

Neu!

Aktuelle Wohnimmobilien

Mein **immostar**

32 Seiten

www.mein-immostar.de

Nr. 492 · 24. Jahrgang · gültig vom 18. Februar bis zum 3. März 2023 · Einzelverkaufspreis € 2,90

DAS Immobilien-Magazin für Stadt und Großraum München mit preisaktuellen Häusern & Wohnungen
Miete & Kauf · Neu & Bestand · Kapitalanlagen · Suchen auch unter www.immostar.de



Neues Wohnen in Laim-Westend



WEst

Wohnquartier WEst: Wohnen mit besten Perspektiven

- Zeitgemäße, moderne 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
- Einladendes Interieur mit edlem Eichenparkett, modernen Bädern u.v.m.
- Terrassen, Loggien und Terrassen-Loggien als private Oasen des Rückzugs
- E-Ladestationen und Einstellplätze in der TG für mehr Komfort vor Ort
- Direkt an der U-Bahn-Station Westendstraße (U4/U5)
- Energieeffizienz dank KfW 55 (EnEV 2016) Standard

**FERTIGSTELLUNG
ENDE 2023**

1-Zimmer-Wohnung , 7. OG/DG 34,72 m² Wfl.	€ 499.900,-
2-Zimmer-Wohnung , 5. OG 48,24 m² Wfl.	€ 629.900,-
3-Zimmer-Wohnung , 5. OG/DG 76,90 m² Wfl.	€ 989.900,-
4-Zimmer-Wohnung , 4. OG 96,20 m² Wfl.	€ 1.249.900,-

LIEBER IM
GRÜNEN ODER
IN DER CITY?
BEIDES!*



DIREKT AN DER
U-BAHN-STATION
WESTENDSTRASSE



- * Nur 5 U-Bahn-Stationen zum Stachus
- * Nur 6 Gehminuten zum nächsten Supermarkt
- * Nur 7 Minuten mit dem Fahrrad zum Westpark

INFOCENTER
Wilhelm-Riehl-Straße
Fr + Sa + So
14 – 17 Uhr
mit Termin
oder Mo – Do
nach individueller
Terminvereinbarung

**Freie Handels-
vertreter – für Sie
provisionsfrei:**
Michael Scharrer
0171 / 642 44 68
Thomas Hannemann
0163 / 312 31 58
Manfred Drömer
0176 / 610 234 97



Abbildung aus Sicht des Illustrators
Fotos:
shutterstock | Antonio Guillem,
Wirestock Creators

gemeinsam mit

Tel 089/286500
www.baywobau.de

Baywobau
... wir bauen Ihr Zuhause!



SOLIDER

WOHNUNGEN IN MÜNCHEN-HAAR

Tausendschön in München-Haar ist ein Wohnensemble mit außergewöhnlichen Investmentvorzügen und optimaler Verkehrsanbindung. Kompakte Wohnungsgrößen halten den Kapitalbedarf überschaubar und bieten in einer attraktiven Lage eine hohe Mietnachfrage durch Berufspendler. Nutzen Sie die Gelegenheit für einen langfristigen Wertzuwachs!

Öffnungszeiten Showroom (ggb. Am Handwerkerhof 18, Haar)
Donnerstag 16–18 Uhr · Samstag & Sonntag 14–16 Uhr
Weitere Termine nach Vereinbarung

NUR 15 MINUTEN BIS ZUR MÜNCHNER CITY

OPTIMALE LAGE & BESTE VERMIETBARKEIT



EA-B: GEG Aug. 2008 Fernwarme: 95,3 kWh/(m²) · BJ: 2002 · EEK B - bildhafte Darstellung aus Sicht des Illustrators

Jetzt mehr erfahren!
089 641 928 29

SACHSWERT

www.bhb-bayern.de



Zum Rundflug des Bauvorhabens in Eiselfing



Neubau Bergham/Eiselfing:

- ✓ Holzmassivbauweise, KfW-Effizienzhaus 55
- ✓ Nahwärmeversorgung
- ✓ Zentrale, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ✓ Niedrige Energiekosten durch 3-fach Verglasung
- ✓ Hochwertige großformatige Keramikfliesen
- ✓ Massivholztreppe
- ✓ Elektrische Rollläden
- ✓ Eicheparkettboden



Doppelhaushälfte:
ab 652.100,- €
 ca. 143 m² Wfl., 45 m² Nfl., 205 m² Grd.

Weitere Neubauvorhaben in Ober- und Niederbayern:

Mehrfamilienhaus Holzmassivbauweise Geiselhöring:



Beste Vermietbarkeit der Wohnungen!

Wohnungsmix für JUNG & ALT!

- ✓ Nahwärmenetz – Heizen ohne Gas & Öl
- ✓ Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- ✓ Eicheparkettboden, elektrische Rollläden

2-Zi.-Whg., ca. 62,5 m² Wfl., 1. OG
 **ab 294.500,- €**
 3-Zi.-Whg., ca. 89 m² Wfl., 1. OG
 **ab 416.900,- €**
 4-Zi.-Whg., ca. 100 m² Wfl., EG
 **ab 478.500,- €**

Irrtümer, Druckfehler vorbehalten

Dorfen:

Reihenmittelhaus NEUBAU!

ca. 112 m² Wfl., 147 m² Grd.

- ✓ West-Terrasse
- ✓ Bahnhof u. Autobahn schnell erreichbar

797.500,- €

Dorfen:

Doppelhaushälfte NEUBAU!

ca. 108 m² Wfl., 214 m² Grd.

- ✓ Nahwärme
- ✓ Wohnraumlüftung mit Wärmerückgew.

799.500,- €



Geiselhöring:

Doppelhaushälfte NEUBAU!

ca. 132 m² Wfl., 186 m² Grd.

- ✓ Holzmassivbauweise
- ✓ Hochwertige Großformatfliesen

498.000,- €

IMMOSTAR.DE-NEWSLETTER Als Erste alle 14 Tage informiert werden	06
WOHN-EMPFEHLUNGEN DER REDAKTION Bestand	06, 18, 23, 26, 28, 29
WOHN-EMPFEHLUNGEN DER REDAKTION Neubau	06, 11, 19, 22, 23, 26
 MARKTFORSCHUNG Trendwende: Angebot um 50 % höher Wohnungsbau: 7 % unter Vorjahresniveau	08 24
 Münchner Immobilienmesse: Die eigenen vier Wände nah erleben	16/17
EMPFEHLUNGEN DER REDAKTION -ADVERTORIAL- Komfort, der durch die Decke geht	27
HIER WOHNEN WIR - HIER LEBEN WIR Bildimpressionen aus unserer Region (90)	29
IMPRESSUM · BILDNACHWEISE · TITELSEITE Fotos Hersteller Adressen	30
EMPFEHLUNGEN DER REDAKTION -ADVERTORIAL- Heizkosten eindämmen	31

Liebe Leserin, lieber Leser, liebe Wohnungssuchende, nach wie vor ist ein Immobilienkauf in der Metropolregion München erstrebenswert. Ob zum Selbstbezug oder als Vermögensanlage – als Sachwert und Zukunftsvorsorge bieten die eigenen vier Wände beste Perspektiven und hervorragende Wertentwicklungschancen. Am Samstag, 18. März, und am Sonntag, 19. März 2023, erwarten die Immobilieninteressierten auf der Münchner Immobilienmesse aktuelle Wohnimmobilien-Angebote aus dem Stadtgebiet und aus dem Umland und sind damit den eigenen vier Wänden sehr nah. Hier finden die Besucher der Messe sehr viele Anbieter an einem Wochenende unter einem Dach versammelt. Im begleitenden Fachforum profitieren sie zudem von zahlreichen Fachvorträgen und wertvollen Expertentipps rund um Kauf, Verkauf und Finanzierung von Wohnungen und Häusern. Das IVD-Marktforschungsinstitut hat zudem festgestellt, dass das Objektangebot an Wohnimmobilien zum Kauf in München im Januar 2023 um mehr als 50 % höher als im gleichen Monat des Vorjahres (Seite 8) gewesen ist, was man auch schon auf der Immobilienmesse sehen wird. Der Immostar verteilt seine Messeausgabe, die zu den beliebtesten Ausgaben des Jahres gehört, vom eigenen Stand aus an die Besucher dieser Messe. Beachten Sie dazu die Seiten 16 und 17 in der Heftmitte. Schauen Sie bereits jetzt schon auf die vielen Angebote in dieser neuen Ausgabe und informieren Sie sich bei unseren guten Bauträgern und Maklern, die mit uns dieses umfangreiche Heft für Sie sorgfältig zusammengestellt haben. Freuen Sie sich auf die Verwirklichung Ihres persönlichen Immobilienraums, freuen Sie sich auf Ihre eigenen vier Wände und informieren Sie sich jetzt.



Matthias Lipp
Ihr Matthias Lipp & das Team von immostar



Hersteller-/Bildnachweis dieses Bodens auf Seite 30.

Herzlich willkommen: Viele Angebote und Informationen für schönes Wohnen auf 32 Seiten in dieser Ausgabe.

Eine volle Flasche kippt um, das Dachfester steht offen, während ein kräftiger Schauer vorüberzieht oder der nasse Pullover ist vom Wäscheständer gefallen: Jetzt ist bei Laminat-Besitzern Hektik angesagt. Beim Aufwischen der Flüssigkeit zählt jede Sekunde, um den empfindlichen Boden vor dem Aufquellen zu bewahren. Schluss mit Stress machen Qualitätshersteller mit ihren Laminatböden. Durch den Einsatz eines neuen, technisch verbesserten Fasenlacks sind sie bis zu 48 Stunden vor stehendem Wasser geschützt. Das macht die Böden auch für die Küche und das Bad nutzbar. Darüber hinaus besitzen sie die beste Abriebklasse und sind somit auch für alle weiteren anspruchsvollen Wohnsituationen im ganzen Haus geeignet. Dank der ausgereiften Wasserbeständigkeit muss keiner mehr in Panik verfallen, wenn das Badewasser mal über den Wannenrand schwappt – der Boden ist für alle feuchten Herausforderungen gewappnet. Auf Ästhetik muss auf keinen Fall verzichtet werden: Der Allround-Boden im großzügigen Schlossdielen-Format ist in Varianten von rustikaler Bauholz-Optik über natürliche Eiche-Nachbildung bis zur elegant-dunklen Farbstellung Eiche Castell erhältlich und lässt sich somit problemlos in jedes Wohnkonzept integrieren. In Verbindung mit synchronen Oberflächenstrukturen und einer realistischen Haptik bieten die Böden außerdem eine vielseitige und ressourcenschonende Alternative zu Echtholzböden, und das in jedem Raum. *HLC*

Ruhiges, großzügiges Anwesen



Herbert Zippold

☎ 089 / 17 95 81 99

☎ 0174 / 38 74 442

✉ info@immobilien-zippold.de

🌐 www.immobilien-zippold.de

Eching / Kauf

Sehr großzügiges Wohnhaus im Landkreis Landhut inkl. Praxis mit ca. 430 m² Wohn-/Nutzfläche auf einem ca. 920 m² großen Grundstück in ruhiger Lage am Waldrand, 10 Zimmer zzgl. Galerie und Doppelgarage **KP 1.495.000 €**

Energieausweis V, 74,6 kWh/(m a), Klasse B, Bj. 2001, Heizöl

zzgl. 2,38 % Käufer-Provision inkl. 19 % MwSt.

Modernisiertes Reihenhaus



Zum Selbstbezug oder als Kapitalanlage



Familienfreundliche DHH



Moosach / Kauf

Familienfreundliches Reihenhaus, 5 Zimmer, 3 SZ, Wfl. 145 m², Grundstück 230 m², schöner Garten mit Jacuzzi-Pool, Saunabereich im Keller, Einzelgarage und Stellplatz.

KP 1.290.000 €

zzgl. 1,78 % Käufer-Provision inkl. 19 % MwSt.

Energieausweis: Gas, VB 115kWh, Bj.1964, gültig bis 06.02.2033

Nymphenburg / Kauf

Helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in der Nähe des Nymphenburger Schloßes, ca. 57 m² Wfl., EBK, Duschbad, Süd-Loggia.

KP 498.000 € + 36.000 € TG

zzgl. 2,38 % Käufer-Provision inkl. 19 % MwSt.

Energieausweis: V, 161,00 kWh/(m²*a), Klasse F, Bj 1972, Öl

Wielenbach bei Weilheim / Kauf

Familienraum in Wielenbach: Moderne DHH in ruhiger Lage, 616 m² Grund, 260 m² Wfl., 5 Zi. plus Wohnk., EBK, Parkett mit Fußbodenheizung, Kachel- u. Schwedenofen, Doppelgarage.

KP 1.350.000 €

zzgl. 2,38 % Käufer-Provision inkl. 19 % MwSt.

Energieausweis: V, 62,00 kWh/(m²*a), Klasse B, Bj 1970, Generalsanierung gem. ENEC 2021, Erdgas, Stuchholz

Einige Beispiele unserer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit im Bereich Häuser und Wohnungen:



Verkauft:
3-Zi.-Wohnung am Hirschgarten



Vermietet:
Mehrfamilienhaus in Harlaching



Verkauft:
Arztethaus im Münchner Osten

ÜBER UNS: Kompetent, sympathisch, zuverlässig: Immobilien Zippold, das inhabergeführte Immobilienbüro für München und Umland zwischen dem Nymphenburger Schloß und dem königlichen Hirschgarten, ist spezialisiert auf den Verkauf und die Vermietung von Wohnimmobilien in München und dem erweiterten Einzugsgebiet. Ob Sie vermieten, mieten, verkaufen oder kaufen möchten: Immobilien Zippold ist Ihr kompetenter Partner für alle Fragen rund um die Immobilie.



Kriemhildenstraße 40
Ecke Hirschgartenallee
80639 München-Nymphenburg

info@immobilien-zippold.de
www.immobilien-zippold.de

Zentrale: Tel. 089 / 17 95 81 91

Kauf/Eiselfing:

MFH mit 6 Wohneinheiten, ca. 390 m²



Kaufpreis 1.100.000 €

Informationen, Exposé & Direktkontakt:
www.immostar.de/729679

immostar.de

Anbieter: Robert Decker Immobilien

Kauf/Grafiing:

2-Zi.-Neubau-Whg. auf ca. 54 m²



Kaufpreis 449.900 €

Informationen, Exposé & Direktkontakt:
www.immostar.de/717004

immostar.de

Anbieter: BHB/Sperr&Zellner Immobilien

Sollte eine Immobilie unter der Objekt-ID nicht mehr sichtbar sein, ist sie nicht mehr verfügbar, sondern reserviert, vermietet oder verkauft. Rechtlicher Hinweis des LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH: Diese Objekt-Informationen sind redaktionelle Beiträge der LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH als Betreiber des Immobiliensuchportals immostar.de. Sie dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen kein Angebot im rechtlichen Sinne dar. Die angebotenen Inhalte werden von der Gesellschaft nach § 2 TMG veröffentlicht und kontrolliert. Informationen zu einer etwaigen Provisionspflicht sind beim Anbieter zu erfragen. Alle Angaben, insbesondere zu Preisen, Wohnflächen, Ausstattung und Bezugstauglichkeit sind ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand der redaktionellen Veröffentlichung: Mittwoch, 15. Februar 2023, 13:00 Uhr.

Als Erste informiert sein: Der Newsletter von immostar.de

Alle 14 Tage NEU. Nur Online-Bestellungen
möglich unter www.immostar.de/newsletter



Datenschutz: Selbstverständlich können Sie den Newsletter jederzeit abbestellen. Vertrauen Sie uns, wir garantieren Ihnen: Ihre persönlichen Daten werden nur im Zusammenhang mit dem Newsletter verwendet und nicht an Dritte weitergegeben.

SEIT 1967 IHR PARTNER FÜR WOHN-EIGENTUM IN MÜNCHEN UND UMGEBUNG

Die DEMOS Wohnbau GmbH zählt seit über fünf Jahrzehnten zu den führenden Anbietern von Neubau-Wohnimmobilien auf dem Münchner Immobilienmarkt. Zeitgemäße Architektur, gehobene Ausstattung, durchdachte Grundrisse, ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis und eine vielfach unter Beweis gestellte Qualität durch jahrzehntelange Erfahrung im Wohnungsbau zeichnen jedes Bauvorhaben der DEMOS aus – wir schaffen Raum zum Leben.

AQ

ALEXIS QUARTIER

Das Duett

- 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von ca. 27 m² bis ca. 121 m²
- Preise von € 376.000,- bis € 1.035.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung



OBJEKT IM BAU



GRÜN-FELD

FELDMOCHING

- 1- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von ca. 33 m² bis ca. 118 m²
- Preise von € 373.000,- bis € 1.128.000,-

P

Patio

PASING

- 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von ca. 31 m² bis ca. 142 m²
- Preise von € 368.000,- bis € 1.600.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung



Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt.

DEMOS®

Ansprechpartner und Informationen zu den Projekten: www.demos.de | 089/231 73 200

Trendwende: Angebot an Wohnimmobilien um 50 % höher

Das IVD-Marktforschungsinstitut analysierte die Entwicklung der neu angebotenen Wohnimmobilien zum Kauf (Eigentumswohnungen und Häuser) in den süddeutschen Landeshauptstädten München und Stuttgart im Vergleich der deutschen Immobilienmetropolen („Big 7“ genannt) in Januar 2022 und 2023. Das Objektangebot an Wohnimmobilien zum Kauf in München ist im Januar 2023 um mehr als 50 % höher als im gleichen Monat des Vorjahres gewesen.

„Die neue Realität am Immobilienmarkt in den deutschen BIG 7 ist durch ein größeres Objektangebot und längere Vermarktungszeiten gekennzeichnet“, berichtet Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Die Kaufmärkte in den Immobilienmetropolen waren seit Anbeginn der Pandemie durch eine extrem hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien jeglicher Art geprägt, sogar Problemimmobilien fanden schnell einen Käufer, der Markt war ‚überdreht‘. Diese Dynamik hat sich seit dem rasanten Zinsanstieg massiv abgeschwächt.“

Im Januarvergleich 2022 zu 2023 nahm das Angebot im Durchschnitt der BIG 7 um +33 % zu. Unter den Immobilienmetropolen ragen München und auch Köln mit einer mehr als um die Hälfte gestiegenen Angebotsmenge an Immobilien zum Kauf heraus. Wurden im Januar 2022 1.184 Häuser und Wohnungen in München zum Verkauf angeboten, so erhöhte sich deren Anzahl im Januar 2023 auf 1.839 (+55 %). Berlin, Frankfurt und Hamburg lagen im Mittelfeld der BIG 7 bezüglich der Zunahme des Objektangebots mit zwischen +28 % und +36%. In Düsseldorf und Stuttgart sind die Zuwächse im Januar 2023 am geringsten ausgefallen (+12 % bzw. +13 %). „Abgesehen vom Nachteil der deutlich höheren Kreditkosten liegt der Vorteil für den Käufer auf

der Hand: Eine erheblich größere Auswahl an Objekten und die Chance, Immobilien erwerben zu können, die noch im Jahr 2021 nicht erreichbar waren“, zieht Prof. Stephan Kippes das Fazit, „wer das Eigenkapital hat und auf das Fremdkapital nicht oder in geringem Umfang angewiesen ist, kann jetzt profitieren.“

www.ivd-sued.net
www.ivd-sued-shop.de

Mehr Themen unter www.mein-immostar.de/ratgeber



Die Berechnung des IVD-Instituts erfolgt auf Basis von IMV-Angeboten, die aus Printmedien und den Internetportalen ausgewertet werden. Mehrfachmeldungen können dabei nicht ausgeschlossen werden.

„Wir haben unsere perfekte Wohnung gefunden - vielen Dank, immostar!“



Mein **immostar**
 ...suchen, finden, wohlfühlen.



TIPP GEBER*IN

GESUCHT

**Sie kennen jemanden der seine Immobilie verkaufen möchte?
Oder möchten selbst etwas verkaufen?**

Wir sind aufgeschlossen und ehrlich und üben unseren Beruf mit Professionalität und Leidenschaft aus, sodass Sie sich entspannt zurücklegen können.

Über ein persönliches Kennenlernen sowie eine Zusammenarbeit mit Ihnen würden wir uns sehr freuen.

Friederike Mahn-Bartholme

fmb@mb-living.de
089 392 970 64



MB Living GmbH
Seeholzenstr. 2
82166 Gräfelfing

Achtung Kapitalanleger!

**Neubau / Kapitalanlagen:
Appartements / Betreutes Wohnen /
Barrierefreies Wohnen / Pflegeimmobilien**



Die demografische Entwicklung führt dazu, dass in den kommenden Jahren immer mehr Einheiten dieser Wohnformen für das Alter benötigt werden. Der Bedarf an altersgerechten Wohnmöglichkeiten nimmt stetig zu. Dieser Markt gehört zu den interessantesten und sichersten Wachstumsmärkten in Deutschland.

- Immobilien im Grundbucheigentum: Sicherheit
- Haus- und Miet-/Pachtverwaltung: „Sich um nichts kümmern müssen“
- Langfristige Mietverträge mit Indexierung: Bruttorendite ca. 3%
- Langjährige Erfahrung des Bauträgers: Qualität
- Standorte in Bayern: Wertbeständigkeit
- Bevorzugtes Belegungsrecht an 130 Standorten
- **Neue KfW-Förderung - Sprechen Sie mit uns!**
- Keine Käuferprovision!

Ansprechpartner: Robert Pauly, Tel. 089 / 31 90 70 41

www.immo-mnord.de **Immobilien M-Nord GmbH**



KIRCHHEIM
WOHNEN AM ORTSPARK



Vorstellung d. Illustrators

- Direkt am Ortspark der Landesgartenschau • Moderne 1- bis 5-Zi.-Eigentumswohnungen von ca. 40 m² bis 109 m² Wfl. z. T. mit Gärten, Terrassen oder Loggien • In nur wenigen Gehminuten zur S-Bahn • Perfekte Infrastruktur • Baubeginn erfolgt

1-Zi.-Wohnung	1.OG	40,17 m ² Wfl.	€ 383.300,-
3-Zi.-Wohnung	EG	77,26 m ² Wfl.	€ 704.200,-
5-Zi.-Wohnung	2.OG	108,97 m ² Wfl.	€ 960.600,-

Effizienzhaus 55 nach GEG (Gebäudeenergiegesetz) Energieeffizienzklasse A, Hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplung (Fernwärme)

Beratung & provisionsfreier Verkauf: JSK Immobilien im Info-Büro in Kirchheim beim Veilchenweg 4, Sa. + So. 14-16 Uhr o. n. tel. Vereinb.

Information: 089-65128544
WWW.DH-MUENCHEN.DE



DH WOHNBAU
Deutsches Heim Wohnungsbauges. mbH

LEHWALDER INGENIEURE MUNICH

Ihr Sachverständigenbüro im Münchner Osten

Durch meine langjährige Berufserfahrung und fundierten Kenntnissen, kann ich Ihnen mit fachkundigem Wissen zur Seite stehen. Als versierte Gutachterin stehe ich für besondere Sachkunde, Objektivität, Neutralität und Vertrauenswürdigkeit und bin für Sie der adäquate Partner rund um Ihre Immobilie. Mein Leistungsumfang beinhaltet:

Vorbegehung und Abnahmebegleitung für Privatpersonen und WEGs, Baubegleitende Qualitätssicherung, Beratung, Beweissicherung, Privatgutachten.

Ihre Nadia Lehwaldner
B.Eng (Bachelor of Engineering) · Bausachverständige · Bauingenieurin
Freie Sachverständige für Schäden an Gebäuden
Mitglied der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau

Zehntfeldstr. 129 · 81825 München · 089. 23759733 · info@lehwaldner-ing.de · www.lehwaldner-ing.de



FOCUS **MONEY**

**FAIRSTER
BAU-
FINANZIERER**

Sparda-Banken

5 weitere Banken erhielten
die Note Sehr Gut
Im Test: 35 Baufinanzierer
in Deutschland

Ausgabe 45/2022



**Weil wir auf Nachhaltigkeit
und Fairness bauen.**

SpardaBaufinanzierung:

Unser fairster Weg ins Eigenheim von Deutschlands erster
Gemeinwohl-Bank.

➔ **Informieren Sie sich unter sparda-m.de/baufi oder gleich in Ihrer Filiale.**

Kunden und Besucher der Sparda-Bank München eG erhalten ihren **immostar** alle 14 Tage kostenlos NEU in ihrer Filiale.

Arnulfstraße 15 · 80335 München
Filialen in München und Oberbayern
Service-Telefon: 089 55142-400

Deutschlands erste
GEMEINWOHL-BANK

Sparda-Bank München eG
Sparda-Bank

Kauf/Geiselhöring: 4-Zi.-Whg. im Null-Emissions-Quartier



Kaufpreis 463.500 €
Informationen, Exposé & Direktkontakt:
www.immostar.de/728785

immostar.de

Anbieter: Robert Decker Immobilien

Miete/Bernried: Erstbezug: Großzügiges Einfamilienhaus



Kaltmiete 3.975 €
Informationen, Exposé & Direktkontakt:
www.immostar.de/729614

immostar.de

Anbieter: DALEXIS Immobilien Service

Sollte eine Immobilie unter der Objekt-ID nicht mehr sichtbar sein, ist sie nicht mehr verfügbar, sondern reserviert, vermietet oder verkauft. Rechtlicher Hinweis des LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH: Diese Objekt-Informationen sind redaktionelle Beiträge der LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH als Betreiber des Immobiliensuchportals immostar.de. Sie dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen kein Angebot im rechtlichen Sinne dar. Die angebotenen Inhalte werden von der Gesellschaft nach §2 TMG veröffentlicht und kontrolliert. Informationen zu einer etwaigen Provisionspflicht sind beim Anbieter zu erfragen. Alle Angaben, insbesondere zu Preisen, Wohnflächen, Ausstattung und Bezugstauglichkeit sind ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand der redaktionellen Veröffentlichung: Mittwoch, 15. Februar 2023, 13:00 Uhr.

Alles aus einer Hand
Planung
Raumgestaltung
Renovierung

seit 15 Jahren in München

majer
IMMOBILIEN SERVICE

Unser Zuhause soll uns glücklich machen. Ihr Wohnraum wird zum Lebensgefühl. Kein Mensch gleicht dem anderen und so individuell Ihre Wünsche und Vorstellungen auch sind: Wir bieten Lösungen bis zur Ausführung und machen Wohnen besonders.

Jörg Majer · Waxensteinstraße 18 · 82194 Gröbenzell
Telefon 08142 / 50 66 955 · Mobil 0179 / 29 56 663 · info@majer-immobilienservice.de
www.majer-immobilienservice.de



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
Unterschleißh. + Umgebung
Tel. 0 89 / 37 05 33 32
cociu@immo-mnord.de



Selin Kekecoglu
Assistenz
München + Umgebung
Tel. 0 89 / 31 90 70 35
kekecoglu@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



NEU
staatliche Förderung

**Pflegeappartements/
Betreutes Wohnen/
Barrierefreies Wohnen**

- Solide Kapitalanlage oder komfortabler Alterswohnsitz
- Hochwertige, barrierefreie Ausstattung
- Vermietungsservice für Kapitalanleger

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

Keine Käuferprovision!



**Wir suchen Wohnungen, Häuser
und Grundstücke!**

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

Unterschleißheim

Objektnummer 679



**Exklusives Reihenhaus mit
hochwertiger Ausstattung**

ca. 162 m² Grdst., ca. 145 m² Wfl.,
Bj. 1986, 4,5-Zimmer + Hobbyraum,
Terrasse und Garten mit Süd-/West-
Ausrichtung, Bad mit Wanne und
Dusche, Küche mit Fußboden-
heizung und EBK, Wintergarten mit
Verschattung, Einliegerwohnung
möglich, Einzelgarage und TG-
Stellplatz

Verbrauchsausweis, 111,9 kWh/(m²a), Bj. 1986, Erdgas

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt. **KP 1.195.000,- €**
zzgl. Einzelgarage und TG-Stellplatz: 40.000,- €

Unterschleißheim

Objektnummer 730



**Gut geschnittenes Reihenhaus
mit eingewachs. Garten in familien-
freundlicher Wohnsiedlung**

7 Zimmer + Hobbyraum (beheizt),
ca. 144,31m² Wfl., ca. 160 m² Grdst.,
Bj. 1972, renovierungsbed., Tageslicht-
Badezimmer mit Wanne und Dusche,
sep. Gäste-WC, überdachte Terrasse,
Einbauküche inkl. Elektrogeräte, Garten
mit Süd-/West-Ausrichtung, sep. Eingang
im UG, ab sofort bezugsfrei

Verbrauchsausweis, 98,8 kWh/(m²a), Bj. 1972/ Bj. Wärmeezeuger 1991, Gas

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt. **KP 795.000,- €**
zzgl. TG-Stellplatz: 25.000,- €

Unterschleißheim

Objektnummer 740



**Helle 3-Zimmer-Gartenwohnung
mit eigenem Eingang in zentraler
Wohnlage**

ca. 80 m² Wfl., Bj. 1972, Erdgeschoss
mit eigenem Eingang, Einbauküche
inkl. Geräte, Bad mit Duschwanne
(renoviert), Terrasse mit Markise,
Garten mit Süd-Ausrichtung, Tief-
garage 2019 saniert, bezugsfrei nach
Absprache, Wohngeld: 477,- € (inkl.
Rücklagen)

Verbrauchsausweis, 103 kWh/(m²a), Bj. 1972, Erdgas

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt. **KP 445.000,- €**
zzgl. TG-Stellplatz: 15.000,- €

Unterschleißheim

Objektnummer 627



**Gemütliche Doppelhaushälfte
mit Ausbaupotential auf
großem Grundstück**

4 Zimmer, ca. 110 m² Wfl., ca. 364 m²
Grdst., Bj. 1960, Einbauküche inkl.
Geräte, Balkon und Garten mit Süd/
Ost-Ausrichtung, Wintergarten,
ausbaufähiges Dachgeschoss, Tages-
lichtbad mit Duschwanne, frei nach
Absprache, Garage und TG-Stellplatz

Verbrauchsausweis, 147 kWh/(m²a), Bj. 1960, Gas

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt. **KP 795.000,- €**
inkl. Einzelgarage



Oberschleißheim

Objektnummer 748



Klassische 1-Zimmer-Wohnung mit Freisitz

kleine Wohnanlage mit nur 15 Einheiten, ca. 40,52 m² Wfl., Bj. 1986, 1 Zimmer, Holzfenster aus dem Jahr, Einbauküche inkl. Geräte, Freisitz mit Nord-Ausrichtung, vermietet seit August 2018, mtl. Kaltmiete 500,- € (inkl. Stellplatz), zzgl. 130,- € NK, Wohngeld: 305,- € (inkl. Rücklagen)

Verbrauchsausweis, 110,6 kWh/(m²a), Bj. 1986, Gas

KP 264.500,- €

Käuferprovision: 2,38 % inkl. MwSt.

zzgl. Außenstellplatz: 15.000,- €

Unterschleißheim

Objektnummer 661



Erbbaurecht: Große 4-Zi.-Wohnung mit West-Balkon in zentraler Lage

ca. 103 m² Wfl., Bj. 1972, 3. Obergeschoss mit Lift, zwei Badezimmer mit Wanne bzw. Dusche, Parkett, Fliesen, Laminat, Teppich, Balkon mit West-Ausrichtung, Gebäude frisch saniert, Erbbaurecht bis 2069, Wohngeld: 728,- € (inkl. Rücklagen und 117,18 € Erbbauzins), Tiefgaragen-Stellplatz

Verbrauchsausweis, 141 kWh/(m²a), Bj. 1972, Nah/Fernwärme

KP 420.000,- €

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

zzgl. TG-Stellplatz: 10.000,- €

Oberschleißheim

Objektnummer 717



Möblierungsbeispiel

Lichtdurchflutete 2-Zi.-Wohnung mit viel Platz zum Wohlfühlen

ca. 77,65 m² Wfl., Bj. 1983, 2 Zimmer, 3. OG ohne Lift, Tageslicht Bad mit Badewanne und Dusche, EBK vorhanden, separates WC, Kunststofffenster, großes Schlafzimmer, monatliches Wohngeld 445,- € (inkl. Rücklage), ab sofort bezugsfrei

Verbrauchsausweis, 109 kWh/(m²a), Bj. 1983, Wärmepumpe 2021, Erdgas

KP 395.000,- €

Käuferprovision: 1,785 % inkl. MwSt.

zzgl. TG-Stellplatz: 20.000,- €

München-Waldperlach

Objektnummer 718



Lichtdurchflutete 2,5-Zi.-Maisonettewohnung mit Dachterrasse

ca. 78,03 m² Wfl., 2,5 Zimmer im 2. OG und Dachspitz mit Galerie, Süd/West-Loggia, großes Badezimmer m. Dusche und Eckbadewanne, moderne Einbauküche inkl. Geräte, Eichenparkett- und Fliesenboden, Duplex-Stellplatz, Wohngeld mtl.: 303,- € inkl. Instandhaltungsrücklage, ab sofort bezugsfrei

Verbrauchsausweis, 88 kWh, Bj. 2005, Erdgas

KP 669.000,- €

Käuferprovision: 1,785 % inkl. MwSt.

zzgl. Duplex-Stellplatz 25.000,- €

München-Lehel

Objektnummer 668



Kapitalanlage: Exklusiv möbliertes 1-Zimmer-Apartment

ca. 20,30 m² Wfl., Apartment im 1. Obergeschoss, exklusive Badezimmerausstattung mit Wanne, moderne Küchenzeile inkl. Geräte, hochwertiger Beton-Boden, TG-Stellplatz, Wohngeld mtl.: 144,- € inkl. Instandhaltungsrücklage, ab sofort bezugsfrei

Verbrauchsausweis, 160,2 kWh/(m²a), Bj. 1974, Erdgas

KP 350.000,- €

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

inkl. Duplex-Stellplatz

München-Moosach

Objektnummer 675a



Kapitalanlage: Gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung

ca. 56,43 m² Wfl., Erbbaurecht bis 2061, Aufzug vorhanden, Renovierungen in den letzten Jahren, Zwei Balkone mit Süd-Ausrichtung, Bodenbelag aus hochwertigen Holz Dekor und Fliesen, derzeit vermietet, Tiefgaragenstellplatz, Wohngeld/NK mtl.: 352,- € inkl. Instandhaltungsrücklage, Nettomiete mtl.: 745,- €

Verbrauchsausweis, 148,3 kWh, Bj. 1964, Erdgas

KP 265.000,- €

Käuferprovision: 2,9 % inkl. MwSt.

inkl. TG-Stellplatz



München-Feldmoching

Objektnummer 745



Neubau: Charmante 4-Zimmer Penthouse Wohnung mit Dachterrasse und eigenem Garten

ca. 100 m² Wfl., Dachterrasse und Garten ca. 96 m², 4 Zimmer im 2. OG, Fertiggestellt 2020, Fußbodenheizung, Badezimmer mit Badewanne, separates WC, hochwertige Ausstattung, maßgeschneiderte Einbauküche, Tiefgaragen-Stellplatz, Wohngeld mtl.: 329,- € inkl. Instandhaltungsrücklage
Verbrauchsausweis, 21 kWh/(m²a), Bj. 2019, Strom-Mix

Käuferprovision: 1,785 % inkl. MwSt.

KP 995.000,- €
zzgl. TG-Stellplatz: 30.000,- €

München-Nymphenburg

Objektnummer 711



Neuwertiges 1-Zimmer-Apartment in ruhiger Lage

ca. 31,50 m² Wfl., ohne Lift und Balkon, Renovierung der Wohnung 2022, Kunststoffenster mit Doppelverglasung, Wohngeld mtl.: 202,56 € inkl. Instandhaltungsrücklage, Mieter für eine Kaltmiete in Höhe von 1.400,- € vorhanden, frei und verfügbar in Absprache

Verbrauchsausweis, 122 kWh, Bj. 1965, Heizöl

Käuferprovision: 1,785 % inkl. MwSt.

KP 349.000,- €

Grundstücksangebote

Unterschleißheim-Riedmoos

Objektnummer 688



Baugrundstücke für ein Einfamilienhaus und vier Doppelhaushälften – Ortsteil Riedmoos

ab ca. 809 m² - 1.040 m² Grdst., bebaubar nach Bebauungsplan 129 C, Baugenehmigung wurde bereits beantragt, Umgebung durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt, vollerschlossen, ohne Altbestand

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP gegen Gebot

München-Berg am Laim

Objektnummer 706



Zentrales Baugrundstück mit Altbestand in unmittelbarer Nähe zum Ostpark / Berg am Laim

ca. 871 m² Grdst., mit Altbestand, kein Bebauungsplan vorhanden, Bauungsmöglichkeit nach umliegender Bebauung, verkehrsbeeinträchtigte Straße, Umgebung durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

KP gegen Gebot

München/Grafring

Objektnummer 719



Freies Baugrundstück für eine Doppelhaushälfte im Wohngebiet

ca. 196 m² Grdst. inkl. Zuwegung, ohne Altbestand, Baugenehmigung für DHH mit ca. 169 m² Wohn-/Nutzfläche vorhanden + anliegende Garage, Umgebung durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt, Stadtzentrum Grafring in 13 Min. zu Fuß erreichbar.

Käuferprov.: 3,57 % inkl. MwSt.

KP 350.000,- €

Neufahrn

Objektnummer 662



Grundstück mit Baugenehmigung für einen Dreispänner in guter Wohnlage

ca. 446 m² Grdst. m. Altbestand, zentrale Wohnlage, Bebauung nach B-Plan möglich, Baugenehmigung für Dreispänner liegt vor, verkehrsruhige Straße, Umgebung durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt.

Käuferprov.: 3,57 % inkl. MwSt.

KP 1.100.000,- €

Gröbenzell

Objektnummer 672



Idyllisch wohnen am Ascherbach

ca. 777 m² Grdst., mit Altbestand, ruhige Wohnlage, Bebauung nach B-Plan Nr. 85 der Gemeinde Gröbenzell möglich, es liegt eine Baugenehmigung für ein Vier-Familienhaus vor, GFZ: 0,42 GRZ: 0,46, Umgebung durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt.

Käuferprov.: 3,57 % inkl. MwSt.

KP auf Anfrage



Neubau-Projekte – Wohnungen

Unterschleißheim

Objektnummer 571



1x verkauft & 3x reserviert



Traumhaft Wohnen:

14 exklusive Eigentumswohnungen im Zentrum von Unterschleißheim

2- bis 4-Zimmer, ca. 48-138 m² Wohnfläche, Balkone und Terrassen mit Süd-Ausrichtung, Aufzug vorhanden, offene Wohn-/Essbereiche, Grundwasserwärmepumpe, Markensanitärausstattung, 22 TG-Stellplätze, Bezugsfertig Winter 2023/ Frühjahr 2024

Bedarfsausweis, in Bearbeitung

Keine Käuferprovision !

KP ab 455.000,- €
zzgl. Stellplatz: 28.500,- €

Neubau-Projekte – Häuser

Unterschleißheim/Lohhof

Unterschleißheim/Lohhof

Objektnummer 724

Noch 2 Häuser
verfügbar



Baubeginn erfolgt! Vier moderne Doppelhaushälften

3-5-Zimmer + Hobbyraum, ab ca. 126 m² Wfl., ab ca. 176 m² Grdst., Terrasse und Garten mit Südausrichtung, Wintergarten, Fußbodenheizung, Bodenbeläge frei wählbar, Kamin für Schwedenofen, Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Außenstellplatz, Fertigstellung geplant Winter 2023/Frühjahr 2024, nur noch 3 Doppelhaushälften verfügbar

Bedarfsausweis, in Bearbeitung

Keine Käuferprovision !

KP ab 995.000,- €
zzgl. Carport: 15.000,- €

Unterschleißheim/Lohhof

Objektnummer 705

Nur noch Haus 1
verfügbar



Neubau Niedrigenergie-Reihenmittelhaus

4-Zimmer + Hobbyraum, ca. 144,83 m² Wfl., ca. 160 m² Grdst., Massivholzbaweise, 2 Tagelichtbäder + Gäste-WC, Fußbodenheizung, Terrasse und Garten mit Südausrichtung, Bodenbeläge frei wählbar, Luft-Wärmepumpe, Garage, Baubeginn erfolgt, Fertigstellung geplant Winter 2023

Bedarfsausweis, 15,2 - 19,1 kWh, Strom-Mix

Keine Käuferprovision !

KP 1.150.000,- €
zzgl. Garage: 20.000,- €

Eigene 4 Wände nah erleben

Kaufen oder nicht kaufen, bauen oder noch abwarten? In Zeiten gestiegener Zinsen und Inflation kommen nicht nur Kaufinteressierte ins Grübeln. Auch die Baubranche ist sich uneins, ob sich eine Projektrealisierung vor dem aktuellen Hintergrund stemmen lässt und am Ende für alle Seiten rechnet. „Die MÜNCHNER IMMOBILIENMESSE kommt wie gerufen“, erklärt Dr. Florian Forster, Geschäftsführer der acm medien und messen GmbH und Veranstalter der seit über zehn Jahren jährlich wiederkehrenden Verbrauchermesse für Wohnimmobilien in und um München. „Denn auf beiden Seiten herrscht momentan viel Unsicherheit. Dabei ist es oft schlichtweg nur das fehlende Wissen darüber, dass es sie gibt – die, die auf soliden Füßen stehen und auch in diesen Tagen spannende neue Projekte auf den Markt bringen, sowie die, die bereit sind, genau jetzt ihr Geld in ein eigenes Zuhause zu investieren. Denn Immobilien sind und bleiben eine wertstabile Zukunftsvorsorge, in Zeiten volatiler Kapitalmärkte umso mehr.“

Und dass Dr. Forster weiß, wovon er spricht, zeigt nicht nur die deutlich höhere Anzahl an teilnehmenden Ausstellern. Viele bekannte Gesichter, aber auch neue werden am 18. und am 19. März 2023 in der Kleinen Olympiahalle mit dabei sein. Und das aus allen Bereichen, die beim Kauf einer eigenen Immobilie zum Tragen kommen. Das ist es auch, was die MÜNCHNER IMMOBILIENMESSE so einzigartig und lohnend macht. Denn hier können sich all jene, die gerade noch am Hadern sind, schnell und einfach zu ihren Möglichkeiten informieren. Ob maßgeschneidert im persönlichen Vieraugengespräch oder im messebegleitenden Fachforum mit vielen nützlichen Expertenvorträgen und Diskussionsrunden. Neu seit diesem Jahr: Die Besucher können sich auf Bauträger, Makler und Finanzierer aus der gesamten Metropolregion München freuen – und damit auf einen noch besseren Überblick und eine noch breitere Auswahl an neuen oder gebrauchten Wohnungen und Häusern in verschiedensten Lagen und Preiskategorien. „Damit wird die MÜNCHNER IMMOBILIENMESSE zum Vermittler und lässt Zweifel weichen – bei Verbrauchern und der Branche gleichermaßen. Denn hier kommt zusammen, was zusammengehört – und was vor allem da ist: Ein großes Angebot an bezahlbaren Wohnimmobilien und eine nach wie vor ungebrochen hohe Nachfrage nach attraktivem Wohneigentum in und um München.“



Um Eintritts-Engpässe zu vermeiden und sich schnell ein Ticket zu sichern: Hier geht's zum Online Ticketverkauf: www.mim.de/tickets

www.mim.de
www.mein-immostar.de/ratgeber

DREH' VO

IN DEINER EIGENEN IM

**JETZT AUSSTELLER WERDEN!
IHRE VORTEILE:**

- › **Führende Anbieter und Dienstleister der Branche unter einem Dach**
- › **Hochinteressanter Marktplatz für Kaufinteressenten und private Eigentümer**
- › **Anziehungstarker Magnet für Tausende von Besuchern jedes Jahr**

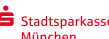
18. – 19. MÄR

10 BIS 18 UHR, KLEINE

Kooperationspartner:



Unter anderem mit folgenden Ausstellern:



OLL AUF!

IMMOBILIE



SICHERN SIE
JETZT
IHRE STAND-
FLÄCHE!

MÄRZ 2023

OLYMPIAHALLE

Infos und
Tickets unter:
www.mim.de



MÜNCHNER
IMMOBILIEN
MESSE

Foto: shutterstock, Krakenimages.com



MÜNCHNER
IMMOBILIEN
MESSE

Wichtige Information für Leser und Anzeigenkunden:

MÜNCHENS IMMOBILIEN MAGAZIN erscheint am Samstag, 18. März 2023 und wird zusätzlich zur normalen Auflage auf der IMMOBILIENMESSE in einer zusätzlichen Sonderverteilung am 18. + 19. März 2023 kostenfrei vom eigenen Stand aus an die Zielgruppe der Immobiliensuchenden auf der IMMOBILIENMESSE verteilt.



HERZLICH WILLKOMMEN auf der MÜNCHNER IMMOBILIENMESSE 2023: Das Team von immostar verteilt seine Messeausgabe, die zu den beliebtesten Ausgaben des Jahres gehört, in einer zusätzlichen Sonderverteilung an genau Ihre Zielgruppe.



Sichern Sie sich durch frühe Buchung die besten Plätze in der Messeausgabe!

Anzeigenschluss ist am
Mittwoch, 15. März 2023,
pünktlich um 13:00 Uhr.

Schreiben Sie uns
bitte kurz:
anzeigen@immostar.de
Wir unterbreiten Ihnen
gerne ein Angebot.



Mein **immostar**

Kauf/Lauingen (Donau):

EFH mit Gewerbeflächen, ca. 228 m²



Kaufpreis 1.690.000 €

Informationen, Exposé & Direktkontakt:
www.immostar.de/729556

immostar.de

Anbieter: RE/MAX ImmoCenter

Kauf/Pullach:

Villa in erster Reihe am Isarhochufer



Kaufpreis 6.876.000 €

Informationen, Exposé & Direktkontakt:
www.immostar.de/729603

immostar.de

Anbieter: Peter Strobl Immobilien

Sollte eine Immobilie unter der Objekt-ID nicht mehr sichtbar sein, ist sie nicht mehr verfügbar, sondern reserviert, vermietet oder verkauft. Rechtlicher Hinweis des LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH: Diese Objekt-Informationen sind redaktionelle Beiträge der LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH als Betreiber des Immobiliensuchportals immostar.de. Sie dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen kein Angebot im rechtlichen Sinne dar. Die angebotenen Inhalte werden von der Gesellschaft nach § 2 TMG veröffentlicht und kontrolliert. Informationen zu einer etwaigen Provisionspflicht sind beim Anbieter zu erfragen. Alle Angaben, insbesondere zu Preisen, Wohnflächen, Ausstattung und Bezugfertigkeit sind ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand der redaktionellen Veröffentlichung: Mittwoch, 15. Februar 2023, 13:00 Uhr.



Frische & Qualität aus Leidenschaft.

www.aez.de

Für unsere Kunden und Besucher gibt es den **immostar** alle 14 Tage NEU und kostenlos zum Mitnehmen.

Laim/Neubauprojekt

1- bis 4-Zimmer-Wohnungen

Projekt-
seite
online

Jetzt auf Projektseite Infos anfordern



Neubauprojekt „West“

Informationen, Exposé & Direktkontakt:
www.immostar.de/west

immostar.de

Anbieter: Baywobau

Haar/Märchenhaft:

1- bis 4-Zimmer-Wohnungen

Projekt-
seite
online

Jetzt auf Projektseite Infos anfordern



Neubauprojekt „TAUSENDSCHÖN“

Informationen, Exposé & Direktkontakt:
www.immostar.de/tausendschoen

immostar.de

Anbieter: BHB Bauträger Bayern

Rechtlicher Hinweis: Diese Objekt-Informationen sind redaktionelle Beiträge der LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH als Betreiber des Immobiliensuchportals immostar.de. Sie dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen kein Angebot im rechtlichen Sinne dar. Die angebotenen Inhalte werden von der Gesellschaft nach § 2 TMG veröffentlicht und kontrolliert. Informationen zu einer etwaigen Provisionspflicht sind beim Anbieter zu erfragen. Alle Angaben, insbesondere zu Preisen, Wohnflächen, Ausstattung und Bezugsfertigkeit sind ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Alle Abbildungen aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand der redaktionellen Veröffentlichung: Mittwoch, 15. Februar 2023, 13:00 Uhr.

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.



Für die deutschlandweite Anbindung an unser Suchportal immostar.de bei Maklern und Bauträgern, die über eine Immobiliensoftware verfügen, suchen wir weiter mehrere pfiffige, redegewandte und immobilienaffine

Online-Verkäufer m/w/d

auf geringfügig beschäftigter Basis bei freier Zeiteinteilung von zu Hause aus.
Kenntnisse einer Maklersoftware sind von Vorteil. Bitte bewerben Sie sich mit Ihrem Kurzprofil **ausschließlich per Mail** bei unserem Geschäftsführer Matthias Lipp:
matthias.lipp@immostar.de · Herzlich willkommen in unserem Team!

LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH · Mandlstr. 26 · 80802 München-Schwabing



VR-Bank Ismaning Hallbergmoos Neufahrn eG

**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



München-Bogenhausen



Grundstück mit Altbestand

909 m² Grundstücksfläche, Bebauung nach § 34 BauGB. Das Grundstück kann mit ca. 820 m² Wohnfläche bebaut werden. Die finale Bebaubarkeit muss mit den zuständigen Behörden geklärt werden.

- frei - **Kaufpreis gesamt 4.900.000,- €**
* Käuferprovision 2% zzgl. MwSt.

München-Freimann



Freistehendes Einfamilienhaus mit viel Potential

mit ca. 160 m² Wohnfl. u. 502 m² Grundstücksfl., 8 Zimmer, aktuell größtenteils im Ursprungszustand u. 2 abgetrennte Einheiten, 2 Badezimmer, Loggia, Balkon, Terrasse, schöner Garten, Bodenbeläge: PVC, Fliesen, Einzelgarage und 2 Stellplätze, voll unterkellert, EA-V: 352,3 kWh (m².a), EEK: H, Bj. 1953, HZG: Gas

- frei - **Kaufpreis gesamt 1.990.000,- €**
* Käuferprovision 2% zzgl. MwSt.

München-Pasing



Moderne exklusive 4-Zimmer-Wohnung

Wfl. ca. 114 m², Designerküche mit Kochinsel, Nussbaumparkettboden, bodentiefe Fenster, zwei große Balkone, 2 Bäder, FB-Heizung, Kellerabteil, TG-Stellplatz, EA-V: 71 kWh (m².a) / EEK: B / Bj. 2008/ HZG: Fernwärme

- frei - **Kaufpreis Wohnung 1.080.000,- €**
+ Kaufpreis TG-Stellplatz 20.000,- €
* Käuferprovision 2% zzgl. MwSt **= Kaufpreis gesamt 1.100.000,- €**

Ismaning

zur Miete



Tolle Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

Wohnfl. ca. 148 m², Grundstücksfl. ca. 235m², 4 Zi., 2 Bäder, Gäste-WC, Parkettboden, teilweise FB-Heizung, Hobbyraum, Garage, EA-V: 107,2 kWh (m².a), EEK: D, Bj. 2010, HZG: Gas

- frei zum **01.05.2023** - **Miete 2.450,- €**
+ Garage 70,- € + Nebenkosten 150,- €
= Gesamtmiete 2.670,- €

* Provisionsfrei für Mieter

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



3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon

Wohnfl. ca. 106 m², OG und DG, großer Balkon, EBK, 2 Bäder, Parkettboden, großer Wohn-Essbereich, Garage, EA-V: 98 kWh (m².a), Bj. 1992, HZG: Gas

- frei -

Kaufpreis Wohnung 875.000,- €
+ Garage 15.000,- €
= Kaufpreis gesamt 890.000,- €

* Käuferprovision 2% zzgl. MwSt

Ismaning



4-Zimmer-Wohnung mit großer Dachterrasse

Wohnfl. ca. 119 m², große Dachterrasse, EBK, 2 Bäder, Parkettboden, FB-Heizung, Hobbyraum, Kellerabteil, 2 TG-Stellplätze, EA-V: 81,9 kWh (m².a), EEK: C, Bj. 2010, HZG: Gas

- frei -

Kaufpreis Wohnung 959.000,- €
+ 2-TG-Stellplätze 40.000,- €
= Kaufpreis gesamt 999.000,- €

* Käuferprovision 2% zzgl. MwSt

Erfolgreich
verkauften
durch uns

PREMIUM
PARTNER
★★★★★
2023

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

Neufahrn



Großzügiges Reiheneckhaus

mit ca. 148 m² Wfl., 343 m² Grundstücksfl., 6-Zi., aufteilbar in 2 Einheiten. Bodenbeläge: Parkett, Laminat, Fliesen. Wintergarten mit Kamin, toller Garten, Stellplatz, EA-V: 178,9 kWh (m².a), EEK: F, Bj. 1969, HZG: Öl

- frei -

Kaufpreis gesamt 1.100.000,- €

* Käuferprovision 2% zzgl. MwSt.

Ismaning



Vermietetes Reihemittelhaus zur Kapitalanlage

mit ca. 145 m² Wfl. und 184 m² Grundstücksfläche, 6-Zimmer, Parkettböden, 2 Tageslichtbäder, Gäste-WC, Westterrasse, Garten, Garage und Stellplatz, EA-V: 144,3 kWh (m².a), EEK: E, Bj. 1984, HZG: Gas

- vermietet -

Kaufpreis gesamt 1.095.000,- €

* Käuferprovision 2% 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.

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

Perlach/Living Smart:

2- bis 4-Zimmer-Wohnungen

Projekt-
seite
online

Jetzt auf Projektseite Infos anfordern



Neubauprojekt „OTTOBRUNNER“
Informationen, Exposé & Direktkontakt:
www.immostar.de/ottobrunner

immostar.de

Anbieter: RSI Immobilien

Grafring/Wohnunikate:

1- bis 4-Zimmer-Wohnungen

Projekt-
seite
online

Jetzt auf Projektseite Infos anfordern



Neubauprojekt „S' PLATZL“
Informationen, Exposé & Direktkontakt:
www.immostar.de/platzl

immostar.de

Anbieter: BHB Baurtr. Bayern / Sperr & Zellner

Rechtlicher Hinweis: Diese Objekt-Informationen sind redaktionelle Beiträge der LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH als Betreiber des Immobiliensuchportals immostar.de. Sie dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen kein Angebot im rechtlichen Sinne dar. Die angebotenen Inhalte werden von der Gesellschaft nach § 2 TMG veröffentlicht und kontrolliert. Informationen zu einer etwaigen Provisionspflicht sind beim Anbieter zu erfragen. Alle Angaben, insbesondere zu Preisen, Wohnflächen, Ausstattung und Bezugsfertigkeit sind ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Alle Abbildungen aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand der redaktionellen Veröffentlichung: Mittwoch, 15. Februar 2023, 13:00 Uhr.



TOP MAKLER AWARD von **immostar.de** Best real estate agencies 2023

Jetzt für 2023
bewerben!

immostar.de zeichnet nachhaltig die Qualität von Dienstleistungen beim Kauf und Verkauf von Immobilien aus. Die vom Verlag ausgezeichneten Maklerbüros erfüllen die hohen Kriterien für kompetente Beratung, langjährige Erfahrung und umfangreiche Marktkenntnis. **Jetzt für 2023 bewerben unter topmakler@immostar.de**

www.immostar.de/topmakler

“

Vermieten hat **sicher** noch nie so viel **Spaß** gemacht. Viele Verträge und Mieter-Bonitätscheck – **rund um die Uhr**. Jetzt Mitglied werden.



ALLE
INFOS:



HAUS+GRUND MÜNCHEN
Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

EXKLUSIV FÜR MITGLIEDER VON HAUS+GRUND MÜNCHEN:

- // Regional im Einsatz für Sie als Immobilieneigentümer
- // **Kostenfreie** Rechts-, Steuer- und Bauberatung
- // 24 Std. **Sofort-Mieter-Bonitätscheck**
- // Laufend kostenfreie Updates über neue Urteile und Gesetze
- // Fordern Sie weitere Informationen an ✉ info@hug-m.de
- // Alle Leistungen bereits ab 60 Euro pro Jahr

☎ **089/55141-0** | ✉ info@hug-m.de | www.hug-m.de

Kauf/Vaterstetten: Moderne, schlüsselfertige DHH



Kaufpreis 1.299.000 €

Informationen, Exposé & Direktkontakt:
www.immostar.de/729620

immostar.de

Anbieter: Immobilien Ried

Kauf/Germering: 3-Zi.-Whg., ca. 77 m² in 7. Etage



Kaufpreis 465.000 €

Informationen, Exposé & Direktkontakt:
www.immostar.de/729617

immostar.de

Anbieter: RitterHerz Immobilien

Sollte eine Immobilie unter der Objekt-ID nicht mehr sichtbar sein, ist sie nicht mehr verfügbar, sondern reserviert, vermietet oder verkauft. Rechtlicher Hinweis des LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH: Diese Objekt-Informationen sind redaktionelle Beiträge der LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH als Betreiber des Immobiliensuchportals immostar.de. Sie dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen kein Angebot im rechtlichen Sinne dar. Die angebotenen Inhalte werden von der Gesellschaft nach § 2 TMG veröffentlicht und kontrolliert. Informationen zu einer etwaigen Provisionspflicht sind beim Anbieter zu erfragen. Alle Angaben, insbesondere zu Preisen, Wohnflächen, Ausstattung und Bezugfertigkeit sind ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand der redaktionellen Veröffentlichung: Mittwoch, 15. Februar 2023, 13:00 Uhr.



www.aral.de

**Die Magazinausgabe von immostar.de
bei ARAL. Alle 14 Tage NEU.**

Münchens großer Immobilienmarkt an vielen
ARAL-Tankstellen im Großraum München erhältlich.

Freuen Sie sich alle 14 Tage darauf.



ARAL
Alles super.

**AKTUELLES
ANGEBOT**

Eigentumswohnung

**Penzberg
Sindelsdorfer
Straße:**

**2 Zimmer-
Dachgeschoss-
wohnung**

Südlage,
absolut ruhig,
Nutzfläche ca. 51m²,
lt. Energieverbrauchsausweis 101kW
h/(m²a) Gasheizung **259.000 €**

Direkt vom Eigentümer
ohne Provision

Derag
Tel.: 0 89 / 2 37 01-0
www.derag.de



Herlitz

zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:200

- Stadt-, Nah- und Fernumzüge
- See- und Luftfracht
- Privatumzüge, Kunsttransporte
- Büro- und Objektumzüge
- Außenaufzug
- Containerlagerhaus
- Aktenlagerung, Lagerboxen
- Selbstanlieferung und -einlagerung
- Verpackungsmaterialverkauf

**Ihr zuverlässiger
Umzugspartner!**

85748 Garching-Hochbrück
Dieselstraße 20
www.herlitz-umzuege.de
info@herlitz-umzuege.de
Fax (089) 35 81 40-50

☎ (089) 35 81 40-0

Wohnungsbau in Bayern: 7 % unter Vorjahresniveau

Die Anzahl der genehmigten Wohnungen beim Wohnungsbau in Bayern liegt nach der Hochrechnung des IVD Süd 2022 rd. 7 % unter Vorjahresniveau. Steigende Finanzierungs- und Baukosten sowie gesetzliche Regulierungen bremsen dringend benötigten Wohnungsbau zunehmend aus. „Die in den vergangenen Monaten kontinuierlich angestiegenen Finanzierungs- und Baukosten, eine restriktivere Kreditvergabe der Banken sowie weiterhin wachsende Anforderungen an Neubauten belasten die Immobilienbranche und speziell auch das Baugewerbe erheblich“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Zum Jahresende 2022 spiegelte sich die aktuelle Entwicklung nun endgültig auch in den spürbar rückläufigen Baugenehmigungszahlen wider; laut Berechnungen des IVD Süd lag die Zahl der genehmigten Neubawohnungen im gerade abgelaufenen Jahr 2022 bei rd. 64.000 Objekteinheiten und somit deutlich unter dem Vorjahresniveau (-6,6 %).*



In den ersten drei Quartalen 2022 (Januar bis September) genehmigten die Behörden in Bayern laut statistischem Landesamt rd. 52.200 neue Wohneinheiten, gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies lediglich einem marginalen Rückgang von -0,5 %. Die endgültige Trendwende setzte im letzten Quartal 2022 ein: Im Oktober und November lagen die Baugenehmigungszahlen mit rd. 4.100 bzw. 3.700 Objekteinheiten erstmalig in der Jahresbetrachtung 2022 deutlich unter der Marke von 5.000 genehmigten Wohnungen. Im Vergleich Oktober 2021 zu 2022 entspricht dies einem Rückgang von -20 %, im Vergleich November 2021 zu November 2022 sogar von -30 %.

Vermehrt ist zu beobachten, dass sich potenziell Kauf- bzw. Bauwillige zurückziehen. Auch ist zu befürchten, dass immer mehr bereits genehmigte Projekte zurückgestellt bzw. abgestoppt werden. Die Auftragseingänge im bayerischen Bauhauptgewerbe verdeutlichen die prekäre Lage: Im November 2022 beliefen sich diese laut statistischem Landesamt in der Sparte Wohnungsbau auf rd. 361.000 Mio. €, gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet dies ein markantes Minus von 21,2 %.

2021 wurden bayernweit rd. 53.000 Wohnungen fertiggestellt (-4,4 % gegenüber 2020). Die Fertigstellungszahlen bewegten sich seit 2017 auf einem relativ konstanten, im Vergleich zu den Jahren 2010 bis 2016 sogar hohen Niveau. Trotz dieses augenscheinlich positiven Ergebnisses kann der hohe Bedarf an Wohnungen, insbesondere in den prosperierenden Gegenden in Bayern, nicht gedeckt werden. Der Anteil an preiswertem Wohnraum ist vielerorts zu knapp - stark gestiegene Energiekosten verschärfen die Problematik v.a. für Haushalte mit niedrigem Einkommen immer mehr. Potenzielle Kaufinteressenten, die sich angesichts massiv gestiegener Finanzierungskosten kein Eigenheim mehr leisten können, drängen zudem vermehrt ins Mietsegment. Auch steigende Bevölkerungszahlen - nicht zuletzt durch die zahlreichen Geflüchteten aus der Ukraine - sowie eine wachsende Anzahl an Einpersonenhaushalten treiben den Bedarf an Wohnungen im Freistaat weiter an.

„Wird der Bedarf an adäquaten Wohnungen also auch künftig äußerst hoch bleiben, deuten die aktuellen Genehmigungszahlen in vielen Regionen Bayerns auf erhebliche künftige Wohnungsengpässe hin“, prognostiziert Prof. Stephan Kippes. „Um das ambitionierte Ziel von bundesweit jährlich mindestens 400.000 neuen Wohnungen, an dem die Bundesregierung weiterhin festhält, zu erreichen, müssen dringend umfassende Maßnahmen ergriffen und u.a. Investitionsanreize für den Wohnungsneubau geschaffen werden. Im aktuellen Jahr 2023 wird dieses Ziel auf jeden Fall deutlich verfehlt werden.“

* Dargestellt sind alle genehmigten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden. Endgültige Zahlen liegen für den Zeitraum Januar bis November 2022 vor.

www.ivd-sued.net
www.ivd-sued-shop.de
Mehr Themen unter www.mein-immostar.de/ratgeber

Baugrundstücke gesucht

Von inhabergeführtem Immobilienbüro in Nymphenburg, mit und ohne Bau- und Baumbestand, in allen Lagen, im Großraum München. Wir beraten Sie seit 17 Jahren gerne, ermitteln den Marktwert für Sie, klären das Baurecht und sind dabei immer fair, sehr seriös und professionell.

Für vorgemerkte Kunden suchen wir außerdem laufend Häuser und Wohnungen im Großraum München.



Ihr persönlicher Ansprechpartner:
Herbert Zippold, Dipl.-Ing.(FH)
Kriemhildenstr. 40
80963 München
Telefon 089 / 17 95 81 99
www.immobiliien-zippold.de



immostar.de

auf Instagram:

immostar



Grundstücke gesucht

In München und Umgebung

Kompetente, schnelle und partnerschaftliche Abwicklung!

Unser Geschäftsführer Friedrich W. Neumann kümmert sich persönlich um Ihr Angebot.

Gerne kooperieren wir auch mit Makler- und Architekturbüros.

Franziska-Bilek-Weg 9
80339 München
www.muenchenbau.com
Tel. 089/743 66 300

Wir suchen größere Grundstücke (auch Abbruch, Baurechtsentwicklung, Umwidmung) für die Errichtung von 30 oder mehr Wohneinheiten in München und Umgebung.

Münchenbau ist ein renommierter Bauträger mit über 35 Jahren Immobilien-Erfahrung und überzeugenden Referenzen.



Nicht vergessen! Die nächsten Anzeigenschlusszeiten:

- Ausgabe 05/2023 (Nr. 493):
1. März 2023, 13 Uhr
- Messeausgabe***
Ausgabe 06/2023 (Nr. 494):
15. März 2023, 13 Uhr
- *mit zusätzl. Messe-Verteilung**
Ausgabe 07/2023 (Nr. 495):
31. März 2023, 13 Uhr

RSI
Immobilien GmbH

Wenn Sie Ihr Haus oder Grundstück verkaufen wollen...

...dann sind wir der richtige Partner für Sie!

Wir suchen für unsere Kunden laufend Ein- und Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Altbauten (auch renovierungsbedürftig) sowie Baugrundstücke in allen Größenordnungen.

Unverbindliche Beratung und Wertermittlung. Für Verkäufer kostenfrei. Ihr Ansprechpartner: Herr Schwarz

RSI
Immobilien GmbH



www.rsi-immobilien.de • Telefon 089 / 127 129 50



GRUNDSTÜCKE GESUCHT IN MÜNCHEN UND UMLAND

für neue Wohnbau-Projekte ab einer Geschossfläche von 1.500 m² – bevorzugt in der Nähe eines S- oder U-Bahnhofs

Wir prüfen schnell und diskret und sichern Ihnen eine zügige Entscheidung zu. Gerne entwickeln wir auch Baurechte auf Bauerwartungslandflächen. Angebote von Maklern, Projektentwicklern, Steuerberatern, Rechtsanwälten und Architekten sind uns genauso willkommen, wie die von Grundstücksbesitzern und Privatleuten. Sprechen Sie mit uns:

Adam Zistl
Tel. 089 / 231 73 - 320 • E-Mail: kaufangebote@demos.de

DEMOS

www.demos.de

DEMOS Wohnbau GmbH · Thalkirchner Straße 26 · 80337 München

Immer auf der Suche – nach Grundstücken

Seit mehr als 54 Jahren planen und bauen wir, wo wir verwurzelt sind – im Großraum München.

- ◆ Für neue Projekte sind wir daher stets auf der Suche nach Grundstücken ab 1.000 m² Wfl./Nfl.
- ◆ Ihr Grundstück ist für uns Gold wert – und Sie verkaufen zum realen Marktwert. Wir bieten auch: Erbbaurecht oder Werttausch.
- ◆ Wir prüfen bankenunabhängig und entscheiden fix – damit Sie sich über den schnellen Geldeingang freuen können.
- ◆ Zusammenarbeit mit Architekten, Vermögensverwaltern oder Maklern? Immer gerne!

100 %
transparent
& fair



Foto: shutterstock | Alex SG

Tel 089/286500
www.baywobau.de

Ihr Kontakt – bei uns Chefsache!
Alexander Hofmann, Geschäftsführer Baywobau Baubetreuung GmbH
Tel. 089/28650-0 · s.roedi@baywobau.de

Baywobau 
... wir bauen Ihr Zuhause!

Kauf/Kirchheim:

5-Zi.-RHM, Neubau, ca. 146 m²,



Kaufpreis 1.150.000 €

Informationen, Exposé & Direktkontakt:
www.immostar.de/723932

immostar.de

Anbieter: DEMOS Wohnbau GmbH

Kauf/Sankt Wolfgang:

Top und modern: Einfamilienhaus



Kaufpreis 1.158.000 €

Informationen, Exposé & Direktkontakt:
www.immostar.de/729613

immostar.de

Anbieter: Sperr & Zellner Immobilien

Sollte eine Immobilie unter der Objekt-ID nicht mehr sichtbar sein, ist sie nicht mehr verfügbar, sondern reserviert, vermietet oder verkauft. Rechtlicher Hinweis des LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH: Diese Objekt-Informationen sind redaktionelle Beiträge der LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH als Betreiber des Immobiliensuchportals immostar.de. Sie dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen kein Angebot im rechtlichen Sinne dar. Die angebotenen Inhalte werden von der Gesellschaft nach § 2 TMG veröffentlicht und kontrolliert. Informationen zu einer etwaigen Provisionspflicht sind beim Anbieter zu erfragen. Alle Angaben, insbesondere zu Preisen, Wohnflächen, Ausstattung und Bezugsfertigkeit sind ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand der redaktionellen Veröffentlichung: Mittwoch, 15. Februar 2023, 13:00 Uhr.

ALLE ANGEBOTE IM BLICK

- ✓ Regelmäßig attraktive Angebote aus unseren Werbebeilagen und Anzeigen
- ✓ Wechselndes Angebot des Monats
- ✓ Jede Woche ein neues Pflanzen-Highlight zum Sparpreis
- ✓ Großes Sortiment an Niedrigpreis-Artikeln
- ✓ Passende Produkte für die aktuelle und kommende Saison

Für mehr Infos
hier klicken



Die **Nr.1** in und um München

  hagebaumarkt-muenchen.de

Für unsere Kunden und Besucher gibt es den **immostar** alle 14 Tage NEU und kostenlos zum Mitnehmen.

Komfort, der durch die Decke geht

Ein privater Aufzug in Wunschoptik sorgt für Mobilität und Komfort im Eigenheim: Es gibt viele Optionen, die den Alltag erleichtern und für mehr Annehmlichkeit sorgen – z. B. Lieferdienste oder Smart Home-Apps. Gerade im eigenen Zuhause sind die Möglichkeiten für und der Wunsch nach persönlichen Privilegien besonders groß.

Wer die Gegenwart komfortabel gestalten und gleichzeitig zukunftsorientiert investieren möchte, ist mit einem Homelift gut beraten. Ein privater Aufzug ist sowohl für die Beförderung von Personen als auch von Lasten wie Gepäck, Wäschekörben oder Getränkekisten geeignet. Selbst mit Rollstühlen ist der Transport problemlos machbar. Homelifte sind jedoch nicht nur zweckmäßig, sondern auch ein optisches Highlight: Statt eines klobigen Kastens sind moderne Modelle eine filigrane Konstruktion mit einer schicken Glaskabine. Diese fährt geräuschlos an zwei Stäben empor und bewirkt so einen komfortablen Etagenwechsel. Ein weiterer Pluspunkt ist die individuelle farbige Gestaltung. Zur Auswahl stehen zahlreiche Farben aus der RAL-Palette, auch individuelle Wünsche und Muster sind nach Rücksprache möglich. So kann der Homelift dank passender Folierung auffällig unauffällig in das Ambiente integriert oder mit einem starken Farbton bzw. einem augenfälligen Muster zum Hingucker im Raum werden. Der Einbau sowie die Wartung sind ebenfalls angenehm unaufwändig: Die selbststützende Konstruktion und die Integration der Technik in das Kabinendach machen einen Schacht, die Schachtgrube sowie einen separaten Maschinenraum überflüssig und erfordern dadurch nur geringe bauliche Veränderungen. Benötigt wird lediglich eine Aussparung in der Decke sowie ein haushaltsüblicher Stromanschluss.

HLC



Das verbindende Element: Mit dem designstarken Homelift kann man eine Etage höher schweben.

Individuelle Gestaltung für den Homelift: Dank verschiedener Folierungen können viele Wünsche erfüllt werden.

Praktischer und schöner Alltagshelfer: Ein schicker Homelift sorgt für Mobilität und Komfort im eigenen Zuhause.

Hersteller-/Bildnachweise auf Seite 30.



Kauf/Sendling:

2-Zi.-Wohnung, ca. 66 m² Wfl.



Kaufpreis 469.000 €

Informationen, Exposé & Direktkontakt:
www.immostar.de/729637

immostar.de

Anbieter: Gerschlauer Immobilien

Kauf/Prien am Chiemsee:

2-Zi.-Wohnung, ca. 65 m² Wfl.



Kaufpreis 365.000 €

Informationen, Exposé & Direktkontakt:
www.immostar.de/729625

immostar.de

Anbieter: Chiemseemakler Kirchbuchner

Sollte eine Immobilie unter der Objekt-ID nicht mehr sichtbar sein, ist sie nicht mehr verfügbar, sondern reserviert, vermietet oder verkauft. Rechtlicher Hinweis des LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH: Diese Objekt-Informationen sind redaktionelle Beiträge der LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH als Betreiber des Immobiliensuchportals immostar.de. Sie dienen ausschließlich Informationszwecken und stellen kein Angebot im rechtlichen Sinne dar. Die angebotenen Inhalte werden von der Gesellschaft nach § 2 TMG veröffentlicht und kontrolliert. Informationen zu einer etwaigen Provisionspflicht sind beim Anbieter zu erfragen. Alle Angaben, insbesondere zu Preisen, Wohnflächen, Ausstattung und Bezugsfertigkeit sind ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Stand der redaktionellen Veröffentlichung: Mittwoch, 15. Februar 2023, 13:00 Uhr.



Mit unserem Clubhouse im wunderschönen Schwabing haben wir verteilt auf drei Etagen einen Co-Working Space geschaffen, der viele verschiedene Agenturen und Firmen unter einem Dach vereint. Wir sind eine bunte und lebendige Bürogemeinschaft, in der alle auf Du und Du miteinander sind und sich gegenseitig schätzen. Werde Mitglied im Content Club!

**Cooler Arbeiten
in coolen Büroräumen:**
Münchner Freiheit U3/U6,
direkt am Englischen Garten/
am Schwabinger Bach.
ab 350 € / Arbeitsplatz



Plug and Play: Empfang, Drucker, Papier, High-Speed Internet und sonstige Nebenkosten inklusive Mobiliar, gemeinsame Nutzung des Meetingraumes mit Blick auf den Agenturgarten, Kaffeemaschine sowie Milch und Wasser, wöchentlich frisches Obst, große, voll ausgestattete Küche mit Zugang zum Garten, wöchentliche Büroreinigung, Außenterrasse mit Möbel im Agenturgarten direkt am Schwabinger Bach. Das alles klingt nach deinem Wunschbüro? Dann melde Dich doch gerne bei uns:

Content Club GmbH | Mandlstr. 26 | 80802 München-Schwabing | 089. 76 75 66 - 47 | house@content-club.com | www.content-club.com

Hier wohnen wir - hier leben wir



Mit unserer Fotografin Mirjam Radke sind wir heute schwarz-weiß unterwegs. Zuerst in Stegen, direkt am Ammersee, das zur Gemeinde Inning im Landkreis Landsberg gehört (oben links). Das unterirdische Einkaufszentrum (oben rechts), die Stachuspassagen, unter dem Karlsplatz mit über 50 Mode-, Kosmetik- und Geschenkeläden verbindet Menschen und U-Bahnen. Das Murnauer Moos bei Benediktbeuren (unten links) liegt im Landkreis Garmisch-Partenkirchen am Nordrand der bayerischen Alpen, südlich von Murnau und dem Staffelsee. Das Gebiet stellt mit 32 km² das größte zusammenhängende naturnah erhaltene Mooresgebiet Mitteleuropas dar. Unten rechts die Katakomben im Münchner Hofgarten am Odeonsplatz. Der Hofgarten entstand ab 1613 zusammen mit der nördlichen Erweiterung der Münchner Residenz unter Herzog Maximilian I.

www.mirjam-travelphotography.de

[@mirjam_travelphotography](https://www.instagram.com/mirjam_travelphotography)

Immobilien-Makler/in gesucht

Herzlich willkommen in unserem Team.

Seit 17 Jahren sind wir ein inhabergeführtes und professionelles Immobilienbüro in Nymphenburg, das die Stadt München und den gesamten Großraum München abdeckt. **Wir bieten Ihnen eine hervorragende Perspektive und freuen uns auf Ihre vertrauliche Bewerbung unter h.zippold@immobilien-zippold.de**



Ihr persönlicher Ansprechpartner:
Herbert Zippold, Dipl.-Ing. (FH)
Kriemhildenstr. 40
80963 München
Telefon 089 / 17 95 81 99
www.immobilienzippold.de



24. JAHRGANG | NR. 492

Impressum

Mein **immostar**

DAS Münchner Immobilienmagazin

Mitglied im Verband der
Zeitschriftenverlage in Bayern e.V.
Mitglied im Verband Deutscher
Zeitschriftenverleger e.V.

Instagram: immostarde

Facebook: immostar

Die **Magazinausgabe** von **immostar.de** erscheint in München und im benachbarten Umland im **gutsortierten Zeitschriftenhandel** zum Einzelverkaufspreis € 2,90.

Kostenfrei für Kunden in 45 Sparda-Bank-Filialen, in allen großen 16 hagebau-Märkten von Pfaffenhofen über München bis Starnberg und Miesbach, beim Haus- und Grundbesitzerverein München & Umgebung e.V. in der Sonnenstraße 13/III, bei BMW- und MINI-Partnern, in allen 10 AEZ-Einkaufszentren im Münchner Westen, an ausgewählten ARAL-Tankstellen.



Die nächste **Magazinausgabe** "Mein **immostar**" Nr. 493 erscheint am **Samstag, 4. März 2023**.

Redaktionsschluss: Di., 28.2.2023, 13 Uhr
Anzeigenschluss: Mi., 1.3.2023, 13 Uhr
Druckunterlagenschluss: Mi., 1.3.2023, 15 Uhr

Herausgeber und Verlag

LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH
Mandlstraße 26
80802 München-Schwabing
Telefon 089. 30 76 41 36
www.mein-immostar.de
info@mein-immostar.de
HRB München 148144
St.Nr. 816/20704

**Verlagsgeschäftsführung/
Anzeigenleitung**

Matthias Lipp
Online lesen (kostenfrei)
www.mein-immostar.de/digital

Print-Abonnement per Post:
www.mein-immostar.de/abo
25 Ausgaben/Inland 76,25 €
Europ. Ausland: Auf Anfrage

**Print-Mini- oder
Print-Geschenkabo:**

6 Ausgaben/Inland 19,00 €
Europ. Ausland: Auf Anfrage

Redaktion

Matthias Lipp (verantwort.)
info@mein-immostar.de

Nachrichten- und Presseagenturen

dpa, ots, tmn, msn, xn-p,
td, news aktuell, djf, HLC

Technische Herstellung
LifeMedia Verlagsgesellschaft mbH
Mandlstr. 26

80802 München-Schwabing

Druck

druckpruskil.gmbh
Carl-Benz-Ring 9, 85080 Gaimersheim



Mediadaten

www.mein-immostar.de/mediadaten

Newsletter-Anforderung

www.immostar.de/newsletter

Anzeigen

info@mein-immostar.de

Bildhinweise

©arsdigital-Fotolia; ©nuzza11-Fotolia;
©KB3-Fotolia; ©drubig-photo-Fotolia;
©detailblick-Fotolia; ©franke182-Fotolia;
©tttfischer-Fotolia; ©AntonSh-Fotolia;
©contrastwerkstatt-Fotolia;
©fottoo-Fotolia; ©prescott09-Fotolia;
©davis-Fotolia; ©JISIGN-Fotolia;
©JackF-Fotolia; ©Can Yesil-Fotolia;
©Paulista-Fotolia;
©virtua73-Fotolia;
©goodluz-Fotolia;
©juefraphoto-Fotolia;
©OttoDurst-Fotolia;
©fotoping-Fotolia;
©prescott09-Fotolia;
©KB3_2-Fotolia;
©marcfotodesign-Fotolia;
©Tiberius Gracchus-Fotolia;
©Giuseppe Porzani-Fotolia;
©Fotowerk-Fotolia;
©magann-Fotolia;
©arsdigital-Fotolia;
©Smileus-Fotolia;
©lassedesignen-Fotolia;
©Maksim Shebeko-Fotolia;
©Andy Ilmberger-Fotolia;
©Flexmedia-Fotolia;
©Adamus-Fotolia;
©lassedesignen-Fotolia;
©DanielEtzold-Fotolia;
©juefraphoto-Fotolia;
©helmutvogler-Fotolia;
©Maksim Skabakov-Fotolia;
©JürgenFälchle-Fotolia;
©ACP prod-Fotolia;
©magann-Fotolia;
©kalhh auf Pixabay; ©Kzenon-Fotolia;
©Harald Biebel-Fotolia; ©JackF-Fotolia.

Hersteller-, Autoren- u. Bildnachweise

Titelseite oben:

Neubauprojekt Patio Pasing

1- bis 4-Zi.-Neubau-Wohnungen

© DEMOS Wohnbau GmbH

www.demos.de

Titelseite unten:

Münchner Immobilien-Messe

© acm medien und messen GmbH

www.mim.de

Seite 4, Laminatboden

© HLC/Parador

www.parador.de

Seite 27, Homelift

© HLC/Lifton

www.lifton.de

Seite 29, Bildimpressionen (90)

© Mirjam Radke

instagram: [mirjam_travelphotography](https://www.instagram.com/mirjam_travelphotography)

www.mirjam-travelphotography.de

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 Anzeigentexte. Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Bilder kann keine Gewähr übernommen werden. Der Gerichtsstand ist in München. Zur Zeit gilt die Preisliste "Mein immostar" Nr. 26 vom 1. Februar 2022.



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.



**Bleiben Sie nicht
auf Ihrem Grundstück sitzen!**

Der Grundstücksmarkt für
Käufer und Verkäufer.

immostar.de



Die energetische Sanierung älterer Gebäude lohnt sich für die Umwelt und für Hauseigentümer gleichermaßen. Denn angesichts stark gestiegener Energiepreise auf der einen sowie staatlicher Fördergelder auf der anderen Seite macht sich die Investition noch schneller bezahlt als gedacht. In der Regel bildet die Fassadendämmung dabei den ersten Schritt, da sie wirksam, sofort und dauerhaft den Heizenergieverbrauch senkt. Energieberater begleiten bei der Planung, unter www.dämmen-lohnt-sich.de sind Ansprechpartner gelistet.

Unter vielen Eigenheimdächern schlummert eine stille Raumreserve, die sich auf vielfältige Weise nutzen lässt. Voraussetzung dafür ist, dass das Obergeschoss über eine effektive Dämmung verfügt. Gefragt sind dabei leistungsstarke Dämmmaterialien, die schlank und gewichtssparend verlegt werden können. So erreicht „BauderECO“ bei der dünnsten Dämmplatte mit 125 Millimetern bereits die Wärmeleitstufe WLS 024. Für ihre Herstellung werden mehrheitlich nachwachsende und recycelte Rohstoffe verwendet. Weitere Infos und Ansprechpartner gibt es unter www.bauder.de



Foto: djdk-k/Paul Bauder/www.michaelgallner.com

Heizkosten eindämmen



Foto: djdk-k/Brillux Zuhause

Die Energiekrise lässt Haushalte nach Wegen suchen, um den Verbrauch und damit die Kosten zu senken. Vor allem in Altbauten steckt noch Einsparpotenzial. Mit gezielten Verbesserungen an neuralgischen Bereichen wie dem Dachboden und der Kellerdecke lässt sich oft viel bewirken. Fachbetriebe aus dem Malerhandwerk können bei überschaubarem Aufwand die Wärmeverluste verringern, indem sie spezielle Dämmplatten, beispielsweise aus Wärmedämmverbundsystemen von Brillux, verlegen: www.brillux.de/zuhause



Foto: djdk-k/www.der-daemmstoff.de

Eine Dämmung aus Mineralwolle senkt den Energieverbrauch eines Gebäudes bei gleichzeitig verbessertem Schall- und Brandschutz. Soll der Dachraum bewohnt und beheizt werden, lassen sich die Dachflächen durch eine Zwischensparrendämmung dämmen. Noch einfacher ist die Dämmung der obersten Geschossdecke. Viele dieser Maßnahmen können dabei selbst durchgeführt werden. Infos und Tipps zum Do-it-yourself-Dämmen gibt es unter www.der-daemmstoff.de

Schlanke, leichtgewichtige Dachdämmungen belasten die Statik eines Hauses nicht mehr als erforderlich und verändern den Charakter des Gebäudes kaum. Polyurethan-Hartschaum beispielsweise bringt auf eine Dachfläche von 200 Quadratmetern nur rund 850 Kilogramm, während bei Faserdämmungen für eine vergleichbare Fläche mehrere Tonnen zusammenkommen können. Unter www.think-pure.com gibt es hierzu ein Erklär-Video.



Foto: djdk-k/puren

Attraktives Baugrundstück

im schönsten Teil von Landshut - Hofberg

Die Größe beträgt 1.102 m² und kann Gesamt oder zur Hälfte erworben werden.

Jede Hälfte bietet Platz für ein großzügiges und freistehendes Einfamilienhaus.

Vorplanung ist erfolgt.

Sollten Sie weitere Fragen haben, können Sie sich gerne direkt an mich wenden.



Ihre Ansprechpartnerin



Friederike Mahn-Bartholme

+49 89 392 970 64

fmb@mb-living.de

MB Living GmbH

Seeholzenstraße 2 - 82166 Gräfelfing

MACH' WAS DU WILLST!

IN DEINEN EIGENEN VIER WÄNDEN!

BESTENS INFORMIERT INS EIGENE HEIM:

- › **Alle relevanten Ansprechpartner:** Bauträger, Makler und Finanzierer
- › **Großer Überblick:** zahlreiche Angebote unterschiedlicher Preisklassen
- › **Kompetente Beratung:** mehr Vertrauen durch persönliche Gespräche
- › **Angebot, Wissen, Erlebnis:** Fachvorträge und Expertentipps inklusive

18. – 19. MÄRZ 2023

10 BIS 18 UHR, KLEINE OLYMPIAHALLE

MESSE
RUND UMS
**WOHN-
EIGENTUM**
IN UND UM
MÜNCHEN

Infos und Online-Tickets unter:
www.mim.de

