodenbeläge, (Fliesen und PVC), 2 Balkone in Süd/Ost und Nord/West-Ausrichtung, Terrasse mit

**Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.**

**KP 465.000 €**  
inkl. TG-Stellplatz

### München/Moosach

Objektnummer 945



Verbrauchsausweis, 104 kWh, Bj. 1970, Erdgas leicht

**Hier gibt es was zum Abschreiben: Charmante 1-Zimmer-Wohnung**

ca. 36,80 m<sup>2</sup> Wfl., Bj. 1972, 3. OG, 1 Zimmer, Aufzug vorhanden, Parkett-, Vinyl- und Fliesenböden, Einbauküche inkl. Elektrogeräte, verglaster Ost-Balkon, eigenes Kellerabteil, 2 TG Stellplätze. Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird als Kapitalanlage verkauft

**Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.**

**KP 240.000,- €**  
zzgl. TG-Stellplatz: 20.000,- €

### München/Oberföhring

Objektnummer 928



Verbrauchsausweis: 103 kWh/(m<sup>2</sup>a), Bj. 1966, KWK (Fernwärme)

**Sofort einziehen! Bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung in verkehrsgünstige Lage**

ca. 58,30 m<sup>2</sup> Wfl., Bj. 1966, 6. OG, Personenaufzug vorhanden, 2 Zimmer, Einbauküche inkl. Elektrogeräte, Loggia mit Westausrichtung und Bergblick, komplett gefliestes Bad, neue Kunststoffenster, neue Fußböden, separates Kellerabteil, eigene Garage mit Strom, Waschräum im KG. Die Wohnung kann sofort bezogen werden

**Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.**

**KP 370.000,- €**  
zzgl. Garage: 25.000,- €





Durch die Bank gute Immobilien!

**Großes für Sie?**

**München/Feldmoching**

Objektnummer 942



**Perfekt geschnittenes Grundstück! Sanierung oder Neubau möglich!**

ca. 606 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Altbau Bj. 1955. Das Haus kann auf Wunsch erhalten und renoviert oder abgerissen werden, um Platz für einen Neubau zu schaffen. Bebaubare Fläche (WGFZ: 0,6). Hier kann eine Gestaltung eines modernen Wohnhauses oder Mehrfamilienhauses realisiert werden.

Keine Energieausweis-Pflicht!

**Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.**

**KP 1.400.000 €**

**Haimhausen**

Objektnummer 948



**Handwerker aufgepasst! Dieses Juwel wartet auf Sie!**

ca. 220 m<sup>2</sup> Wfl., 418 m<sup>2</sup> Grundfl., Bj. 1980, Balkone sowie Terrasse in Süd-Ausrichtung, eigene Duplex-Garage, großzügiger Keller. Die Wohnfläche verteilt sich auf drei separate Wohnungen, zwei der Wohnungen sind aktuell vermietet und erzielen eine Monats-Mieteinnahme von 1.300 €. Damit bietet das Objekt bereits jetzt eine attraktive Rendite.

Keine Energieausweis-Pflicht!

**Käuferprovision: 4,76 % inkl. MwSt.**

**KP auf Anfrage**

**Aktuell zum Mieten!**

**Unterschleißheim**



**Wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage**

ca. 52 m<sup>2</sup> Wfl., Bj. 1993/saniert 2010, DG, 2 Zimmer, Einbauküche inkl. Elektrogeräte, PVC-Boden, helles Tageslichtbad, separates Gäste-WC, Küche mit WM-Anschluss, eigenes Kellerabteil, ab 01.01.2025 bezugsfrei

Verbrauchsausweis: 225,69 kWh/(m<sup>2</sup>a), Bj. 1939/2010, Heizöl

**Gesamtmiete: 1.085 € inkl. Nebenkosten  
Kautions (3 MM): 2.745 €**

**München/Fasanerie**

Objektnummer 921



**Charmantes 1-Zimmer-Apartment mit Westbalkon**

ca. 30,42 m<sup>2</sup> Wfl., Bj. 1973/saniert 2008, 1. OG, 1 Zimmer, Einbauküche inkl. Elektrogeräte (kann abgelöst werden), Parkettboden mit Beheizung, moderne Kunststofffenster, modernisiertes Tageslicht Bad. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

Verbrauchsausweis: 16,72 kWh/(m<sup>2</sup>a), Bj 1973, Strom Wärmepumpe

**Gesamtmiete: 640 € inkl. Nebenkosten  
Kautions (3 MM): 1.620 €**

**Erfolgreich vermietet in den letzten Wochen**

**München/Feldmoching**



**Vermietet!**

Erstbezug – Schöne Neubauwohnung in ruhiger Lage

**Unterschleißheim**



**Vermietet!**

Charmante Dachgeschosswohnung

**München/Feldmoching**



**Vermietet!**

Moderne 2-Zimmer-Wohnung





Immobilien  
M-Nord GmbH

Ihr kompetenter  
Partner für Ihre  
Immobilie!

Mehr erfahren



Erfolgreich vermarktet in den letzten Wochen

Unterschleißheim



**Verkauft!**

Helle 4-Zimmer-Eigentumswohnung  
mit sehr guter Anbindung

Unterschleißheim



**Verkauft!**

Alles, außer gewöhnlich. 4 Zimmer und Pool.  
Wohnung zum Selbstbezug oder als WG!?

Unterschleißheim



**Verkauft!**

Willkommen daheim! Wunderschöne  
4-Zimmer-Neubauwohnung!

München/Nymphenburg



**Verkauft!**

Bezugsfreies und möbliertes  
1-Zimmer-Apartment

Erfolgreich  
verkauft oder  
vermieten  
durch uns

PREMIUM  
PARTNER  
★★★★★  
2024

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 Immobilien-  
branche ausgezeichnet.

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

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

Telefon 089 / 310 003 3334

München/Hasenberg



**Verkauft!**

Attraktive 4-Zimmer-Wohnung  
in familienfreundlicher Lage



# Thermobehandlung macht heimische Hölzer widerstandsfähiger

Mit ihrer charakteristisch weiß-silbernen Rinde ist sie auf den ersten Blick zu erkennen: Die Birke - eine Holzart, die in weiten Teilen Deutschlands heimisch ist. Im Zuge klimatischer Veränderungen gewinnt sie für die Forstwirtschaft nochmals an Bedeutung: Denn Birken können selbst karge Böden besiedeln und somit zur Erholung geschädigter Wälder, zum Beispiel nach einem Befall mit dem Borkenkäfer, beitragen. Doch als Baumaterial für Garten, Terrasse und Fassade hat die Birke, ebenso wie Tanne und Ahorn, eine gemischte Bilanz vorzuweisen: optisch schön, aber auch anfällig für Witterungseinflüsse und sehr pflegeintensiv. Doch mit neuen Verarbeitungsmethoden eignen sich die Bäume aus der eigenen Region für den Außenbereich, als nachhaltige Alternative etwa zu Tropenhölzern mit hoher Widerstandskraft gegen Witterungseinflüsse.

Viele Hausbesitzer wünschen sich für die Terrasse einen natürlichen Belag aus Echtholz. Allerdings wissen sie auch um den hohen Aufwand, der notwendig ist, um die Dielen gegen die Witterungseinflüsse resistenter zu machen. Deutlich unkomplizierter und langlebiger sind hingegen sogenannte Thermo-hölzer. Moderne Hersteller setzen das Naturmaterial wie die Birke dabei über lange Zeiträume hohen Temperaturen von bis zu 225 Grad Celsius sowie einer kontrollierten Feuchtigkeit aus. Dadurch werden robuste Eigenschaften des Birkenholzes verbessert und es entsteht ein Material mit hoher Widerstandskraft. Neben Birke gewinnen durch diese spezielle Verarbeitungstechnik auch Tanne und Ahorn stark an Bedeutung als Baumaterial für die Fassade sowie die Terrasse.

Eine Thermobehandlung sorgt unter anderem dafür, dass das Holz unter wechselnden Witterungsbedingungen beständig seine Form behält. Dies ist besonders wichtig für breite Terrassendielen oder Fassadenbretter, um ein Verziehen oder Aufquellen zu verhindern. Zusätzlich wird die Resistenzklasse 1 erreicht: Demnach ist das Holz äußerst widerstandsfähig auch gegenüber Feuchtigkeit, Pilzen und Insekten. Dies erhöht die Lebensdauer der Fassadenverkleidung erheblich. Im Netz finden sich ausführliche Informationen zu der umweltfreundlichen Holzverarbeitung und Kontaktmöglichkeiten. Ganz ohne Chemie oder andere Zusätze wird reines Holz somit zum robusten Baumaterial für den Außenbereich. Zusätzlich zur attraktiven, wohnlichen Optik fördern Hauseigentümer auf diese Weise die regionale Forstwirtschaft und tragen zum Erhalt der Wälder bei. djd

Herstellerhinweis auf Seite 26



Attraktiv und robust: Heimische Holzarten eignen sich nach einer speziellen Thermobehandlung für den Außenbereich, von der Terrasse bis zur Fassade. Auch die heimische Birke, die in vielen Regionen zum festen Bild in den Wäldern gehört, wird dank der Thermobehandlung deutlich widerstandsfähiger.



Enorm widerstandsfähiger als zuvor: Heimische Hölzer wie die Thermo-Tanne gewinnen für die Terrassen- und Fassadengestaltung durch eine richtige Thermobehandlung an Bedeutung.



## 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

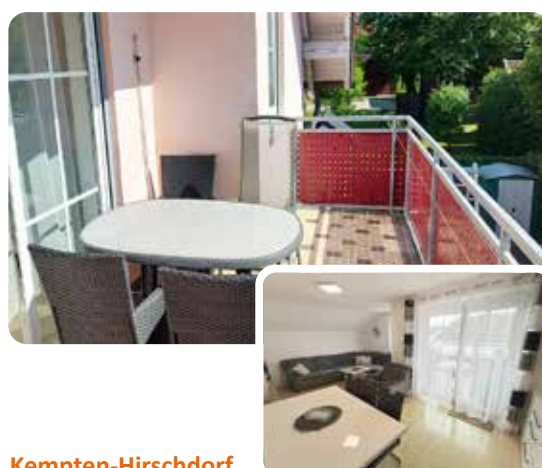


**Gerhard Witzigmann**  
Immobilienberater  
für Füssen, Pfronten,  
Nesselwang und  
Umgebung  
Tel. 0821 5040-1383



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

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



### Kempten-Hirschdorf

**Viel Platz für die ganze Familie!**

**Großzügige 5-Zimmer-Eigentumswohnung**

5-Zi., Küche, Tageslichtbad, Abstellraum, 1 Garagenstellplatz, 1 Außenstellplatz, Wohnfl. ca. 102,00 m<sup>2</sup> über 2 Etagen, großzügige und helle Räume, großer Westbalkon, kleine Wohneinheit mit nur 3 Wohnungen, eigene PV-Anlage, Bj. Gebäude ca. 2004, ruhige Wohnlage

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 2010, Endenergiebedarf: B 60,42 kWh(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten; Erdgas leicht

**Käuferprovision: 1,19 % inkl. gesetzlicher MwSt. € 440.000**



### Bad Wörishofen

**Solide vermietet!!!**

**3-Zimmer-Eigentumswohnung in Bad Wörishofen**

3 Zi., Küche, Bad, gr. Westbalkon, 1 Garagenstellplatz, Wohnfl. ca. 73,99 m<sup>2</sup>, sehr helle u. freundliche Wohnung m. guter Raumaufteilung, tolle u. ruhige Wohnlage am Stadtrand, Baujahr Gebäude ca. 1976, komplett renoviert in 2012 (Boden, Wände, Küche, Bad)

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1976, Endenergieverbrauch: D 106,60 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten; Öl

**Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. € 238.000**

## Erfolgreich verkaufen 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 aus-gezeichnet.

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





### Peiting

#### Pure Großzügigkeit!!! Zweifamilienhaus in Peiting

6-Zimmer, Küche, Bad/WC, 2 Garagenstellplätze, Haus in renovierungs- und sanierungsbedürftigem Zustand, ideal für Handwerker zum Selbstausbau, Neubebauung bei Abriss mit RH oder DHH mögl., Wohnfläche ca.130 m<sup>2</sup>, 2 abgeschlossene Wohnungen, Kaminanschluss vorhanden, großzügiges Grundstück ca.1.106 m<sup>2</sup> mit herrlichem Garten, sehr ruhige Wohnlage, Baujahr Gebäude ca. 1957

Objekt ohne vorliegenden Energieausweis gem. § 87 (1) GEG

**Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.**

**€ 655.000**



### Kaufbeuren

#### Gepflegte 3-Zimmer-ETW mit 2 Balkonen

1. OG mit Aufzug, 3 Zimmer, Küche mit Esszimmer, Bad, sep. WC, ca. 85 m<sup>2</sup> Wfl., 2 Balkone (Ost- u. Westseite), 2 eigene Kellerräume, Bj. 1971, sofort verfügbar

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1971, Endenergieverbrauch: C 96,50 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieträger: Gas

**Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.**

**€ 220.000**



### Buchloe (A96 + B12)

#### 4-Zimmer-Wohnung mit souveräner Aussicht

5. OG (mit Aufzug) über den Dächern von Buchloe, ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfl. mit 3 Schlafräumen, 2 Süd-Loggien m. Zugang v. Wohnküche u. Wohnzimmer, Durchrenovierung 2003, inkl. neuer Kunststoffenster und Bad, mit Wanne und Waschmaschinen-Anschluss, getrenntes Gäste-WC in 2021 erneuert, Parkettböden im Wohn- u. Elternschlafzi., Fliesen in Bad/WC, Flur u. Wohnküche, praktische Abstell-Nische, optionale Einbauküche, 2015 Umstellung Zentralheizung auf Gas, großer Trockenboden sowie geflieste Gemeinschaftsdachterr., inkl. ca. 6,5 m<sup>2</sup> Kellerabteil und Anteil an Fahrradgarage, barrierearmer Zugang mit Rollstuhlrampe und Lift, Wohnung ist bereits frei und kann mit überschaubarem Renovierungsaufwand zeitnah genutzt werden

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1969, Endenergieverbrauch: C 80,7 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieträger: Öl, Erdgas

**Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.**

**VB € 298.000**



„Hier könnte  
Ihre Immobilie  
stehen!“





### Kaufbeuren-Oberbeuren

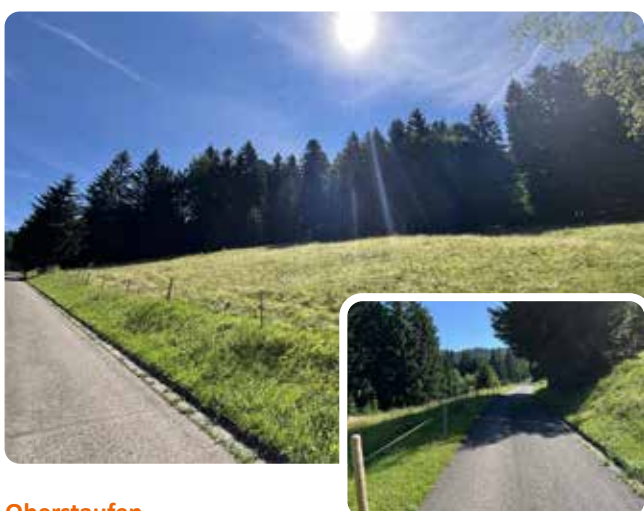
#### Modernes und familienfreundliches Reihenhaus

EG: großzügiger Wohn-/ Essbereich, separate Küche, Gäste-WC, OG: 2 Zimmer, Bad mit Wanne u. Dusche, DG: 2 Zimmer, Duschbad, ca. 113 m<sup>2</sup> Wfl., sonnige Südterrasse mit Markise u. Südbalkon, KG: großer, beheizbarer Hobbyraum, Waschküche u. Vorratsraum, Grundstück mit ca. 182 m<sup>2</sup>, schön angelegter Garten mit Gartenhaus, Garage, Baujahr 1999, sofort verfügbar

Energiebedarfsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1999, Endenergiebedarf: E 150,10 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieträger: Gas

Käuferprov.: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

€ 475.000



### Oberstaufen

#### Werden Sie Selbstversorger!!! Waldgrundstück in Oberstaufen

Ideal für die Eigenversorgung, geteerte Zufahrt bis fast zum Grundstück, leichte bis mittlere Hanglage, teilweise schönes Bauholz, sofortige Übernahme möglich, Erwerb weiterer angrenzender Waldgrundstücke möglich, Grundstücksgröße ca. 11.860 m<sup>2</sup>

Käuferprovision: 5,95 % inkl. gesetzlicher MwSt.

€ 54.000



### Kaufbeuren-Neugablonz

#### Einzigartiges Zweifamilienhaus mit tollem Grundstück in begehrter Lage

Parkähnliches Grundstück mit 1.213 m<sup>2</sup>, als Ein- oder Zweifamilienhaus nutzbar, insges. ca. 243 m<sup>2</sup> Wfl., Haushälfte Westseite (mit Treppenlift): 5 Zimmer, Küche m. Speis, Bad, sep. WC, überdachte Westterrasse, Haushälfte Ostseite: 3 Zimmer, Küche m. Speis, Ankleide, Bad, sep. WC, Südterrasse, komplett unterkellert, großz. Garage, Baujahr 1961, sofort verfügbar

Energiebedarfsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1961, Endenergiebedarf: H 427,10 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieträger: Gas

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

€ 630.000



### Buchloe (A96 + B12)

#### Neuwertige, vermietete 2-Zimmer-Wohnung im Zentrum

2-Zimmer-Einheit mit ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfl., 1. OG mit Lift, sonniger Südbalkon mit 2 Zugängen, innenliegendes Bad mit Wanne und Duschabtrennung, praktischer Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss, modernes Dachterrassen-Mehrfamilienhaus von 2006, nur 10 Wohneinheiten, Ziegelmassivbau (36,5 cm porosiert) mit 3-fach Isolierverglasung, inkl. abgeschlossenem Kellerabteil, zentrale Wasserenthärtungsanlage, Fahrradkeller, Waschkeller, optionaler Tiefgaragenstellplatz für 20.000 €

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 2006, Endenergieverbrauch: C 75,0 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieträger: Erdgas

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

VB € 202.500





**Pfronten**  
Einmalige Aussichtslage!!!  
Top Appartementhaus  
mit 8 Ferien- und 1 Betreiberwohnung

Top ausgestattete FeWo inkl. Küchen und Mobiliar sowie großzügige Betreiberwohnung mit ca. 177 m<sup>2</sup> WF, traumhafte ruhige Randlege, toller Wellnessbereich mit Sauna und Duschen sowie Wintergarten mit Ruheraum, sehr gute Vermietbarkeit, Haus wurde ständig renoviert und modernisiert, Grundstücksgröße ca. 2.509 m<sup>2</sup>

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1983, Endenergieverbrauch: D 109,70 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten; Solarenergie, Holz, Erdgas leicht

**Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. € 2.975.000**



**Kaufbeuren-Oberbeuren**

**Tolle Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten**

3 Zimmer, Wohnküche, Tageslichtbad mit Wanne u. Dusche, Abst.R., ca. 86 m<sup>2</sup> Wfl., sonnige Südterrasse mit elektr. Markise, eigener Kellerraum, schön angelegter, eigener Garten, 2 TG-Stellplätze, Baujahr 1995, sofort verfügbar  
Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1995, Endenergieverbrauch: D 122,0 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieträger: Gas

**Käuferprov.: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. € 358.000**



**Pfronten**  
Fantastische Aussichten!!!

**3-Zimmer-Eigentumswohnung**

3 Zimmer, Küche, 2 Bäder, komplettes Dachgeschoss, Sichtdachstuhl, 2 Balkone (Süd-West und Süd-Ost), 1 Tiefgaragenstellplatz, Wohnfläche ca. 98,00 m<sup>2</sup>, neue Gasheizung im Jahr 2021, kleine Wohnanlage mit nur 5 Wohneinheiten in TOP Zustand, traumhafter Bergblick, Baujahr Gebäude ca. 1994, absolut ruhige Wohnlage mit Blick ins Grüne

Energieverbrauchsausweis, Wohngebäude, Baujahr 1994, Endenergieverbrauch: D 106,10 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten; Öl

**Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. € 480.000**

## Fürs Alter. Fürs Einkommen. Für Ihre Gesundheit.



Träumen Sie auch von einem sorgenfreien Leben für sich und Ihre Familie? Einem Leben, in dem Sie an alles gedacht haben und auf alles vorbereitet sind, damit Sie mit Ihren Liebsten jeden Moment im Hier und Jetzt genießen können? Mit dem R+V-Vorsorge-Mix sind Sie finanziell gut vorbereitet für all das, was das Leben für Sie bereithält.

Machen Sie mit der R+V gemeinsam den Vorsorge-Check. Dabei blicken Sie auf die drei relevanten Vorsorgefelder:

**Einkommenschutz** - falls Sie aus gesundheitlichen Gründen mal kein Geld mehr verdienen können.

**Altersvorsorge** - mit modernen Lösungen, um heute und auch im Ruhestand Ihr Leben zu genießen.

**Gesundheitsvorsorge** - mit individuellen Leistungen bis Rundum-Schutz für Sie und Ihre Familie.

Vorsorge ist vielseitig und sollte individuell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten sein. Dafür ist der R+V-Vorsorge-Check genau richtig. Die Vorsorge-Experten der R+V stehen Ihnen zur Seite und analysieren im persönlichen Gespräch, was für Sie und Ihre Familie geeignet ist. Gern schauen sich die Experten auch Ihre bestehende Vorsorge an und ergänzen passende Bausteine.

[www.ruv.de](http://www.ruv.de)

## Fahrzeugwert abfragen und Versicherung anpassen

Benötige ich für mein Fahrzeug eine Kaskoversicherung? Wenn ja, Teilkasko oder Vollkasko? Vieles hängt bei der Wahl der passenden Kfz-Versicherung vom Zustand und Wert des Autos ab. Diesen können Halterinnen und Halter ab sofort auf der Webseite der R+V Versicherung abfragen.

Im Herbst stellen viele Autofahrerinnen und Autofahrer ihre Kfz-Versicherung auf den Prüfstand, denn zum Jahreswechsel können sie den Tarif oder auch den Anbieter wechseln.

„Die Wechselsaison ist eine gute Gelegenheit, um zu schauen, ob das eigene Fahrzeug noch richtig versichert ist“, erklärt Kfz-Vorstand Jan-Dirk Dallmer von der R+V Versicherung. „Wir helfen dabei. Auf unserer Homepage können Fahrzeugbesitzer mit wenigen Klicks den individuellen Wert ihres Autos ermitteln und auf dieser Basis ihren Versicherungsschutz optimieren.“ Ist ein Gebrauchtwagen mehr wert als gedacht, lohnt gegebenenfalls der Wechsel in einen umfangreicheren Tarif. Oder das Ergebnis legt nahe, die Vollkaskoversicherung in eine Teilkasko zu wandeln und Kosten zu sparen. „Letztlich geht es darum, wie umfassend man sein Auto im Schadenfall absichern möchte“, erklärt Dallmer.

### Ergebnis auf Knopfdruck

Die Berechnung dauert nur wenige Augenblicke: Unter [www.ruv.de/kfz-versicherung/fahrzeugbewertung](http://www.ruv.de/kfz-versicherung/fahrzeugbewertung) können Kfz-Besitzerinnen und Besitzer entweder händisch Informationen zum Modell, Baujahr und Kilometerstand sowie dem Zustand des Wagens einge-ben oder ein Foto der Zulassungsbescheinigung hochladen, aus dem das System die benötigten Daten



eigenständig ausliest. Auf dieser Basis ermittelt das System eine Preisspanne für das Fahrzeug. Die Bewertung bietet die R+V kostenfrei an, realisiert wird sie in Zusammenarbeit mit dem Partner carsale24 und dem Plattformbetreiber onpier. Gemeinsam mit onpier hat die R+V bereits einen digitalen Kfz-Zulassungsservice für ihre Kundinnen und Kunden umgesetzt. „Wir wollen unsere Versicherten umfassend in allen Mobilitätsfragen begleiten und unsere Online-Services weiter ausbauen“, betont Jan-Dirk Dallmer.

[www.ruv.de](http://www.ruv.de)

Bildhinweise Seite 26





**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](http://www.vrbank-a-oal.de)  
[immobilien@vrbank-a-oal.de](mailto:immobilien@vrbank-a-oal.de)



**Stephanie Zenner**  
Immobilienberaterin  
Tel. 0821 5040-9134

## Unsere aktuellen Angebote

### Kapitalanlage



Unser  
besonderes  
Immobilien-  
angebot!



### Neusäß

**Interessante Kapitalanlage: Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage**  
3-Familienhaus mit insg. 212 m<sup>2</sup> Wohnfl., Grundstücksfl. ca. 694 m<sup>2</sup>,  
laufend gepflegt, voll vermietet, Jahresnettokaltemiete ca. 27.000 €

Energiebedarfsausweis, gültig bis 01.10.2034, Wohngebäude, Baujahr 1967,  
Endenergiebedarf 399,90 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Öl

Käuferprov.: 3,57% inkl. ges. MwSt.

€ 730.000



### Augsburg – Haunstetten

**REH in beliebter Lage für die ganze Familie**  
Ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstücksfläche  
ca. 210 m<sup>2</sup>, stetig renoviert, moderne Ausstat-  
tung, Garage und Stellplatz am Haus, frei nach  
Absprache

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 02.08.2024, Wohnge-  
bäude, Baujahr 1967, Endenergieverbrauch 91,10 kWh/(m<sup>2</sup>a),  
Warmwasser enthalten; Energieträger: Öl

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. € 429.000



### Gersthofen

**2-Zimmer-Wohnung mit Loggia**  
2 Zimmer mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, toller  
Grundriss, sehr gepflegt, Loggia mit Westaus-  
richtung, Einbauküche im Kaufpreis enthalten,  
frei ab sofort

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 09.12.2028, Wohnge-  
bäude, Baujahr 1967, Endenergieverbrauch 112,80 kWh/(m<sup>2</sup>a),  
Warmwasser enthalten; Energieträger: Gas

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. € 175.000



### Kapitalanlage

### Augsburg - Göggingen

**Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia**  
Ca. 62,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 ZKB, Baujahr 2014,  
Loggia, moderne Wohnanlage, vermietet seit  
Juli 2022, Betreuungskonzept des BRK

Energiebedarfsausweis, gültig bis 09.11.2025, Wohngebäude,  
Baujahr 2014, Endenergiebedarf 65,70 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwas-  
ser enthalten; Energieträger: Gas, Holz

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. € 279.000



**Augsburg-Lechhausen**  
**Gewerbeeinheit und Mehrfamilienhaus vereint auf großem Grundstück**  
Ca. 1.546 m<sup>2</sup> Grundstücksgr., ca. 1.536 m<sup>2</sup> Gesamtgewerbefl., ca. 254 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfl., 2 u. 3 Zi.-Whgen m. Balkon (tlw. vermietet), Ladeneinheit, mtl. Mieteinnahmen (Kaltmiete) 2.520 €, diverse Sanierungsmaßnahmen: Heizung, Flachdacherneuerung des Betriebsgebäudes, Dämmung des DG-Bodens, Erneuerung Brenner im Betriebsgebäude  
Energieverbrauchsausweis, gültig bis 30.07.2025, Wohngebäude, Baujahr 1971, Endenergieverbrauch 99,80 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas

€ 2.300.000

Käuferprovision: 2,975 % inkl. ges. MwSt.



**Königsbrunn**  
**Wohnbaugrundstück für Mehrfamilienhausbebauung**  
Grundstück in zwei Flurnummern unterteilt, für ein Flurstück liegt eine Baugenehmigung für ein 9-Parteienhaus inkl. TG vor, insgesamt genehmigt sind 639,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 19 Stellplätze, Bebauungsplan vorhanden, frei ab sofort

€ 950.000

Käuferprovision: 0,655 % inkl. ges. MwSt.



**Königsbrunn**  
**Exklusive Maisonette-Wohnung im Herzen von Königsbrunn**  
4 ZKB, ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche, exklusiver Grundriss, Südbalkon, Aufzug, zentrale aber ruhige Lage, Baujahr 1992, 2 Tiefgarstellplätze im KP inkl., frei ab sofort

Energieverbrauchsausweis, gültig bis 17.01.2028, Wohngebäude, Baujahr 1992, Endenergieverbrauch 107 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Erdgas

€ 593.000

Käuferprovision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.

**Erfolgreich  
verkauft  
durch uns !**



vr-wohnen.de

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

Telefon 0821 / 50400



**Geltendorf – Kaltenberg**  
**Wohnbaugrundstück mit viel Platz zum Bauen**  
Ca. 799 m<sup>2</sup> Wohnbaugrundstück, nicht erschlossen, schöne Randlage, gute Infrastruktur

Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. € 420.000

Unser  
besonderes  
Immobilien-  
angebot!



**Gersthofen**  
**Einfamilienhaus mit Ferienwohnung**  
Ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfl., ca. 738 m<sup>2</sup> Grundstück, Doppelgarage, eigener Garten, Terrasse, 2 Balkone, Whirlpool & Pool, Freisitz, sehr gepflegt, voll unterkellert  
Energiebedarfsausweis, gültig bis 22.03.2034, Wohngebäude, Baujahr 1955 - Anbau 1965 und 1985, Endenergiebedarf 205,30 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warmwasser enthalten; Energieträger: Gas

Käuferprovision: 2,38 % inkl. ges. MwSt.

€ 839.000





Unser  
besonderes  
Immobilien-  
angebot!



**Meitingen – Erlingen**

**Doppelhaushälfte auf großem Grundstück**  
Ca. 999 m<sup>2</sup> Grundstück, ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
voll unterkellert, Terrasse, zwei Garagen, Frei-  
sitz, großer Garten, frei ab sofort  
Energiebedarfsausweis, gültig bis 25.01.2034, Wohngebäude,  
Baujahr 1956, Endenergiebedarf 343,50 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warm-  
wasser enthalten; Energieträger: Öl

**Käuferprovision: 3,57 % inkl. ges. MwSt. € 430.000**



**Fischach**

**Einfamilienhaus zur Fertigstellung an  
handwerkliche Hände abzugeben**  
ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfl., 555 m<sup>2</sup> Grundstücksfl.,  
vollständig entkernt, Renovierungen teilweise  
begonnen, ruhige Lage, frei ab sofort  
Kein Energieausweis erforderlich

**Käuferprov.: 2,975 % inkl. ges. MwSt. € 375.000**



**Friedberg – Wulfertshausen**

**Reihenmittelhaus mit Platz für die Familie auf  
drei Ebenen**  
Ca. 147,55 m<sup>2</sup> Wohnfl., ca. 242 m<sup>2</sup> Grundstück,  
5 Zimmer, 2 Bäder, 3 Ebenen, schön angelegter  
Garten, Terrasse, Balkon und Dachterrasse,  
Doppelgarage im Garagenhof, frei ab 01.10.2024  
Energiebedarfsausweis, gültig bis 19.07.2034, Wohngebäude,  
Baujahr 1975, End-energiebedarf 243,30 kWh/(m<sup>2</sup>a), Warm-  
wasser enthalten; Energieträger: Gas

**Käuferprovision: 2,975% inkl. ges. MwSt. € 520.000**



**Königsbrunn/Augsburg-Haunstetten/  
Merching**

**Diverse landwirtschaftliche Grundstücke**  
Unterschiedliche Grundstücke zwischen 10.500 m<sup>2</sup>  
und 102.633 m<sup>2</sup> Fläche, teilweise im Trinkwasser-  
schutzgebiet Königsbrunn gelegen, nähere  
Details auf Anfrage

**Käuferprov.: 3,57 % inkl. ges. MwSt. ab € 128.000**

**Ihr Vorteil: Der „rundum“ Service**

**Wir finanzieren Ihre Wohnträume:**

Die VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG steht Ihnen mit einer Finan-  
zierung 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.





**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 Haus mit ELW und Pool

eingewachsene Siedlungslage unweit v. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, KiGa, 818 m<sup>2</sup> fast uneinsehbarer Grund, gepflegter Süd-Garten mit Pool, mehreren Gartenhäusern/Schuppen, geschützte Terrasse, großzügiges Haus mit ELW im OG, mind. 180 m<sup>2</sup> Wfl., 6,5 Zi, 2 Küchen, 2 Bäder, großer Keller mit Sauna, Werkstatt, Hobbyraum, Bj. 1981, vieles erneuert – u.a. Pellet-ZH 2006, Bad, Böden 2015, Kachelofen 2018, Pool 2019, Bezug n. VB, ideal für Familien mit Platzbedarf, 2 Generationen ...  
Energiebedarfsausweis gültig bis 04.07.2034, Baujahr 1980, Wohngebäude, Energieträger Pellets 2006, Energieeffizienzklasse G, 214,30 kWh/m<sup>2</sup>a

€ 638.000 \*

### Vaterstetten



#### Haus mit 3 vermieteten Wohnungen

für Geldanleger - Haus mit Potential auf 500 m<sup>2</sup> Grund, 2 Garagen, 1-2 Stellplätze, EG + OG jew. 3 Zimmer-Wohnung mit AR, Balkon, rd. 72 m<sup>2</sup> Wfl., DG 1,5 Zi-App. mit rd. 42 m<sup>2</sup> Wfl, Balkon, insges. 185 m<sup>2</sup> Wfl, voll unterkellert, Bj. 1958, laufend erneuert, u.-a. Kunststofffenster, Gas-ZH 2004, Balkone, Innenausstattung, Bäder, bezahlbar vermietet, alle drei Wohnungen sind in gepflegtem Zustand  
Energieausweis in Arbeit

€ 749.000 \*

### München, Milbertshofen



#### Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit idealer Raumaufteilung

2 Zi-Whg., 3. OG, 56 m<sup>2</sup> Wfl., Bj. 85, Südbalkon, ruhige Lage, Wohnen/Essen, Schlafzi., Küche, Bad m. Wanne, Diele, Holzparkett, 2-fach Kunststofffenster, Rolläden im Schlafzi., FBH, Stromtagenheizung, Aufzug, Kellerabteil, Duplexparker für 25 TEUR, Modernisierung sinnvoll, ruhige Siedlung, die Wohnung ist sofort bezugsfrei  
Energieverbrauchsausweis gültig bis 25.03.2029, Baujahr 1985, Wohngebäude, Energieträger Strom, Energieeffizienzklasse B, 73,80 kWh/m<sup>2</sup>a

€ 349.000 \*

### nähe Neufraunhofen



#### Rund 3,1 ha Ackerland

31.842 m<sup>2</sup> Landwirtschaftsfläche, davon rund 29.000 m<sup>2</sup> Ackerland, Rest Grünland, Bodenzahl 57 und 63, Ackerzahl 48 und 57, sehr gute Zufahrt, relativ eben, verpachtet bis 2027

€ 409.000 \*



## Weitere Angebote

### Vilsbiburg



#### Bezugsfrei! 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und TG-Stellplatz

2-Zi.-Mansarden-Whg., 3. OG, rund 60 m<sup>2</sup> Wfl., helles Wohn- und Esszi. m. Loggia nach Süden, Küche u. Bad mit Fenster, EBK vorhanden, Schlafzi. nach Norden, AR, Gas ZH, Bj 1993, Laminatboden, 2-fach Holzfenster, Aufzug, Kellerabteil, 15 Einheiten, TG-Stellplatz, frei ab sofort

Energieverbrauchsausweis gültig bis 28.05.2029, Baujahr 1993, Wohngebäude, Energieträger Erdgas, Energieeffizienzklasse E, 132 kWh/m<sup>2</sup>a

€ 239.000 \*

### Gemeinde Bodenkirchen



#### Große Wohnung im OG in gepflegtem ZFH

ruhige Wohnsiedlung, gr. 5-Zi.-Wohnung im 1. OG, Küche und Esszi., Wohnzi., 3 Schlafzi., Bad m. Wanne u. Dusche, Gäste WC, Balkon v. der Ost- zur Westseite, überdachter Sitzbereich, Dachboden, Garage, Gartenanteil, Fernwärme seit 2023, ca. 100 m<sup>2</sup> Wfl. + Balkon, frei nach Absprache

Energiebedarfsausweis gültig bis 24.9.2034, Baujahr 1983, Wohngebäude Energieträger Fernwärme 2024, Energieeffizienzklasse G, 231,2 kWh/m<sup>2</sup>a

€ 280.000 \*

Erfolgreich  
verkauft  
durch uns

PREMIUM  
PARTNER  
★★★★★  
2024

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

### Ehem. Anwesen zwischen Vilsbiburg und Velden



Umgeben von Wiesen und Feldern, freier Blick ins Grüne, Südlage, 15.528 m<sup>2</sup> arrond. Grund, alter Obstgarten, viel Platz für Gemüsegarten, Tierhaltung..., modernisierungsbed. Haus mit 4 Schlafzimmern, mind. 170 m<sup>2</sup> Wfl., + Werkstatt 50 m<sup>2</sup>, Lagerflächen, Holzlege, Garagen, Öl-ZH 1987, PV-Anlage, ideal f. Selbstrenovierer mit Platzbedarf, Handwerker, Autobastler, Stadtflüchtlinge, Tierhalter  
Energiebedarfsausweis, gültig bis 24.9.2034, Baujahr 1912, Energieträger Heizöl, Energieeffizienzklasse H, 350,2 kWh/m<sup>2</sup>a

### Baugrund ohne Bauzwang am Ortsrand, Bodenkirchen



1.048 m<sup>2</sup> Baugrundstück ohne Bauzwang, sehr ruhige Siedlungslage am Ortsrand, Nord- und Westseite unverbaut, freier Blick ins Grüne, rechteckig, eben, E + 1, GRZ 0,4, GFZ 0,7, Nahversorgung, KiGa, Grund-/Mittelschule, Sportmöglichkeiten fußläufig am Ort

### Baugrund ohne Bauzwang in Vilsbiburg



602 m<sup>2</sup> Baugrund ohne Bauzwang, Baulücke, Südhanglage, voll erschlossen, Einzel- und Doppelhaus zulässig, E + D, GRZ 0,25, GFZ 0,4, kurzfristig bebaubar, ideal auch als Anschaffung für die nächste Generation, Geldanlage etc.,

### Helle 2,5-Zimmer-Wohnung in Vilsbiburg



ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2.OG mit Aufzug, gepflegte Anlage mit 15 Einheiten, Bj 1993, ruhige Wohnsiedlung, nur 1,5 km vom Vilsbiburger Stadtplatz, gepflegter Zustand, geräumiges Wohn- und Esszimmer mit Südbalkon, Diele, Küche, Schlafzimmer, neuw. Tageslichtbad mit Wanne, Waschmaschinenanschluss, Kellerabteil, KFZ Stellplatz, frei ab März 2025

## Vor dem Umzug Hausratversicherung informieren

Bei einem Umzug ist meist auch die Hausratversicherung im Gepäck. Doch sie muss an das neue Zuhause angepasst werden, damit Möbel, Fernseher und Co. bei einem Schaden ausreichend versichert sind. Darauf macht das Infocenter der R+V Versicherung aufmerksam.

Die Grundlage für die Hausratversicherung ist die Wohnfläche. Sie muss richtig angegeben werden – und gerade die Wohnungsgröße ändert sich bei einem Umzug fast immer. „Für die Versicherung sind weitere Faktoren wichtig, beispielsweise ob das Einbruchrisiko in einer Gegend besonders hoch oder besonders niedrig ist“, erklärt Expertin Christine Gilles von der R+V Versicherung. Auch ob eine Absicherung gegen Naturgefahren enthalten ist, spielt eine Rolle, weil sich das beispielsweise die Hochwassergefahr von Ort zu Ort unterscheiden. „Deshalb sollte die Versicherung am besten über die neue Adresse und die neue Wohnfläche informiert werden, sobald der Umzugstermin feststeht. Nur so ist der vollständige Schutz gewährleistet“, ergänzt Gilles. Wer in eine deutlich größere Wohnung zieht und dies der Versicherung nicht mitteilt, bekommt unter Umständen Schäden später nur teilweise ersetzt. Doch auch ein Wohnungswechsel in ein kleineres Domizil sollte gemeldet werden. „Der Beitrag kann niedriger sein – auch wenn der gesamte Hausrat in der neuen Wohnung Platz gefunden hat“, sagt R+V-Expertin Gilles.

### Umzug: Übergangsweise beide Wohnungen versichert

Gut zu wissen: Die meisten Hausratversicherungen decken bei einem Umzug übergangsweise Schäden in der alten und der neuen Wohnung ab. „In der Regel gilt dies für höchstens zwei Monate“, so Christine Gilles. Der Umzug beginnt, sobald die ersten versicherten Sachen in die neue Wohnung gebracht werden. Anders ist es aber,



wenn die neue Wohnung gar nicht in Deutschland, sondern im Ausland liegt: Dann geht der Versicherungsschutz nicht auf die neue Wohnung über und endet in der alten Wohnung in der Regel zwei Monaten nach Umzugsbeginn.

### Weitere Tipps des R+V-Infocenters:

- Verursachen private Helferinnen oder Helfer beim Umzug einen Schaden, ist deren Privathaftpflichtversicherung zuständig. Speditionen übernehmen in der Regel Kosten bis zu einer bestimmten Schadenshöhe.
- In den Versicherungspolice ist angegeben, wann die Versicherung spätestens über einen Umzug informiert werden muss.
- Wenn zwei oder mehr Personen zusammenziehen, müssen unter Umständen beide Hausratversicherungen angepasst werden.
- Ist eine Trennung der Grund für den Umzug, sollte geprüft werden, auf wen die Hausratversicherung läuft und ob ein neuer Vertrag notwendig ist.

[www.ruv.de](http://www.ruv.de)

## Teure Schäden drohen: Dachrinnen im Herbst reinigen

Im Herbst sind viele Dachrinnen und Fallrohre durch Laub, Zweige und Schmutz verstopft. Bei einem starken Regen können sie deshalb überlaufen. Die Folge sind oft schwere Schäden an Fassade und Mauerwerk – für die keine Versicherung aufkommt. Das R+V-Infocenter rät deshalb, die Abläufe regelmäßig zu reinigen.

Wenn Leitungswasser im Haus Schäden verursacht, springt in der Regel die Wohngebäudeversicherung ein. Bei Regenwasser sieht das anders aus: Ist eine verstopfte Dachrinne die Ursache, müssen die Betroffenen die Schäden selbst bezahlen. „Besonders teuer wird es, wenn das Wasser in die Wärmedämmung oder sogar in den Innenraum eindringt“, sagt Cornelia Flörcks, Expertin für Sachschäden bei der R+V Versicherung. Sie rät deshalb, die Regenrinnen mindestens einmal im Jahr zu säubern oder einen Fachbetrieb damit zu beauftragen. „Das gilt vor allem für Gebäude, die am Waldrand oder in der Nähe von Bäumen stehen.“

### Weitere Tipps des R+V-Infocenters:

- Vorsicht Unfallgefahr: Bei der Reinigung der Regenrinne sollte man unbedingt auf einen sicheren Stand der Leiter achten.
- Am einfachsten lässt sich die Rinne mit Handschuhen und einem Eimer reinigen – Laub und Schmutz einfach



per Hand entfernen. Wenn das nicht ausreicht, gibt es spezielles Reinigungswerkzeug wie Schaber, Bürsten und Spiralen.

- Regenrinnen können durch ein Laubnetz oder Gitter vor dem Verstopfen geschützt werden.
- Einige Fachbetriebe bieten bei der Installation der Regenrinne Wartungsverträge an, die eine regelmäßige Überprüfung der Rinne einschließen.

[www.ruv.de](http://www.ruv.de) Bildhinweise Seite 26





WOHNGEBÄUDEVERSICHERUNG

# Absichern, was wir uns aufgebaut haben.

Mit den eigenen vier Wänden haben Sie sich einen Traum erfüllt.  
Es ist nicht nur Ihr Zuhause, es ist Ihre eigene Welt.

Wir sorgen dafür, dass das, was Sie sich aufgebaut haben,  
optimal geschützt ist.

[www.ruv.de](http://www.ruv.de)

**Du bist nicht allein.**



**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



**München-Obersendling**

**Baubeginn erfolgt – Ruhiger Neubau in Topqualität**  
Großzügiges Stadthaus mit schönem Garten, Grund ca. 244 m<sup>2</sup>, Wfl. ca. 181,07 m<sup>2</sup> zzgl. Nfl. ca. 64,92 m<sup>2</sup>, Garage, Ziegelbauweise, Fußbodenheizung, Vorbereitung Photovoltaik, Kamin, E-Ausweis: Bedarf, EEK: A+, Luft/Wärmepumpe, 36,9 kWh/(m<sup>2</sup> a)

**Keine zusätzliche Käuferprovision**

**KP € 1.725.000**



**Pullach**

**Helligkeit über zwei Wohnebenen**  
Pullach, großzügige 3,5-Zimmerwohnung mit zwei Balkonen, Bj. 97, Wfl. ca. 121,87 m<sup>2</sup>, 1.OG + DG in einer Doppelhaushälfte, sehr ruhige Lage, sehr sonnig, sofort frei, Einzelgarage, E-Ausweis: Verbrauch, EEK: C, Geothermie-FH, 84,09 kWh/(m<sup>2</sup> a)

**Käuferprovision: 1,9 % inkl. MwSt.**

**KP € 850.000**



**München-Solln**

**Sonnige Toplage im beliebten Münchener Süden**  
Zwischen Forstenrieder Park und Isar, ruhiges Baugrundstück mit Altbestand in schöner Ecklage, Grund ca. 602 m<sup>2</sup>, voll erschlossen

**KP auf Anfrage**  
**Käuferprovision: 2,75 % inkl. MwSt.**



**Neubiberg**

**Perfekt für die nachhaltige Zukunft gerüstet**  
Gepfl. Doppelhaushälfte in Ultraenergiebauweise, Grund ca. 601 m<sup>2</sup>, Wfl. ca. 133 m<sup>2</sup>, Bj. 99, sonniger Garten, Solar, PV-Anlage, Wand/Bodenheizung, Parkett, Einbauküche, Garage und Carport, E-Ausweis: Verbrauch, EEK: A, 39,4 kWh/(m<sup>2</sup> a), Strom (Grundwasserwärmepumpe)

**KP € 1.125.000**  
**Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.**



**München-Solln**

**Wohnen mit viel Grün im Münchner Süden**  
Ruhige Doppelhaushälfte mit schönem Eckgrundstück, Grund ca. 602 m<sup>2</sup>, real geteilt, Wfl. ca. 135 m<sup>2</sup>, Bj. 63, DG ausgebaut, voll unterkellert, sofort frei, E-Ausweis: Bedarf, EEK: H, 270,86 kWh/(m<sup>2</sup> a), Gas-ZH

**€ 1.295.000**  
**Käuferprovision: 2,75 % inkl. MwSt.**





**München-Waldtrudering**

**Absolute Ruhe direkt am wunderschönen Forst**  
Wunderschöne 3,5-Zimmerwohnung, Bj. 97, Wfl. ca. 82 m<sup>2</sup> (nutzbare Fläche ca. 92,76 m<sup>2</sup>)  
1.OG + DG, 2 Balkone, im 4-Parteienhaus, Einzelgarage, frei nach VB, E-Ausweis: Verbrauch, EEK: D, Gas-ZH, 128 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Käuferprovision: 2,98 % inkl. MwSt.**

**KP € 690.000**



**München-Obersending**

**Sonniger Neubau in ruhiger Lage – Baubeginn erfolgt**  
Helles Stadthaus mit perfekter Ausrichtung, Grund ca. 240 m<sup>2</sup>, Wfl. ca. 148,06 m<sup>2</sup> zzgl. Nfl. ca. 50,53 m<sup>2</sup>, Garage, Ziegelbauweise, Fußbodenheizung, Vorbereitung Photovoltaik, Kamin, E-Ausweis: Bedarf, EEK: A+, Luft/Wärmepumpe, 22,9 kWh/(m<sup>2</sup> a)

**Keine zusätzliche Käuferprovision**

**KP € 1.675.000**

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



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-Obersending**

**Individueller Neubau mit hohem Wohnwert – Baubeginn erfolgt**

Durchdachtes Stadthaus in ruhiger Lage, Grund ca. 151 m<sup>2</sup>, Wfl. ca. 138 m<sup>2</sup> zzgl. Nfl. ca. 39,31 m<sup>2</sup>, Carport, Ziegelbauweise, Fußbodenheizung, Vorbereitung Photovoltaik, Kamin, E-Ausweis: Bedarf, EEK: A+, Luft/Wärmepumpe, 22,4 kWh/(m<sup>2</sup> a)

**Keine zusätzliche Käuferprovision**

**KP € 1.524.000**

**In den letzten Wochen u.a. erfolgreich verkauft:**



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



# Gärten des Jahres Die 50 schönsten



Einen einzigartigen Überblick über die schönsten Privatgärten im deutschsprachigen Raum bietet die Dokumentation zum Wettbewerb GÄRTEN DES JAHRES 2024. Landschaftsarchitekten, Gartengestalter sowie Garten- und Landschaftsbauer werden jährlich aufgerufen, besonders gelungene, realisierte Privatgärten einzureichen, die von einer renommierten Jury ausgewählt und prämiert werden. Das Buch zeigt eine beeindruckende Vielfalt unterschiedlichster Privatgärten anhand von über 400 Farbbildungen und Gartenplänen. Detaillierte Angaben zu Besonderheiten des Grundstücks, des Konzepts, der verwendeten Materialien und der Auswahl der Pflanzen runden die 50 Gartenporträts ab. Der Wettbewerb zählt zu den wichtigsten Branchenevents; 2024 werden bereits zum neunten Mal die Sieger gekürt. Die Dokumentation ist für Gartenplaner und Gartenbesitzer gleichermaßen ein vorzügliches Kompendium, um sich inspirieren zu lassen. Zum sechsten Mal wurden dieses Jahr besten Produktinnovationen in Architects' Choice gekürt.



Partner des Wettbewerbs sind BGL Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e.V., bdla Bund Deutscher Landschaftsarchitekt:innen, BSLA - Bund Schweizer Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen, DGGL Deutsche Gesellschaft für Gartenkunst und Landschaftskultur e.V., GaLaBau Verband Österreich, Jardin Suisse, ÖGLA Österreichische Gesellschaft für Landschaftsarchitektur, Giardina, RivieraPool Fertigschwimmbad GmbH und die Baumschule Ebben sowie der Callwey Verlag und die Medienpartner Garten + Landschaft mit der Plattform New Monday, Mein schöner Garten, GÄRTEN und Gartenpraxis.

Die Autoren: Nico Wissing baut auf mehr als 40 Jahre Erfahrung in der Gestaltung natürlicher Gärten und Landschaften und ist ein Verfechter einer nachhaltigeren Welt. Aus diesem Grund nennen ihn viele einen „grünen Visionär“. Konstanze Neubauer studierte Geografie, Raumordnung und Landesplanung



# 2024: Privatgärten



sowie Landschaftsökologie an der LMU und der TU in München. Sie ist als freie Journalistin und Autorin für verschiedene Fachzeitschriften und Buchverlage rund um die Themen Garten, Umwelt und Natur tätig. Damit die Praxis nicht zu kurz kommt, arbeitet sie in einer Bio-Gärtnerei und kümmert sich dort vor allem um die Kräuter. Im Callwey Verlag ist von ihr das Buch „Gartenschätze in Bayern“ erschienen; zudem hat sie auch die ersten fünf Bände Gärten des Jahres verfasst.



Nico Wissing / Konstanze Neubauer

## Gärten des Jahres Die 50 schönsten Privatgärten 2024

Ausgezeichnet mit dem Deutschen Gartenbuchpreis 2024 in Bronze, Rubrik Bildband. 2024. 296 Seiten, über 400 farbige Abbildungen und Pläne, 23 x 30 cm, gebunden

€ [D] 59,95; € [A] 61,70; sFr. 80,00  
ISBN 978-3-7667-2679-7





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

Dominik Deuschinger  
Tel. 089 / 960 95-656



Stefanie Schwarz  
Tel. 089 / 960 95-653



Franz Deimel  
Tel. 089 / 960 95-651



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



## Hallbergmoos



### NEUBAU Reihenmittelhaus in Hallbergmoos- Goldach

ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfl., ca. 180 m<sup>2</sup> Grdst.,  
5-Zimmer, Tageslichtbad, Bodenbeläge nach  
Wahl, Südterrasse, großer, offener Wohn-/  
Essbereich, Balkon, Garage mit Stroman-  
schluss, Heizung, Wärmepumpe, voraus-  
sichtliche Fertigstellung 2025

**Kaufpreis 995.000 €**

\* **provisionsfrei für Käufer**

## Ismaning



### Großes, freistehendes Haus in einmaliger Lage

Wohnfl. ca. 169 m<sup>2</sup> aufgeteilt in 2 Einheiten  
ca. 85 m<sup>2</sup>, ca. 543 m<sup>2</sup> Grdst., Balkon und  
Garten, 2 Garagen, mehrere Stellplätze,  
größtenteils im Ursprungszustand,  
EA-V: 195 kWh (m<sup>2</sup>.a) EEK: F, Bj. 1972  
HZG: Öl, sofort verfügbar

**Kaufpreis 1.395.000 €**

\* **Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.**

## Ismaning



### Ackerfläche

ca. 109.680 m<sup>2</sup>, die Ackerfläche befindet sich  
im Ismaninger Außenbereich in der Nähe  
des Finsingermoos, die Fläche kann geteilt  
werden in ca. 57.243 m<sup>2</sup> und ca. 52.437 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis 3.510.000 €**

\* **Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.**

## Ismaning



### Ackerfläche

ca. 8.032 m<sup>2</sup>, die Ackerfläche befindet sich  
im Ismaninger Außenbereich in der Nähe  
des Bayrischen Rundfunks.

**Kaufpreis 200.800 €**

\* **Käuferprovision 3,57 % inkl. ges. MwSt.**

## Hallbergmoos



### Wohnbaugrundstück

ca. 368m<sup>2</sup>, Haus mit einer Grundfläche von  
ca. 12,50m \* ca. 7,50m möglich, geneh-  
miger Vorbescheid liegt vor, zentrale und  
dennoch ruhige Lage

**Kaufpreis 495.000 €**

\* **Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.**

## Ismaning



### Wiese

ca. 6.540 m<sup>2</sup>, die Wiese befindet sich im Isma-  
ninger Außenbereich zwischen Ackerflächen  
und Wald nahe der Mayerbacherstraße

**Kaufpreis 164.000 €**

\* **Käuferprovision 3,57 % inkl. ges. 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

## Ismaning



### Wohnbaugrundstück in sehr guter Lage

ca. 836 m<sup>2</sup>, Bebauungsplan vorhanden, zentrale und doch ruhige Lage, kurze Wege zum Taxetweiher oder zum Zentrum

**Kaufpreis 1.755.600 €**

\* Käuferprovision 3,57 % inkl. ges. MwSt.

## Prittzbach bei Hebertshausen



### Wohnbaugrundstück

Gut geschnittenes, ca 462m<sup>2</sup> großes Grdst. für eine DHH mit Süd-/Ostrichtung in Prittzbach mit bestehenden Bebauungsplan.

**Kaufpreis 439.000 €**

\* Käuferprovision 3,57 % inkl. ges. MwSt.

## Eichenried bei Moosinning



### Schönes Einfamilienhaus

Wohnfl. ca. 150 m<sup>2</sup>, Grdst. 511 m<sup>2</sup>, Top gepflegtes Haus, gepflegter Garten, Terrassenüberdachung mit Markise in Südausrichtung, Freisitz, weitere Markise auf Süd-/Westterrasse, Sichtdachstuhl, Fliesen und Korkboden, Rollos an allen Fenstern, große Garage, Carport und weitere Stellplatzmöglichkeiten auf dem gepflasterten Vorplatz, EA-V: 99,3 kWh (m<sup>2</sup>.a) EEK: C, Bj. 2006 HZG: Gas

**Kaufpreis 980.000 €**

\* Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.

**Erfolgreich  
verkauft  
durch uns**

**PREMIUM  
PARTNER**  
☆☆☆☆  
2024

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

## Unterföhring



### Gut geschn., möblierte 2-Zimmer-Wohnung

Wohnfl. ca. 41m<sup>2</sup>, 2 OG, Fliesen und Eichenpaket, möbliert, Bad mit Wanne, Balkon, Fußbodenheizung, Kellerabteil, TG-Stellplatz. EA-V: 96 kWh (m<sup>2</sup>.a), EEK: C, Bj. 2001 HZG: Geothermie

**Kaufpreis Wohnung 365.000 €  
+ TG-Stellplatz 25.000 €  
= Kaufpreis Gesamt 390.000 €**

\* Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. MwSt.

## Eching



### Wiese

89.086 m<sup>2</sup> Nutzfl., gut erreichbar, mehrere Flurstücke nebeneinander, die Wiese befindet zwischen Eching und Dietersheim und sind besonders gut angebunden.

**Kaufpreis 2.670.000 €**

\* Käuferprovision 2,38 % inkl. ges. 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.

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**

# Interessante Urteile



## Auch nach Gesetzesänderung - Cannabis kann Kündigungsgrund sein

Ein Kündigungsgrund kann auch nach Inkrafttreten des Konsumcannabisgesetzes – KCanG – grundsätzlich auch dann gegeben sein, wenn der Bereich der eigenen Wohnung durch die Auswirkungen des Cannabiskonsums überschritten wird, da dann ein Verstoß gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und damit eine erhebliche Störung des Hausfriedens in Betracht kommt. Dies hat das AG Brandenburg entschieden. Seit 1. April 2024 ist durch das Konsumcannabisgesetz der Besitz zum Eigenkonsum von bis zu 25 Gramm Cannabis ausdrücklich erlaubt. Der Besitz von Cannabis unterhalb dieser Grenze stellt daher im Gegensatz zu der früheren Rechtslage grundsätzlich keinen Kündigungsgrund mehr dar. Dennoch kann der Vermieter wegen einer Störung des Hausfriedens zur Kündigung berechtigt sein, wenn der Bereich der eigenen Wohnung durch die Auswirkungen des Cannabiskonsums überschritten wird. In dem vom AG Brandenburg entschiedenen Fall hatte der Mieter ausweischend der beigezogenen Straftafel des AG Brandenburg nicht nur Cannabisverschnitt, sondern darüber hinaus 14,45 Gramm netto Amphetamin besessen, ohne zugleich Besitz einer schriftlichen Erlaubnis für den Erwerb zu sein. Ferner ging das Gericht aufgrund des Umfangs des in der Wohnung vorgefundenen Bargeldes in Wert von € 2.050 sowie einer aufgefundenen Feinwaage davon aus, dass es sich bei der Wohnung des Mieters um eine sog. „Bunkerwohnung“ gehandelt hat, aus der heraus Handel mit Betäubungsmitteln betrieben wurde, was dann aber auch Auswirkungen auf die gesamte umliegende Nachbarschaft hat insbes. auf die minderjährigen Kinder, die in dem selben Hauseingang wohnen und im Hausflur an der Wohnungstür des Mieters vorbeigehen müssen. Darin liegt nach Auffassung des Gerichts ein erheblicher Verstoß gegen miethrechtliche Verpflichtungen, die die fristlose Kündigung der Vermieterin rechtfertigen.

## Kalte Dusche für Vermieterin - Fristlose Kündigung

Der Vermieter kann dem Mieter fristlos kündigen, wenn dieser anlässlich eines Streits einen Eimer Wasser aus dem Fenster schüttet und dabei in Kauf nimmt, dass der unter dem Fenster stehende Vermieter dabei getroffen wird. Dies hat das AG Hanau entschieden. Der Vermieter kann das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos d.h. ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls insbes. eines Verschuldens des Mieters und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund liegt auch dann vor, wenn der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört. In dem vom AG Hanau entschiedenen Fall war unstreitig, dass die Mieterin an zwei Tagen hintereinander jeweils einen mit Wasser gefüllten Eimer aus dem Fenster in den Hof schüttete, als sich die Vermieterin im Hof befand. Aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme durch Vernehmung eines Zeugen stand zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die Mieterin die Vermieterin mit den Wassergüssen getroffen und gänzlich durchnässt hat. Daraufhin hatte die Vermieterin den Mietvertrag fristlos gekündigt. Die Mieterin räumte zwar ein, Wasser aus dem Fenster gegossen zu haben, um die Vermieterin daran zu hindern, ihr Fahrrad woanders hinstellen; getroffen habe sie die Vermieterin mit dem Wasserschwall allerdings nicht – jedenfalls nicht absichtlich. Dagegen bestätigte der Zeuge, dass er die Vermieterin an beiden Tagen „klatschnass wie bei der Ice-Bucket-Challenge“ im Hof angetroffen hat, auch wenn er keinen der Schüttvorgänge mit eigenen Augen gesehen hat. Zudem erinnerte sich der Zeuge, die Mieterin direkt nach dem ersten Vorfall am Fenster stehend gesehen und von ihr vernommen zu haben, sie „würde es wieder tun“. Nach Auffassung des Gerichts begründet bereits das Schütten eines Eimer Wassers aus dem Fenster in den Hof eines vermieteten Gebäudes an sich ein vertragswidriges Verhalten, das den Hausfrieden stört und die gegenseitige Rücksichtnahmepflicht nachhaltig verletzt. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses ist daher unzumutbar, da es sich nicht um eine Bagatelle oder um ein lediglich unhöfliches Verhalten handelt, sondern um einen auch strafrechtlich relevanten Sachverhalt. Eine Kündigung ist daher selbst dann gerechtfertigt, wenn die Mieterin keine Absicht gehabt habe, die Vermieterin zu treffen, sondern dies nur in Kauf genommen hat. Dies ist nach Überzeugung des Gerichts der Fall gewesen. Daher war auch keine vorherige Abmahnung notwendig. Dementsprechend hatte die Mieterin auch die Kosten des Räumungsprozesses zu tragen. [www.hug-m.de](http://www.hug-m.de)

Partner teilnehmender  
Volksbanken und Raiffeisenbanken



### Impressum

**Herausgeber und Betreiber**  
LifeMultimedia

Verlagsgesellschaft mbH  
Mandlstr. 26  
(i. Hse. Content Club GmbH)  
80802 München-Schwabing  
Telefon 089. 30 76 41 36  
[www.vr-wohnen.de](http://www.vr-wohnen.de)  
HRB München 178584  
USt-ID DE 265 122 722

### Verlagsgeschäftsführung

Anzeigenleitung Matthias Lipp  
[info@vr-wohnen.de](mailto:info@vr-wohnen.de)

### Chefredaktion

Matthias Lipp (verantw.)  
[info@vr-wohnen.de](mailto:info@vr-wohnen.de)

### Multimedia/Anzeigenabteilung

[info@vr-wohnen.de](mailto:info@vr-wohnen.de)  
[www.vr-wohnen.de/mediadaten](http://www.vr-wohnen.de/mediadaten)

### Immobilien online suchen und finden

[www.vr-wohnen.de](http://www.vr-wohnen.de)

### Magazin-Ausgaben online zum Umblättern

[www.vr-wohnen.de/digital](http://www.vr-wohnen.de/digital)

### Mini-Abonnement/Print

[www.vr-wohnen.de/abo](http://www.vr-wohnen.de/abo)

### Satz/Layout:

LifeMultimedia Werbeagentur,  
80802 München

Mandlstr. 26

Druck: druckpruskil.gmbh

Carl-Benz-Ring 9, 85080 Gaimersheim

### Fotohinweise/Autorennachweise:

© fotomek-Fotolia; © magann-Fotolia;  
© saschi79-Fotolia; © spuno-Fotolia;  
© JackF-Fotolia; © Yuri Arcurs-Fotolia;  
© Otto Durst-Fotolia; © detailblick-Fotolia;  
© Jeanette Dietl-Fotolia;  
© DragonImages-Fotolia; © Jürgen Fächle-Fotolia; © helmvogler-Fotolia;  
© Drubig-Photo-Fotolia.de.

### Holz-Thermobehandlung, Seite 7

© DJD/Swero

[www.swero.de](http://www.swero.de)

### Versicherungs-Check, Seite 12

© R+V/iStock

[www.ruv.de](http://www.ruv.de)

### Fahrzeugwert abfragen, Seite 12

© R+V/iStock

[www.ruv.de](http://www.ruv.de)

### Hausratversicherung, Seite 18

© R+V/iStocks

[www.ruv.de](http://www.ruv.de)

### Dachrinnen reinigen, Seite 18

© R+V/iStock

[www.ruv.de](http://www.ruv.de)

### Buchtipp, Seiten 22/23

### Die 50 schönsten Privatgärten 2024

Nico Wissing/Konstanze Neubauer

© Callwey Verlag München

[www.gaerten-des-jahres.com](http://www.gaerten-des-jahres.com)

### Punkte in Flensburg, Seite 27

© R+V/iStocks

[www.ruv.de](http://www.ruv.de)

### Gelegenheit macht Diebe, Seite 27

© R+V

[www.ruv.de](http://www.ruv.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/Firmenzusatz haben sind grundsätzlich gewerbliche Anzeigen. Der Verlag haftet nicht für Satz-/Druckfehler oder den Inhalt der gedruckten Anzeigen. Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Bilder kann keine Gewähr übernommen werden. Gerichtsstand ist München. Es gilt die Printpreisliste Nr. 7 vom 1.2. 2024 und die Onlinepreisliste Nr. 2 vom 1.2. 2021.

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

Einfach bestellen:  
[vr-wohnen.de/abo](http://vr-wohnen.de/abo)

print

Magazinausgabe Ihrer  
Volks- und Raiffeisenbank kostenfrei  
und ohne Anmeldung lesen.

Einfach eingeben:  
[vr-wohnen.de/digital](http://vr-wohnen.de/digital)

digital



## Ab 14 Jahren: Jeder kann Punkte in Flensburg kassieren

Wer im Straßenverkehr sündigt, kann mit Punkten im Flensburger „Fahreignungsregister“ bestraft werden – und das schon im Alter von 14 Jahren. Darauf macht das Infocenter der R+V Versicherung aufmerksam. Das gilt unabhängig davon, ob jemand einen Führerschein besitzt. Und: Wer zu viele Punkte hat, erhält unter Umständen später keine Fahrerlaubnis.

Punkte im Fahreignungsregister bekommt man bei schweren Verstößen im Straßenverkehr. „Das kann alle treffen – ob im Auto, auf dem Fahrrad oder zu Fuß“, sagt Roland Richter, Verkehrsexperte bei der R+V Versicherung. „Wer einen Bahnübergang trotz geschlossener Schranke zu Fuß oder mit dem Fahrrad überquert, muss beispielsweise mit einem Punkt rechnen. Dasselbe gilt, wenn jemand auf dem Fahrrad eine rote Ampel überfährt oder mit mehr als 1,6 Promille Alkohol im Blut erwischt wird.“

### Punkte unabhängig von Führerschein

Dabei ist es unerheblich, ob jemand einen Führerschein besitzt oder nicht. Das Fahreignungsregister dient der Verkehrserziehung. „Die Punkte in Flensburg können an alle über 14-Jährigen vergeben werden. Denn ab diesem Alter ist man strafmündig“, erklärt R+V-Experte Richter. Für junge Leute, die ihren Führerschein machen möchten, kann das ein großer Nachteil sein. „Punkte erschweren den Antrag auf die Fahrerlaubnis oder blockieren ihn sogar ganz. Das hängt von der Anzahl der Punkte ab“, ergänzt Richter.



### Weitere Tipps des R+V-Infocenters:

- Bei der Vergabe von Punkten spielen die Schwere des Vergehens und die Häufigkeit eine Rolle.
- Punkte im Register werden nach Ablauf bestimmter Fristen gelöscht.
- Wer seinen „Punktstand“ nicht kennt, kann beim Kraftfahrt-Bundesamt online unter [www.kba.de](http://www.kba.de) eine Auskunft beantragen. [www.ruv.de](http://www.ruv.de)

## Tasche im Fahrradkorb: Gelegenheit macht Diebe

Rucksack, Laptop und andere sperrige Gegenstände lassen sich bequem hinten im Fahrradkorb transportieren. Doch wer die Sachen dort nicht sichert, macht es Langfingern leicht, warnt das Infocenter der R+V Versicherung.

Nicht nur in Fahrradstädten wie Münster gehört der Diebstahl aus Fahrradkörben zum Alltag. Die Kriminellen sind zu Fuß, mit Roller oder Rad unterwegs und halten nach Beute Ausschau. „Gelegenheiten ergeben sich schnell, beispielsweise wenn Radfahrende an einer roten Ampel warten“, sagt Nicole Günter, Expertin für Sachschäden bei der R+V Versicherung. „Manchmal werden die Tasche auch einfach im Vorbeifahren aus dem Fahrradkorb gezogen.“ Oft bemerken die Betroffenen den Diebstahl gar nicht sofort – und das Eigentum ist unwiederbringlich verloren.

Auch in anderen Situationen eröffnen den Kriminellen Chancen zur Tat, etwa wenn das Fahrrad durch die Innenstadt geschoben wird. „Die Aufmerksamkeit liegt woanders, und die Sachen im Fahrradkorb sind vergessen. Die von vielen getragenen Kopfhörer sorgen für zusätzliche Ablenkung“, so R+V-Expertin Günter.

### Inhalt sichern

Wer auf den Fahrradkorb nicht verzichten möchte, kann den Korb mit Spanngurten, einem Netz oder einer Hülle sichern. Manche Fahrradkörbe haben sogar einen verschließbaren Deckel oder lassen sich vorne am Lenker montieren. Eine schlechte Idee ist es hingegen, den Riemen von Tasche oder Rucksack als Sicherung um den Sattel zu binden. „Radfahrende können stürzen, wenn jemand die Tasche aus dem Korb zieht“, warnt Nicole Günter. Zudem sollten Rucksäcke oder Taschen nicht am Lenker hängen. Das beeinträchtigt das Gleichgewicht während der Fahrt.



### Weitere Tipps des R+V-Infocenters:

- Karten, Schlüssel, Geldbörse oder Handy sollten nah am Körper getragen werden – zum Beispiel in der Jackentasche oder einer verschließbaren Umhängetasche.
- Fahrradkörbe haben ein maximal zulässiges Gewicht für die Zuladung. Dieses hängt vom Material ab und davon, ob der Korb vorne oder hinten am Rad befestigt wird.
- Die Abdeckung eines Fahrradkorbes bewahrt Gegenstände auch vor Herausfallen, etwa auf holprigen Strecken oder an Bordsteinkanten.
- Eine Alternative zu den Körben sind Fahrradtaschen, die am Gepäckträger, Rahmen oder Lenker befestigt werden.

Deutschland macht den

# Vorsorge-Check



**Fürs Alter.  
Fürs Einkommen.  
Für deine Gesundheit.**

Und wie gut passt deine aktuelle Vorsorge zu dir? Starte einfach den R+V-Vorsorge-Check und mach den ersten Schritt zu deinem optimalen Vorsorge-Mix. **Jetzt checken!**

[vorsorge-check.ruv.de](https://vorsorge-check.ruv.de)

Die Versicherung in der



Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken

# R+V

**Du bist nicht allein.**