immostar

Mein immostar

DAS MÜNCHNER IMMOBILIEN-MAGAZIN

SCHÖNER WOHNEN im Großraum München · Neubau und Bestand · Alle 14 Tage NEU

Nr. 585 (22/2026) · 27. Jahrgang · gültig 31. Oktober bis 13. November 2026 · www.mein-immostar.de · Einzelverkaufspreis 2,90 €

Viele preisaktuelle Wohnungen und Häuser aus dem Großraum München



GREEN VILLAGE – Eigentumswohnungen auf dem letzten großen Grundstück direkt im Ortszentrum von Feldkirchen

Editorial
„Es werde Licht.“



Liebe Leserin, lieber Leser, liebe Wohnungsuchenden,

Jeder träumt von tollen Bauprojekten mit lichtdurchfluteten Räumen, intelligenten Grundrissen und am besten noch Südlage. Doch nicht immer lässt sich diese Idealvorstellung erfüllen. Und selbst wenn alles passt, gibt es sie trotzdem: trübe Tage. Oder es ist einfach Nacht.

Ein durchdachtes Beleuchtungskonzept macht aus einer Wohnung oder einem Haus erst ein echtes Zuhause. Licht beeinflusst, wie wir Räume wahrnehmen, wie wohl wir uns fühlen und wie gut unser Zuhause im Alltag funktioniert. Es schafft Atmosphäre, setzt Architektur in Szene und sorgt gleichzeitig dort für Helligkeit, wo sie gebraucht wird.

Umso wichtiger ist es, Licht und Elektroausstattung von Anfang an mitzudenken. Denn wo Leuchten, Schalter und Steckdosen sinnvoll platziert sind, zeigt sich oft erst im täglichen Leben. Gute Planung schafft hier nicht nur Komfort, sondern auch Flexibilität für unterschiedliche Nutzungen und spätere Veränderungen.

Gleichzeitig sind die Möglichkeiten heute vielfältiger denn je. Unterschiedliche Lichtquellen, dimmbares Licht und intelligente Steuerungen ermöglichen es, Räume immer wieder an Situationen und Bedürfnisse anzupassen. So entsteht ein Zuhause, das nicht nur gut aussieht, sondern sich auch genau richtig anfühlt.

Ich wünsche viel Spaß beim Lesen und vielleicht lässt sich das eine oder andere spannende Bauprojekt in unserer Ausgabe mit dem Bauträger noch einmal ins rechte Licht setzen.

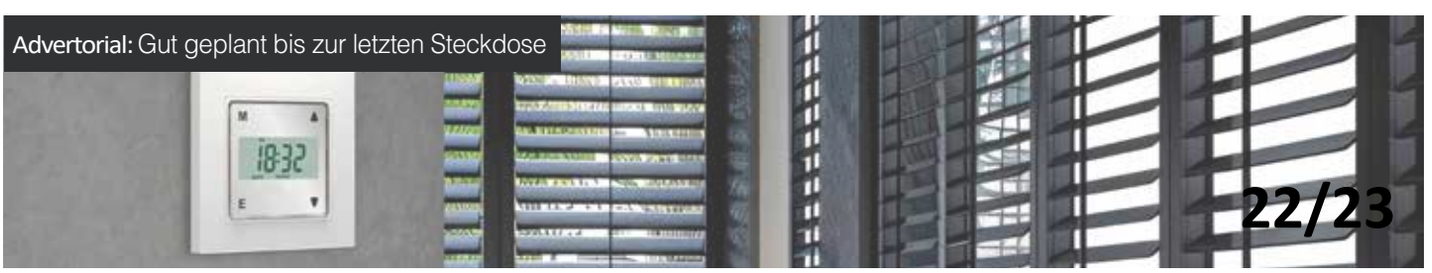


Marc Dalkolmo & das immostar-Team

Inhalt
Ausgabe Nr. 585 · www.mein-immostar.de · 27. Jahrgang · gültig vom 31. Oktober bis 13. November 2026.







IVD informiert - Erbimmobilien: Leerstand auf Zeit 12, Licht als Lebenselixier 16/17, Advertorial: Gut geplant bis zur letzten Steckdose 22/23, Empfehlungen der Redaktion: Online-Angebote aus immostar.de 10, 11, 13, 20, 25, 30, Impressum: Bild- und Herstellerhinweise 30



Baywobau 60 JAHRE

Info-Center
Hohenlindner Straße 12a
Mittwoch 16.30 bis 18.30 Uhr
Samstag/Sonntag 14.00 bis 17.00 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:

Michael Scharrer
0171/642 44 68

Erdal Kacan
0173/360 46 96

Stefan Neumeister
0160/157 72 49



Baugrundstück in Starnberg in ruhiger Lage
bebaubar nach § 34 Baugesetzbuch mit einer Villa oder modernem Einfamilienhaus, ca. 250 qm Wohnfläche, zwei Vollgeschosse und DG, Grundstücksgröße ca. 730 qm

KP 1.500.000 €
zzgl. 3,57% Käufer-Provision inkl. 19 % MwSt.

Immobilien ZIPPOLD GmbH

Kriemhildenstraße 40
Ecke Hirschgartenallee
80639 München-Nymphenburg

info@immobilien-zippold.de
www.immobilien-zippold.de
Zentrale: Tel. 089 / 17 95 81 91

TOP MAKLER Immostar AWARD 2026

ivd

KRIEGER + SCHRAMM
WOHNBAU MÜNCHEN

MEIN HAUS IM GRÜNEN
NATÜRLICH
ALLACH



Neubau von 20 Reihenhäusern und 2 Doppelhaushälften mit 6 Zimmern und 118 - 141 m² Wohnfläche.

EIGENTUM STATT MIETE!

Wohngesund, großzügig und naturnah.

Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Lagen Münchens mit einem zinsgünstigen KfW55-Förderdarlehen.

- **Gesunde Lebensräume** durch Wohngesundes Bauen
- **Großzügige eigene Gärten** in Süd-West-Ausrichtung
- **Energieeffizienzklasse A+** für dauerhaft niedrige Energiekosten
- Unabhängig von Öl und Gas dank **moderner Wärmepumpe**
- Wohnen in direkter Nachbarschaft zum **Naturschutzgebiet**

+49 (89) 232 387 18 0
www.krieger-schramm.de

SCHLÜSSELFERTIG.

HI WOHNBAU

Die vielleicht schönste Art, Neubau zu kaufen.

Seit über 20 Jahren entwickelt und baut die HI Wohnbau hochwertige Wohnimmobilien im Großraum München. Jetzt bietet sich zum Abschluss einzelner Projekte mit dem exklusiven Verkauf hochwertig ausgestatteter Musterwohnungen noch einmal eine besondere Chance auf sofort verfügbares Wohneigentum in ausgewählten Top-Lagen.

Hochwertig ausgestattet

Bezugsfertig ohne Wartezeit

Top-Lagen in und um München

Grüner Wohnen direkt am Park



Foto Wohnung 7 - Ausstattung KI-modifiziert. EA-B: Bj. 2025, 16,1 kWh/m²a, Strom-Mix, EEK A+

SONNENANGER IN PUTZBRUNN

Keferloher-Markt-Straße 9b, 85640 Putzbrunn-Oedenstockach

3,5-Zimmer-Eigentumswohnung **899.900 €**
DG | Dachterrasse & Balkon | ca. 120,14 m² Wfl. | ca. 128,26 m² nutzb. Fl. zzgl. TG

Jetzt Besichtigung vereinbaren: **0151 50 50 60 52 | 089 66 59 60**



Foto Musterwohnung. EA-B: Bj. 2025, 19,5 kWh/m²a, Strom-Mix, EEK A+

AM SCHLOSSPARK IN GAUTING

Grubmühlerfeldstr. 48a (Ecke Fußbergstraße), 82131 Gauting bei München

4-Zimmer-Eigentumswohnung **799.900 €**
1. OG | Balkon | ca. 100,18 m² Wfl. | ca. 104,56 m² nutzb. Fl. zzgl. TG

Jetzt Besichtigung vereinbaren: **0160 79 53 404 | 089 66 59 60**



Foto Wohnung 30 - Ausstattung KI-modifiziert. EA-B: Bj. 2026, 49,6 kWh/m²a, Fernwärme, EEK A

LIEBERMANNS' IN MÜNCHEN

Max-Liebermann-Straße 1b, 80937 München-Milbertshofen

3-Zimmer-Maisonettewohnung **749.900 €**
EG | Terrasse/Garten | ca. 81,15 m² Wfl. | ca. 85,28 m² nutzb. Fl. zzgl. TG

4-Zimmer-Eigentumswohnung **899.900 €**
1. OG | Balkon | ca. 97,04 m² Wfl. | ca. 103,02 m² nutzb. Fl. zzgl. TG

Jetzt Besichtigung vereinbaren: **0172 961 33 94 | 089 66 59 60**



Foto Wohnung 7. Energieausweis in Vorbereitung

MAX³⁺ IN NEURIED

Maxhofweg | 82061 Neuried bei München

3-Zimmer-Eigentumswohnung **729.900 €**
1. OG | Balkon | ca. 77,46 m² Wfl. | ca. 81,95 m² nutzb. Fl. zzgl. TG

Jetzt Besichtigung vereinbaren: **0160 79 53 404 | 089 66 59 60**

Alle Informationen zu den Wohnunikaten:

www.hi-wohnbau.de

WIR SCHAFFEN RAUM ZUM LEBEN – SEIT 1967

Seit fast 60 Jahren steht DEMOS Wohnbau GmbH für Qualität und Beständigkeit im Wohnungsbau und zählt zu den führenden Anbietern von Neubau-Wohnimmobilien im Großraum München.



ROTDORNWEG – TAUFKIRCHEN
Verkaufsstart erfolgt

Mit dem Projekt ROTDORNWEG in Taufkirchen entsteht ein hochwertiges Ensemble aus 4- bis 5-Zimmer-Reihenhäusern mit ca. 127 m² bis ca. 169 m² Wohnfläche. Die einladende Architektur verbindet harmonisches Design mit gehobener Wohnqualität. Die elegante Holzverkleidung und die bodentiefen Fensterflächen sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre.

Die Lage im Münchner Süden überzeugt durch ihren außergewöhnlich großen Freizeitwert und ihre gewachsene Umgebung. Die Region zählt seit vielen Jahren zu den begehrtesten Wohnlagen im Großraum München. Die künftigen Bewohner profitieren von einer hervorragend entwickelten Infrastruktur mit kurzen Wegen.

Ein ideales Umfeld für Familien.



Ausgewählte Reihenmittelhäuser
für unter 1 Mio. € zzgl. Stpl., z. B.

4-Zimmer-Reihenmittelhaus
mit Garten, Terrasse und Balkon,
ca. 128 m² Wfl., ca. 194 m² Nfl., € 990.000,-

Besuchen Sie unseren Showroom

Ausgezeichnet 2023 von Creditreform Rating AG und SZ Institut, gehört DEMOS bundesweit zu den besten und sichersten Bauträgern. 2026 erhielt DEMOS erneut eine Creditreform-Auszeichnung für ausgezeichnete Bonität. Wir freuen uns über die Würdigung durch diese Auszeichnungen.



Kirchheim bei München

Verkaufsstart 2. Abschnitt

1-Zi.-Whg., ca. 34 m² Wfl., € 299.000,-
2-Zi.-Whg., ca. 66 m² Wfl., € 584.000,-
3-Zi.-Whg., ca. 80 m² Wfl., € 634.000,-
4-Zi.-Whg., ca. 95 m² Wfl., € 779.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung

Emmering (FFB)

Verkaufsstart erfolgt

2-Zi.-Whg., ca. 45 m² Wfl., € 339.000,-
3-Zi.-Whg., ca. 78 m² Wfl., € 546.000,-
4-Zi.-Whg., ca. 111 m² Wfl., € 768.000,-
5-Zi.-Whg., ca. 125 m² Wfl., € 976.000,-

Besuchen Sie unseren Showroom





München-Perlach

Objekt im Bau

1-Zi.-Whg., ca. 36 m² Wfl., € 353.000,-
2-Zi.-Whg., ca. 57 m² Wfl., € 496.000,-
3-Zi.-Whg., ca. 94 m² Wfl., € 747.000,-
4-Zi.-Whg., ca. 113 m² Wfl., € 935.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung

Ansprechpartner und weitere Informationen: www.demos.de | 089 / 231 73 200

Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators.



JETZT BEI UNS.

Der neue BMW i3 lässt Herzen höherschlagen. Mit einer elektrischen Reichweite, die Maßstäbe setzt, beeindruckender Dynamik und intelligenten Assistenzsystemen überzeugt die Sportlimousine auf allen Strecken. Kompromisslos auf den Fahrer ausgerichtet. Unverkennbar BMW. Geschaffen für alle, die jede Fahrt intensiv erleben möchten. Vereinbaren Sie jetzt Ihre persönliche Probefahrt.

BMW i3 50 xDrive: Alpinweiß uni, 19" M Aerodynamikräder Polygon 1061 M, Interieurdesign BMW M | Schwarz, M Sportpaket, M Sportbremse, dunkelblau metallic, Multifunktionssitze für Fahrer und Beifahrer, Ambientes Licht, First Edition, Lenkradheizung, Automatische Heckklappenbetätigung, BMW Iconic Glow Exterieurpaket, Sonnenschutzverglasung, Innovationspaket, BMW 3D Head-Up Display, HiFi Lautsprechersystem harman/kardon, u.v.m.

Leasingbeispiel der BMW Bank GmbH: BMW i3 50 xDrive

Anschaffungspreis:	71.573,00 EUR	**48 monatliche Leasingraten à:**	**839,00 EUR**
Leasingsonderzahlung:	7.780,75 EUR	**Gesamtpreis:**	**48.052,75 EUR**
Laufleistung p. a.:	10.000 km		
Laufzeit:	48 Monate		

Ein unverbindliches Leasingbeispiel der BMW Bank GmbH, Lilienthalallee 26, 80939 München. Stand 10/2026. Alle Preise inkl. der gegebenenfalls gesetzlich anfallenden Umsatzsteuer, sofern nicht anders gekennzeichnet. Für Verbraucher gelten ausschließlich die Preise inkl. der gegebenenfalls gesetzlich anfallenden Umsatzsteuer. Nach den Leasingbedingungen besteht die Verpflichtung, für das Fahrzeug eine Vollkaskoversicherung abzuschließen.

Zzgl. 990,00 EUR für Zulassung, Transport und Überführung.

BMW i3 50 xDrive: WLTP Energieverbrauch kombiniert: 18,0–13,4 kWh/100 km; WLTP CO_2-Emissionen kombiniert: 0 g/km; CO_2-Klasse: A; WLTP Elektrische Reichweite: 729–912 km. Abbildung zeigt Sonderausstattungen.

Mehr unter

Autohaus Michael Schmidt GmbH
Hans Urmiller Ring 46b
82515 Wolfratshausen
Tel. +49 8171 / 41869-0
anfragen@bmw-schmidt.com
www.bmw-schmidt.com

Autohaus Michael Schmidt GmbH
Leutstettener Str. 26
82319 Starnberg
Tel. +49 8151 / 2698-0
anfragen@bmw-schmidt.com
www.bmw-schmidt.com

Autohaus Michael Schmidt GmbH
Industriestraße 8
82110 Germering
Tel. +49 89 / 894153-0
anfragen@bmw-schmidt.com
www.bmw-schmidt.com

OBERSCHLEISSHEIM BEI MÜNCHEN



NOCH DIESES JAHR: IHR NEUES FAMILIENNEST.

hOme



- **FAMILIENGERECHTE GRUNDRISSE** mit zusätzlichem Duschbad – meist als Elternbad (En-Suite)
- **RÜCKZUG FÜR DIE GROSSEN** 5-Zimmer-Wohnung mit separatem Schlafbereich inklusive Ankleide
- **EIGENER SONNENSTROM** dank privater Balkon-Photovoltaik je Wohnung
- **ALLES DA & GANZ NAH** Bus vor der Tür, Kita und Schule bis Einkaufen fußläufig erreichbar, 24 S-Bahn-Minuten bis München-Innenstadt

4-Zi.-Whg. 90,80 m² Wfl.	3.OG/DG € 829.900,–	**4-Zi.-Whg.** 106,19 m² Wfl.	2. OG € 859.900,–
4-Zi.-Whg. 106,19 m² Wfl.	1. OG € 829.900,–	**5-Zi.-Whg.** 123,10 m² Wfl.	EG € 1.029.900,–

LEICHTER FINANZIEREN:
KfW-Förderung & weitere Programme nutzbar*

* Förderung dank QNG I EH40 möglich, insofern Fördermittel verfügbar sind.

S BUS Mehr erfahren:

BERATUNG VOR ORT
Nach telefonischer Terminvereinbarung zeigen wir Ihnen gerne Ihre fast fertige Wohnung.

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:
Erdal Kacan 0173 / 360 46 96
Michael Scharrer 0171 / 642 44 68
Stefan Neumeister 0160 / 157 72 49

60 JAHRE Baywobau®

www.baywobau.de
Tel 089/286 500





82110 Germering

Modern, kompakt, zentral: Phantastische 2-Zimmer-Neubauwohnung im Stadtzentrum von

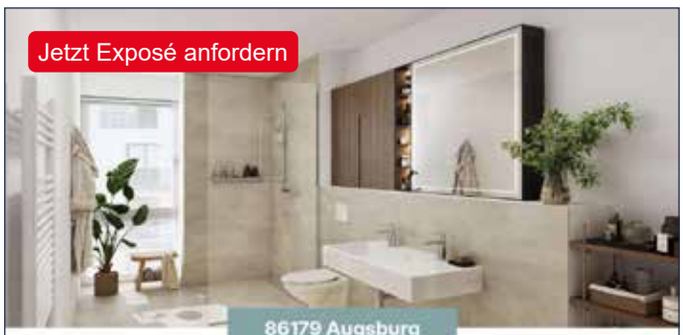
66 m² | 2 Zimmer

€ 639.900,-

Flemmer Immobilien

SCAN ME:

immostar.de Online-ID: CDDGVWMY



86179 Augsburg

Zeit für echten Vermögensaufbau? 2-Zimmer-Kapitalanlage in Ausgburg-Süd mit QNG-PLUS

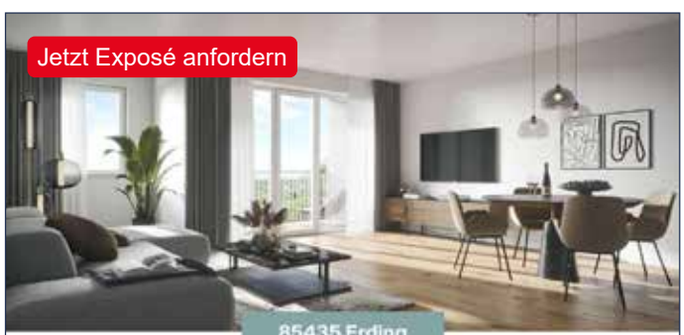
57 m² | 2 Zimmer

€ 469.900,-

Flemmer Immobilien

SCAN ME:

immostar.de Online-ID: LZPZMZME



85435 Erding

Steuern sparen mit Immobilien: Sanierungs-AfA mitten in Erding!

81 m² | 2 Zimmer

€ 679.900,-

Flemmer Immobilien

SCAN ME:

immostar.de Online-ID: RNGRSYAS



86899 Landsberg am Lech

Kapitalanlage ohne langes Warten: In wenigen Wochen bezugsfertig!

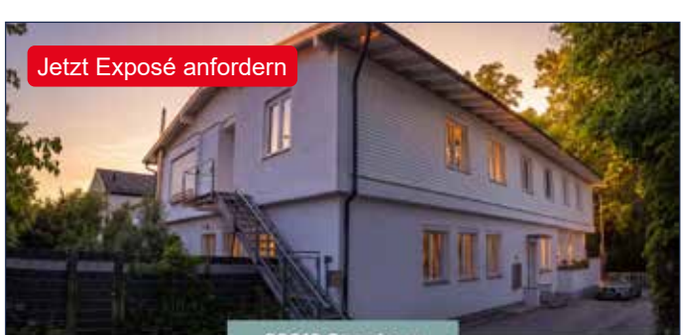
70 m² | 2 Zimmer

€ 639.900,-

Flemmer Immobilien

SCAN ME:

immostar.de Online-ID: HLMTPSKQ



82319 Starnberg

Ideal für Familien - kurzfristig bezugsfertig! Zimmer-Gartenwohnung

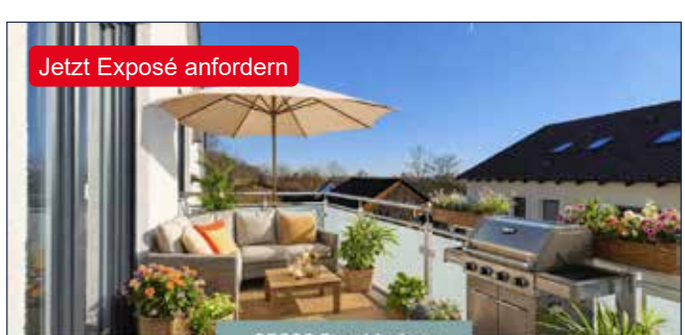
550 m² | 939 m²

€ 2.950.000,-

RIEDEL Immobilien GmbH

SCAN ME:

immostar.de Online-ID: PWKQDKEZ



85232 Bergkirchen

Stilvolle 3-Zi.-Dachgeschosswohnung mit sonnigem Südbalkon im Erstbezug

64 m² | 3 Zimmer

€ 495.000,-

RPP Immobilien GmbH

SCAN ME:

immostar.de Online-ID: XSDLMPGT

flow.
LEBENSRAUM
LANDSHUT



IM WESTEN WAS NEUES!

Beste A+ Endenergiebedarfsklasse

EIGENTUMSWOHNUNGEN AM KLÖTZLMÜHLBACH

- **Seltene Lage:** Am grünen Klötzlmühlbach – die Landshuter Altstadt ums Eck
- **Vielfalt für viele Wünsche:** Garten- bis Dachterrassenwohnungen – Freibereiche z. T. direkt am Wasser
- **Nachhaltig wohnen & sparen:** Ziegelbauweise mit Endenergiebedarfsklasse A+ – private Balkon-Photovoltaik inkl.
- **Starke Investition:** Bereits im Bau, dynamische Wirtschaft vor Ort & schnelle Verbindung nach München

2-ZI.-WHG.	3-ZI.-WHG.	4-ZI.-WHG.	5-ZI.-WHG.
1.OG	1.OG	DG	DG
39,99 m² Wfl.	70,12 m² Wfl.	91,39 m² Wfl.	110,05 m² Wfl.
€ 289.900,–	€ 479.900,–	€ 699.900,–	€ 754.900,–

INFO-CENTER
Klötzlmüllerstraße 142
Sa/So 14 bis 17 Uhr oder
nach telefonischer Vereinbarung

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:

60 JAHRE Baywobau®
Stefan Neumeister 0160 / 157 72 49
Michael Scharrer 0171 / 642 44 68

100 JAHRE SCHEIDL BAUEN FÜR'S LEBEN
Alexander Lippert 0170 / 991 97 19

suchen, finden, einziehen...

Topaktuell

Ausgesuchte Neubauprojekte in unserer Region online entdecken:

mein-immostar.de/neubauprojekte


BAVARIA36 – WOHNUNGEN
80336 München


QUARTIER NEUGAUSEN – WHG.


CONTUR – WOHNUNGEN
80469 München


LINDEN.PARK 1. BA – WHG
80937 München


PURE PASING – WOHNUNGEN
81241 München


MEIN AUBING – WOHNUNGEN
81245 München


PATIO PASING – WOHNUNGEN
81245 München


MARBACH – WOHNUNGEN
81369 München-Sendling

IVD Süd fordert zusätzliche Möglichkeit für befristete Mietverträge

Erbimmobilien: Leerstand auf Zeit vermeiden

Wenn sich die Verwertung einer Immobilie durch langwierige Nachlassverfahren verzögert, bleibt Wohnraum mitunter jahrelang ungenutzt. Der IVD Süd fordert deshalb eine Gesetzesänderung, die eine vorübergehende Vermietung solcher Wohnungen erleichtern soll.

Wenn Nachlassverfahren den Wohnraum blockieren

Bei Erbfällen kann es Jahre dauern, bis geklärt ist, wie mit einer Immobilie weiter verfahren wird. Für Erben und Erbengemeinschaften bedeutet das laufende Kosten, während mögliche Mieteinnahmen ausbleiben. Gleichzeitig fehlt der Wohnraum auf dem Mietmarkt, insbesondere in Ballungsräumen mit hoher Nachfrage.

Eine vorübergehende Vermietung könnte den Leerstand reduzieren. Das geltende Mietrecht setzt befristeten Wohnraummietverträgen jedoch enge Grenzen. Nach § 575 BGB ist eine Befristung nur bei bestimmten gesetzlichen Gründen zulässig. Ein noch laufendes Nachlassverfahren gehört bislang nicht dazu.

Eigentümer müssen daher abwägen, ob sie einen unbefristeten Mietvertrag abschließen oder die Wohnung zunächst leer stehen lassen. Denn soll die Immobilie später verkauft werden, kann ein bestehendes Mietverhältnis die Vermarktung erschweren. Für viele Eigentümer ist das ein wirtschaftliches Risiko.

IVD Süd fordert Änderung des Mietrechts

Der Immobilienverband Deutschland IVD Süd spricht sich dafür aus, § 575 BGB um einen zusätzlichen Befristungsgrund zu ergänzen. Wohnungen, deren weitere Verwendung aufgrund eines laufenden Nachlassverfahrens noch ungeklärt ist, sollen dadurch für einen begrenzten Zeitraum vermietet werden können.

„Es geht nicht darum, den Mieterschutz generell einzuschränken. Es geht um einen zusätzlichen, klar abgegrenzten Anwendungsfall für Zeitmietverträge“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts.

Auch Mieter könnten profitieren

Eine solche Regelung könnte auch für Menschen interessant sein, die eine Wohnung nur vorübergehend benötigen. Dazu zählen beispielsweise Studierende, Berufspendler oder Beschäftigte mit befristeten Arbeitsverträgen. Auch wer wegen eines Arbeitsplatzwechsels eine Übergangslösung sucht, könnte von zusätzlichen Angeboten profitieren.

Gerade in angespannten Wohnungsmärkten könnte eine solche Regelung helfen, vorhandenen Wohnraum besser zu nutzen. Voraussetzung wäre, dass die zeitliche Begrenzung rechtlich wirksam vereinbart wird und die Mietdauer von Anfang an transparent ist.

Neben einer Änderung des Mietrechts fordert der IVD Süd, die Bearbeitungszeiten bei Nachlassgerichten zu verkürzen. Denn auch eine erleichterte Vermietung löst nicht das grundsätzliche Problem langwieriger Verfahren.

Das Ziel: Bestehenden Wohnraum besser nutzen, vermeidbaren Leerstand reduzieren und Eigentümern eine praktikable Lösung für die Übergangszeit ermöglichen.

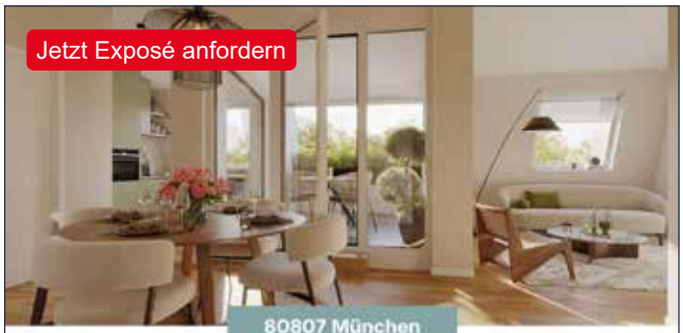
Die vollständige Pressemitteilung finden Sie unter: www.ivd-sued.net
www.mein-immostar.de/ratgeber

Neugierig auf alle Zahlen und Trends?

Alle aktuellen, ausführlich … Kaufmarktberichte, Marktberichte, Preisspiegel, CityReports und Regional-Reports des IVD Süd finden Sie im Webshop.

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





80807 München

3-Zimmer-Wohnung im 3. OG | Loggia | ca. 74 m² | Whg.41

74 m² 3 Zimmer

€ 912.700,-

KLAUS Wohnbau GmbH SCAN ME:

immostar.de Online-ID: VMUWMZAH



80636 München

Charmantes EFH in Neuhausen - Ehemaliges Kutscherhaus

95 m² 3 Zimmer

€ 1.600.000,-

Graf Immobilien GmbH SCAN ME:

immostar.de Online-ID: FEGXNWFS



80996 München

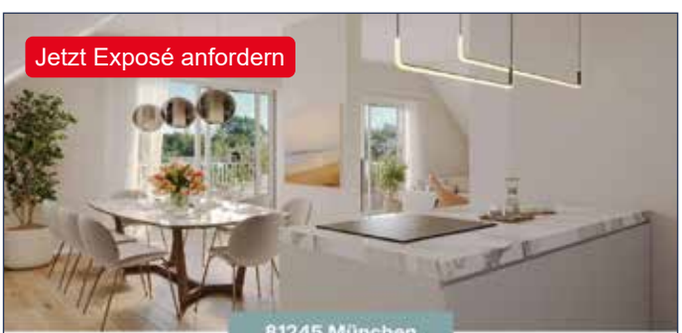
307/ Charmante 3-Zimmer-Etagenwohnung in Ausrichtung nach Südosten

63 m² 3 Zimmer

€ 751.000,-

Gerschlauer GmbH SCAN ME:

immostar.de Online-ID: AEPGKCUS



81245 München

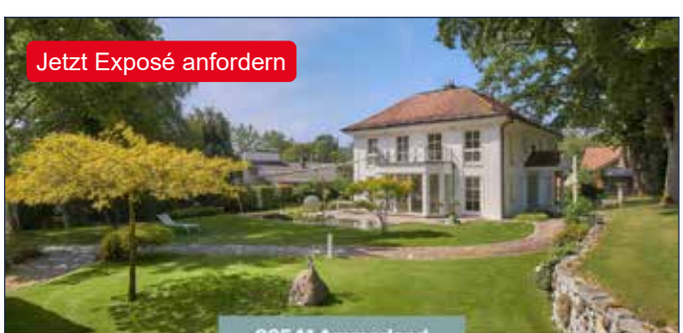
Großzügig, modern, im Grünen: Perfekte 3- Zimmer-Wohnung

88 m² 3 Zimmer

€ 1.075.000,-

Flemmer Immobilien SCAN ME:

immostar.de Online-ID: ACSDMUTF



82541 Ammerland

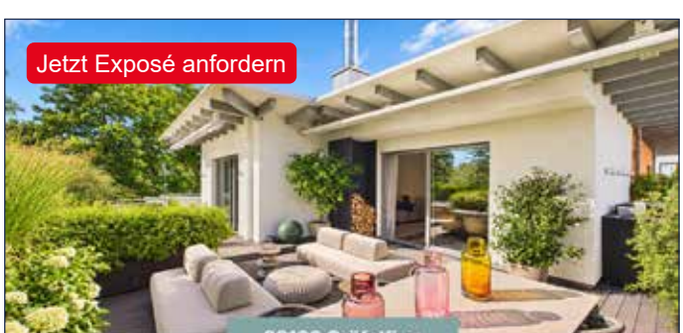
Zeitlos elegante Villa mit prachtvollem Parkgarten und Traumblick in Ammerland

260 m² 2024 m² 7 Zimmer

€ 0,-

RIEDEL Immobilien GmbH SCAN ME:

immostar.de Online-ID: GQBTSBQF



82166 Gräfelfing

Außergewöhnliches Design-Penthouse mit großer Dachterrasse

200 m² 3 Zimmer

€ 0,-

DALEXIS ImmobilienService GmbH SCAN ME:

immostar.de Online-ID: GUFMVWVL

1-Zimmer-Apartment in Milbertshofen






Milbertshofen

Vollständig möbliertes 1-Zi-Appartement in Milbertshofen am OEZ zum Selbstbezug oder als Kapitalanlage, ca. 37 m² Wfl., EBK, modernes Duschbad, Loggia

KP 296.000 € plus 16.000 € TG-Stellplatz

zzgl. 2,38 % Käufer-Provision inkl. 19 % MwSt.
Energieausweis: V, 75kWh/(m² x a), Klasse C, BJ 1971, Fernwärme



Herbert Zippold

089 / 17 95 81 99
0174 / 38 74 442
info@immobilien-zippold.de
www.immobilien-zippold.de

Renovierte 1-Zimmer-Wohnung in Pasing




Pasing

Renovierte 1-Zimmer-Wohnung in Pasing in ruhiger Lage zur Kapitalanlage oder Selbstnutzung, ca. 30 m² Wohnfläche, West-Balkon, frei.

KP 219.000 €

zzgl. 3,57 % Käufer-Provision inkl. 19 % MwSt.
Energieausweis: V, 123,5 kWh/(a x m²), Klasse D, BJ 1970, Gas

2,5-Zi.-Whg. in denkmalgeschütztem Haus




Laim

Zur Kapitalanlage im denkmalgeschützten Haus bestens geeignet: 2,5-Zimmer-Wohnung im 4. Stock, ca. 74 m² Wohnfläche, begrünter Innenhof. Gute Anbindung, beste Infrastruktur.

KP 578.000 €

zzgl. 2,38 % Käufer-Provision inkl. 19 % MwSt.
Energieausweis: B, 225,4 kWh/(m² x a), BJ 1976, Gas

3,5-Zi.-Dachgeschosswohnung in Laim





Laim

Ruhig gelegen, vor rund 3 Jahren vollständig saniert, gr. Wohn-Esszi. mit off. Küche, mod. EBK, WM + Trockner, West-Balkon, gr. Badezi, Gesamtwohnfl. ca. 96 m² plus großer Kellerraum.

KP 735.000 € plus 30.000 € TG-Stellplatz

zzgl. 2,38 % Käufer-Provision inkl. 19 % MwSt.
Energieausweis: V, 120,8 kWh/(m² x a), Klasse D, BJ 1965, 05.06.2023, Öl

Sehen Sie hier einige Beispiele unserer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit im Bereich Häuser + Wohnungen im Großraum München:







ÜBER UNS: Kompetent, sympathisch, zuverlässig: Immobilien Zippold, das inhabergeführte Immobilien-büro 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.

20 Jahre

Immobilien ZIPPOLD GmbH

Kriemhildenstraße 40
Ecke Hirschgartenallee
80639 München-Nymphenburg

info@immobilien-zippold.de
www.immobilien-zippold.de
Zentrale: Tel. 089 / 17 95 81 91

TOP MAKLER Immostar AWARD 2026

ivd

Bauen, Wohnen, Modernisieren

GUT GERÜSTET FÜR DIE KALTE JAHRESZEIT!

Wenn die Tage kürzer und ungemütlicher werden, zeigt sich, was das eigene Zuhause leisten kann. Ob Solarstrom, barrierefreier Zugang, sicheres Lüften oder Schutz vor Sturm und Hagel: Auf dieser Seite finden Sie Ideen für mehr Komfort, Sicherheit und Unabhängigkeit. Viel Freude beim Lesen und Entdecken!

Grafik: Designed by makyzz/Freepik



Foto: eav/Solarterrassen & Carports GmbH

Solarfassade und Solarbalkon von www.premium-solarglas.com nutzen Hauswand und Brüstung zur Stromerzeugung, steigern den Eigenverbrauch und helfen dabei, Energiekosten zu senken.



Rundum geschützt: Insektenschutz-Rollo, VisioNeo Sun Absturzsicherung und Rollladen von www.warema.de sorgen im Kinderzimmer für unbeschwertes Lüften und mehr Sicherheit.

Foto: epr/Warema



Ein Hauslift von www.lifta.de macht alle Etagen jederzeit erreichbar – für mehr Selbstständigkeit und Komfort in jedem Alter.

Foto: epr/Lifta



Ideal ohne Netzanschluss: Flüssiggas von www.primagas.de ist nicht wassergefährdend und lässt sich auch in Wasserschutzgebieten und Hochwasser-Regionen einsetzen.

Foto: epr/PRIMAGAS/Jürgen Nobel



Alle Schotten dicht! Aluminium-Rollläden von www.schanz-epr.de schützen Fenster vor den Folgen von Sturm und Hagelschlag und tragen dazu bei, das Zuhause sicherer zu machen.

Foto: epr/Schanz

Licht als Lebenselixier

Wie wir unser Zuhause in der Kuschelzeit zum Leuchten bri

Wenn draußen der Wind pfeift und die Blätter tanzen, beginnt die Zeit, in der wir wieder mehr Zeit zu Hause verbringen und es uns drinnen gemütlich machen. Doch die dunkle Jahreszeit hält eine biologische Herausforderung bereit: Unser Körper vermisst die Sonne, wenn die Tage kürzer werden und es draußen grauer wird.
Die gute Nachricht: Schon mit ein paar einfachen Handgriffen und einem angepassten Lichtkonzept lässt in den dunklen Monaten in den eigenen vier Wänden viel bewirken. Moderne Leuchtmittel helfen dabei, die Beleuchtung so zu gestalten, dass es drinnen gemütlich wird und das eigene Zuhause zur Kraftoase wird – und der Winterblues in diesem Jahr draußen bleibt.

Von draußen nach drinnen: Das biologische Prinzip

Experten sind sich einig: Um dem winterlichen Stimmungstief vorzubeugen, ist natürliches Licht die beste Medizin. Mediziner und Chronobiologen raten dringend dazu, täglich mindestens eine halbe Stunde im Freien zu verbringen, um den Serotoninspeicher aufzufüllen. Doch wie bringen wir diesen positiven Effekt in die eigenen vier Wände, wenn wir uns im Winter vorwiegend in Innenräumen aufhalten?
Das Zauberwort heißt Farbtemperatur, gemessen in Kelvin. Morgens darf es ruhig etwas kühler sein: Bläuliches Licht ab etwa 5.500 Kelvin hilft uns, wach und konzentriert in den Tag zu starten. Es kann so wirksam die Ausschüttung des Schlafhormons Melatonin bremsen. Am Abend verlangt der Körper nach Entspannung. Warmweißes Licht unter 3.000 Kelvin simuliert die sanfte Abendsonne oder ein knisterndes Kaminfeuer und lässt uns nach einem lebhaften Tag zur Ruhe kommen. Mit dimmbaren LED-Leuchtmitteln lässt sich dieser natürliche Tageslichtverlauf spielend leicht nachstellen.

Das Einmaleins der Lichtquellen: Wie viel ist genug?

Ein häufiger Fehler, der im Winter besonders ins Gewicht fällt: eine einzelne Deckenleuchte, die den ganzen Raum ausleuchtet, aber kaum Gemütlichkeit schafft. Lichtplaner empfehlen deshalb als Faustregel: „Für ein 25 Quadratmeter großes Wohnzimmer sind fünf bis sieben Lichtquellen ein guter Richtwert. Richtig gemütlich wird es, wenn verschiedene Lichtarten zusammenspielen: eine dimmbare Deckenleuchte für die Grundbeleuchtung, eine Steh- oder Leselampe für entspannte Stunden und kleine punktuelle Lichtakzente, die dem Raum das gewisse Etwas verleihen."
Konkret heißt das: Jede Ecke bekommt ihr eigenes Licht. Eine Stehlampe sorgt in der Leseecke für angenehme Helligkeit, eine Tischleuchte setzt das Sideboard in Szene und ein sanftes LED-Band hinter dem Fernseher sorgt beim für angenehmes Hintergrundlicht bei der Lieblingsserie.





Gut beleuchtet durch die dunkle Jahreszeit

Licht sorgt in der dunklen Jahreszeit nicht nur für Gemütlichkeit, sondern auch für mehr Sicherheit. Wenn es schon am Nachmittag dunkel wird, können schlecht beleuchtete Flure, Treppen oder Übergänge schnell zur Stolperfalle werden. Mit der richtigen Beleuchtung lassen sich solche Risiken verringern.
Dafür muss nicht gleich das ganze Zimmer hell erleuchtet sein. Kleine, batteriebetriebene Leuchten an Treppenstufen, dezente Orientierungslichter im Flur oder LED-Leuchten im Schrank sorgen genau dort für Licht, wo es gebraucht wird. Besonders praktisch sind Modelle mit Bewegungsmelder, die sich bei Bedarf automatisch einschalten – etwa nachts auf dem Weg ins Bad.

n bringen

Nachrüsten ohne Kabelsalat: Licht an ohne Schalter

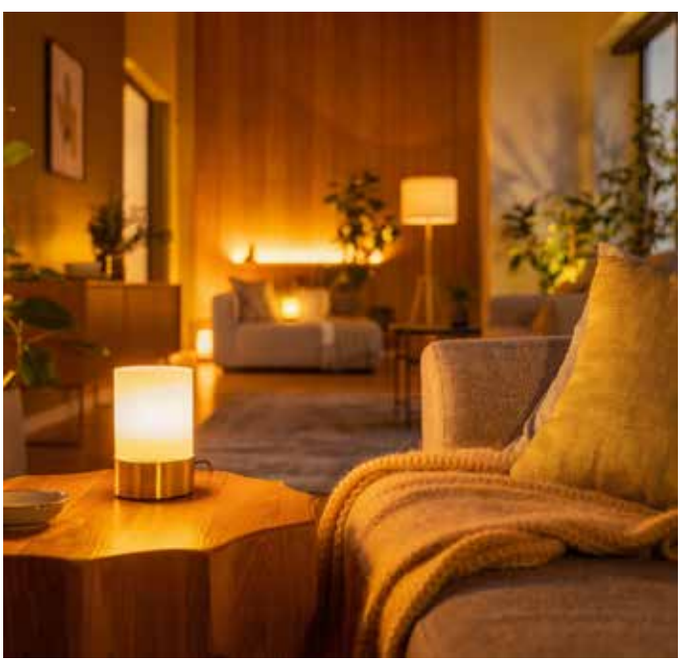
Schon beim Neubau lohnt es sich, die Beleuchtung clever zu planen und ausreichend Lichtquellen sowie flexible Schaltmöglichkeiten vorzusehen. Doch auch wer nachträglich mehr Licht ins Zuhause bringen möchte, muss dafür längst keine Wände mehr aufstemmen oder unschöne Aufputzleitungen verlegen. Moderne Lösungen machen die Nachrüstung heute erstaunlich einfach – ganz ohne aufwendige Installationsarbeiten oder komplizierte Smart-Home-Systeme.



„Smarte Leuchtmittel mit integrierter Schaltfunktion lassen sich einfach in vorhandene Fassungen einschrauben. Kabellose Funk- und Batterietaster können ohne Bohren an der Wand oder am Sofa befestigt werden. Bewegungsmelder schalten das Licht bei Bedarf automatisch ein – ganz ohne Smartphone-App."
Ob beim Neubau oder nachträglich: Mit den richtigen Lichtlösungen lässt sich das Zuhause unkompliziert und kreativ an die eigenen Bedürfnisse anpassen. So werden die dunklen Monate nicht nur heller, sondern auch sicherer und gemütlicher.







Wohnen in Sendling-Westpark.

Zentrales Wohnen mit allen Annehmlichkeiten.

Das Neubauprojekt liegt im begehrten Stadtteil München-Sendling-Westpark, einer der attraktivsten Wohnlagen im Münchner Süden. Die Lage vereint hohe Lebensqualität, beste Verkehrsanbindung und Infrastruktur – ideale Voraussetzungen für stabile Mieterträge und nachhaltige Wertentwicklung. Die U-Bahn-Linie U6 ermöglicht schnelle Verbindungen in die Innenstadt, zur LMU und in den nördlichen Stadtbereich. Zukünftig wird die geplante Tram-Westtangente den Münchner Westen noch besser erschließen, was Mietnachfrage und Immobilienwerte positiv beeinflusst. Auch Autofahrer profitieren: Über A96, A95, Mittlerer Ring und A99 ist das Umland schnell erreichbar – ideal für Pendler und mobile Mieter. Das Wohnumfeld überzeugt durch nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen.



Rendite und Investmentchance.

EINZIEHEN ODER INVESTIEREN.

Dieses Neubauprojekt ist ein Rendite-Kracher im Münchener Marktsegment für Kapitalanleger.

Mit einer möglichen Netto-Kaltmiete von jährlich ca. 133.200 EUR, je nach Nutzungskonzept (Einzelvermietung oder WG-Modell), bietet das Objekt eine überdurchschnittliche Mietrendite bei gleichzeitig niedrigen laufenden Kosten.

Die kompakten, optimal geschnittenen Grundrisse sind gezielt auf maximale Renditeausschöpfung ausgelegt. Alle Wohnungen eignen sich ideal sowohl für klassische Einzelvermietung als auch für WG-Konzepte, möbliertes Wohnen oder Corporate Housing.

Durch den hohen Energieeffizienzstandard, die massive Bauweise, die KfW-Förderfähigkeit und die sofortige steuerliche Abschreibungsmöglichkeit (insbesondere für Neubauten in Holzbauweise) ist dieses Projekt sowohl für kurzfristige Renditeziele als auch für langfristige Vermögensaufbau-Strategien ideal geeignet.

Architektur und Bauweise.

EINZIEHEN ODER INVESTIEREN.

Das Gebäude wird in solider Holz-Massivbauweise mit außenliegender Holzfaserdämmung errichtet. Die hinterlüftete HPL-Fassade sorgt für eine moderne, zeitlose Optik und hervorragende Dämmeigenschaften.



FAKTEN



Neubau - Profitstarke Kapitalanlage.

Smart Compact Apartments in München–Sendling.

In der begehrten Wohnlage von München-Sendling entsteht ein exklusives Neubau-Apartmenthaus mit insgesamt sieben modernen Wohneinheiten. Das Objekt vereint hohe Energieeffizienz, moderne Architektur und maximale Investorenfreundlichkeit in einem Projekt. Durch die Holz-Massivbauweise in Verbindung mit einer hochwertigen HPL-Fassade und dem KfW-55-Effizienzhaus-Standard (EH 55) wird eine zukunftssichere und nachhaltige Kapitalanlage geschaffen – ideal für Anleger, die Rendite, Wertstabilität und steuerliche Vorteile kombinieren möchten.

ECKDATEN

Objektnummern	**015974**
Adresse	**Cimbernstraße 81, 81377 München**
Zimmer	**2-Zi.-Whg. und 4-Zi.-Whg.**
Wohnflächen	**ca. 30,71 m² | ca. 82,04 m²**
Baujahr	**vsl. 2026**

ENERGIEAUSWEISE

Elektroenergie | EA-B: 6,69 kWh/m² | EEK: A+ | Baujahr der Heizungsanlage: 2026

GESAMTKAUFPREIS

310.000 EUR bis 690.000 EUR

zzgl. 1,00 % inkl. ges. MwSt. Käuferprovision

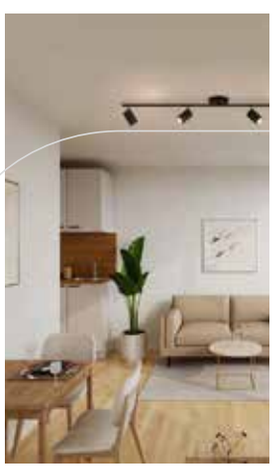
Highlights.

Neue Apartments mit Stil, Licht und Lebensqualität

- Neubauprojekt in moderner Holz-Massivbauweise
- KfW-55-Effizienzhaus – förderfähig und energieeffizient
- Luft-Wasser-Wärmepumpe für niedrige Betriebskosten
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Dreifachverglaste Fenster mit Solar-Hitzeschutz
- Holzfaserdämmung – nachhaltiger Wärmeschutz
- HPL-Fassade – modern, wartungsarm, langlebig
- Hochwertige Vinylböden
- Markenbäder von Richter + Frenzel
- Bodenebene Duschen mit R+F Optiline-Rinnenprofil
- Markenarmaturen (Mandala, Tavona, Europa-50)
- Individuell steuerbare Heizkreise je Raum
- Strapazierfähige Fliesen & Malerarbeiten (Nassabriebklasse 2)
- Balkone, Terrassen und große Gartenanteile
- Einheitliches Außenanlagenkonzept mit hoher Aufenthaltsqualität
- Optimierte Grundrisse – ideal für WG- oder Einzelvermietung
- Hohe Abschreibungsmöglichkeiten für Kapitalanleger
- Maximales Renditepotenzial bei gleichzeitig niedrigen Energiekosten







Ihr Ansprechpartner
Inning Bau GmbH
Geschäftsführer Maximilian Inning

Am Bahndamm 7, 87677 Stöttwang

INNING BAU
Beraten · Planen · Bauen

Tel: 08345 226 9790
info@inning-bau.de



80807 München

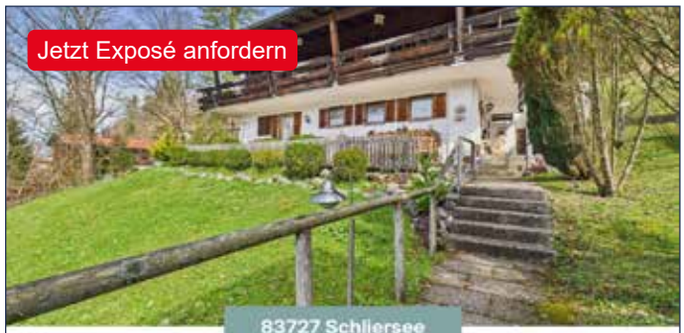
3-Zimmer-EG | 2 Terrassen | ca. 90 m² | Whg. 46

91 m² | 3 Zimmer

€ 967.700,-

KLAUS Wohnbau GmbH SCAN ME:

immostar.de Online-ID: BNVQWRSW



83727 Schliersee

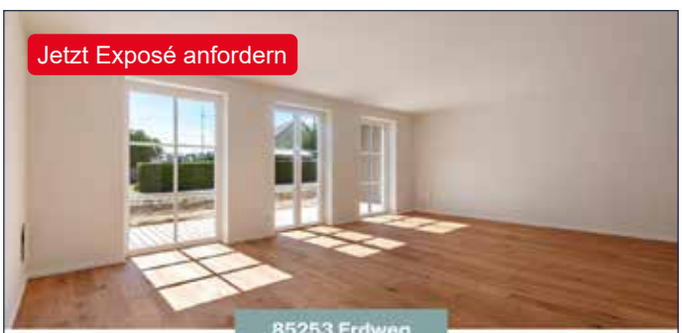
ZUM EIGENNUTZ VERFÜGBAR:
- Tolles Landhaus mit See- und Bergblick

172 m² | 1403 m² | 4 Zimmer

€ 0,-

DALEXIS ImmobilienService GmbH SCAN ME:

immostar.de Online-ID: FWGSQFSV



85253 Erdweg

Zum Erstbezug: Modernes Reiheneckhaus mit Terrasse in ruhiger Lage

158 m² | 145 m² | 6 Zimmer

€ 2.750,-

RIEDEL Immobilien GmbH SCAN ME:

immostar.de Online-ID: WSVPGWAM



81737 München

37 bis 140 m² – finden Sie Ihr persönliches Sweet Spot

44 m² | 1 Zimmer

€ 489.900,-

Flemmer Immobilien SCAN ME:

immostar.de Online-ID: SLQEKMES



81479 München

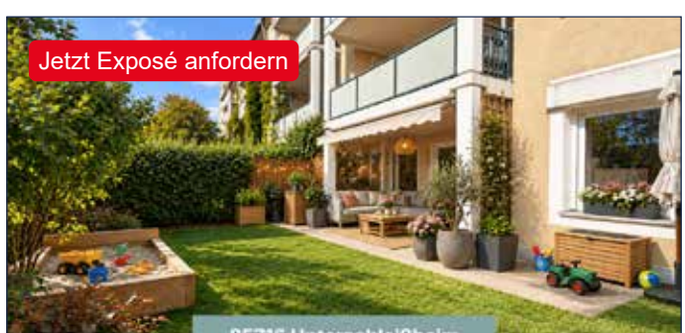
Großzügige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Solln

95 m² | 2 Zimmer

€ 2.100,-

Gerschlauer GmbH SCAN ME:

immostar.de Online-ID: TSWVAHMD



85716 Unterschleißheim

Sonniger Gartentraum in zentraler Lage: 3,5-Zimmer-Wohnung mit Ausbauoption

86 m² | 4 Zimmer

€ 480.000,-

RPP Immobilien GmbH SCAN ME:

immostar.de Online-ID: YDXMCLRU



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



MUNTE
REAL ESTATE





IMMOBILIENVERKAUF · PROJEKTVERTRIEB · IMMOBILIENVERMIETUNG

Tölzer Str. 18a · 82031 Grünwald · www.munte-realestate.de · info@munte-realestate.de · Telefon 089 / 81307684

Immobilien sind Vertrauenssache - Ihr Spezialist in München & Oberbayern

- Verkauf von Wohnungen, Häusern & Grundstücken
- Neubau-/Bauträger-Vertrieb
- zuverlässiger Vermietungsservice
- Prohjektentwicklung
- Finanzierungsberatung

FLEMMER IMMOBILIEN

TOP MAKLER Immostar AWARD 2026

Ehrlich, engagiert, echt bayerisch: Seit nunmehr über zwei Jahrzehnten vermitteln wir exklusive Immobilien im Fünf-Seen-Land, München und ganz Oberbayern. „Leben, wo andere Urlaub machen“ - für uns ist das nicht nur tägliches Erleben in unserer Heimat, sondern auch Ansporn und Verpflichtung zugleich: Wir vermitteln Wohnungen, Häuser und Grundstücke an Bayerns Sehnsuchtsorten - im atemberaubend schönen Voralpenland, den idyllischen bayerischen Seen und der „nördlichsten Stadt Italiens“, wie viele die Landeshauptstadt München nennen, sowie deren Umland.



Tel. 08801 / 91 48 52 · Info@flemmer-immobilien.de · www. flemmer-immobilien.de

Gut geplant bis zur letzten Steckdose

Die richtige Elektroausstattung macht Wohnräume komfortabler und setzt gestalterische Akzente

Der Laptop steht auf dem Esstisch, das Smartphone lädt neben dem Sofa und in der Küche laufen Kaffeemaschine und Wasserkocher. Was im Alltag selbstverständlich erscheint, kann bei der Elektroplanung zur Herausforderung werden. Denn je mehr Geräte zum Einsatz kommen, desto wichtiger werden ausreichend Steckdosen an den richtigen Stellen.

Besonders deutlich zeigt sich das in Räumen, die vielseitig genutzt werden. Im Wohnzimmer müssen Fernseher, Router, Spielekonsole und zusätzliche Leuchten mit Strom versorgt werden. Am Bett braucht es Anschlüsse für Leselampe und Smartphone, im Arbeitszimmer für Laptop, Bildschirm und weitere Geräte. Auch in der Küche ist der Bedarf hoch, zumal dort mehrere Elektrogeräte häufig gleichzeitig genutzt werden. Fehlen Anschlüsse, sorgen Verlängerungskabel und Mehrfachsteckdosen für Unordnung und schränken die Einrichtungsmöglichkeiten ein.

Wer neu baut oder renoviert, sollte deshalb frühzeitig überlegen, welche Geräte wo zum Einsatz kommen und wie sich die Räume künftig nutzen lassen. Ein Homeoffice oder neue Elektrogeräte können den Bedarf verändern. Nachträgliche Änderungen an der Elektroinstallation sind oft aufwendig. Eine vorausschauende Planung zahlt sich daher im Alltag aus.

Wenn Technik zur Einrichtung passt

Bei der Gestaltung eines Wohnraums kommt es auf das Zusammenspiel vieler Details an. Wandfarben, Bodenbeläge, Möbel und Leuchten bestimmen den Charakter eines Zimmers. Schalter und Steckdosen gehören ebenfalls dazu, schließlich sind sie an vielen Stellen sichtbar.

Die Auswahl an modernen Schalterprogrammen ist entsprechend vielfältig. Neben klassischem Weiß gibt es beispielsweise Ausführungen in Anthrazit und anderen Farbtönen. Klare Formen passen zu einer modernen, reduzierten Einrichtung. Farbige Kontraste können wiederum gezielt Akzente setzen, etwa auf hellen Wänden oder in Kombination mit natürlichen Materialien wie Holz und Stein.

Auch die Platzierung sollte mitgedacht werden. Schalter, die gut erreichbar sind, und Steckdosen an den passenden Stellen erleichtern die Nutzung eines Raums. Werden sie bereits bei der Planung auf die spätere Möblierung abgestimmt, lassen sich unnötige Kompromisse vermeiden. Das gilt für die Position neben dem Bett ebenso wie für Anschlüsse am Arbeitsplatz oder im Bereich der Unterhaltungselektronik.





Mehr Möglichkeiten auf kleinem Raum

Neben der Optik hat sich auch die technische Ausstattung weiterentwickelt. Schalterprogramme können heute verschiedene Funktionen aufnehmen, die den Alltag erleichtern. Dazu gehören Dimmer, mit denen sich die Helligkeit an unterschiedliche Situationen anpassen lässt, sowie Regler für die Raumtemperatur und Bedienelemente für Licht und Rollläden. USB-A- und USB-C-Ladesteckdosen bieten zusätzliche Möglichkeiten, mobile Geräte direkt am Anschluss zu laden.

Modulare moderne Systeme, wie sie beispielsweise Tecget mit den Schalterprogrammen line.55 und symmetric.55 anbietet, verbinden unterschiedliche Anwendungen mit einer einheitlichen Gestaltung. Welche Funktionen sinnvoll sind, hängt vom jeweiligen Raum ab. Im Schlafzimmer können Ladeanschlüsse in Bettnähe praktisch sein. Im Arbeitszimmer kommt es auf eine ausreichende Stromversorgung für Computer und Zubehör an. Im Wohnzimmer lassen sich Beleuchtung und Rollläden mit passenden Bedienelementen komfortabel steuern.

Besonders bei der Lichtplanung lohnt es sich, verschiedene Nutzungssituationen zu berücksichtigen. Helles Licht ist beim Arbeiten hilfreich, während gedimmte Beleuchtung am Abend für eine angenehmere Atmosphäre sorgt. Mit einer passenden Kombination aus Leuchten, Schaltern und Dimmern lässt sich ein Raum flexibel nutzen.

Auch Smart-Home-Anwendungen können in die Planung einfließen. Wer beispielsweise Licht und Rollläden automatisieren oder verschiedene Geräte miteinander vernetzen möchte, sollte frühzeitig klären, welche technischen Voraussetzungen dafür notwendig sind. Nicht jede Funktion muss sofort umgesetzt werden. Eine durchdachte Vorbereitung kann aber dafür sorgen, dass spätere Erweiterungen einfacher möglich sind.



Fachgerecht geplant, sicher installiert

Damit die Elektroausstattung zuverlässig funktioniert, kommt es neben der Auswahl auch auf die fachgerechte Installation an. Qualifizierte Elektrofachbetriebe unterstützen bei der Planung, stimmen die Zahl und Position der Anschlüsse auf den Bedarf ab und berücksichtigen die geltenden technischen Anforderungen.

Arbeiten an der festen Elektroinstallation sollten grundsätzlich Fachleuten überlassen werden. Unsachgemäße Eingriffe können Stromschläge, Kurzschlüsse oder Brände verursachen. Fachbetriebe sorgen für eine normgerechte Umsetzung und können auch einschätzen, welche Lösungen sich für Neubauten, Bestandsimmobilien oder einzelne Modernisierungsvorhaben eignen.

Eine gute Elektroplanung fällt im fertigen Zuhause kaum auf. Sie zeigt sich vielmehr darin, dass Steckdosen dort vorhanden sind, wo sie gebraucht werden, Schalter intuitiv erreichbar sind und die Technik zur Einrichtung passt. Wer diese Details frühzeitig berücksichtigt, schafft eine wichtige Grundlage für komfortables Wohnen. DJD





Sparda Baufinanzierung:

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
SpardaService-Telefon: 089 55142-400

Deutschlands erste
GEMEINWOHL-BANK

Sparda-Bank München eG
Sparda-Bank



Reminder!

Die letzten drei Anzeigenschlusszeiten für 2026:



Mein **immostar** - Nr. 586
Di., 10. November 2026, 18:00 Uhr

Mein **immostar** - Nr. 587
Di., 24. November 2026, 18:00 Uhr

Mein **immostar** - Nr. 588
Di., 08. Dezember 2026, 18:00 Uhr



Mein **immostar**



Baugrundstücke gesucht

Von inhabergeführtem Immobilienbüro in Nymhenburg, mit und ohne Bau- und Baumbestand, in allen Lagen, im Großraum München. Wir beraten Sie seit 20 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.immobilien-zippold.de

TOP MAKLER Immostar AWARD 2026

Immobilien ZIPPOLD GmbH





WISSEN SCHAFFT WERTE

Seit über zwei Jahrzehnten steht die HI Wohnbau für werthaltiges Wohneigentum, das modernsten Ansprüchen gerecht wird. Unsere langjährige Erfahrung in der Entwicklung und dem Bau von Wohnimmobilien zeigt sich in jeder unserer sorgfältig geplanten und liebevoll gestalteten Wohnungen und Häuser.

Entdecken Sie unsere große Auswahl an Neubauimmobilien im Großraum München:

HI-WOHNBAU.DE

HI WOHNBAU



RAUM FÜR KINDER GESUCHT

Die EKI Maxvorstadt sucht ein neues Zuhause in München Schwabing/Maxvorstadt. Wir wünschen uns langfristig nutzbare Räumlichkeiten, in denen Kinder spielen, entdecken und sich wohlfühlen können.

Gesucht werden:

- 120–200 m², EG-Lage
- 3–5 Zimmer, Küche & 2 Bäder
- großer Flur mit Platz für Garderobe
- gerne mit Außenbereich
- Mietbudget 2.000–3.500 € mtl.
- langfristige Anmietung



Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!
Vorstände der EKI Maxvorstadt e.V.
info@eki-muenchen.de | 089-12 41 85 27

Immobilien-Makler/in gesucht

Herzlich willkommen in unserem Team.
Seit 20 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.immobilien-zippold.de

TOP MAKLER Immostar AWARD 2026

Immobilien ZIPPOLD GmbH



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**



EINE GUTE ADRESSE FÜR IHRE IMMOBILIENGESCHÄFTE

TOPMAKLER AWARD von immostar

Wer eine Immobilie kaufen, verkaufen oder vermieten möchte, braucht einen Makler, auf den er sich verlassen kann. Doch woran lässt sich ein gutes Maklerbüro erkennen? Fachliche Kompetenz, fundierte Marktkenntnisse, Erfahrung und eine zuverlässige Betreuung sind wichtige Anhaltspunkte bei der Wahl des richtigen Ansprechpartners.

Mit dem TOPMAKLER AWARD zeichnet immostar Immobilienmakler aus, die anhand von fünf zentralen Qualitätskriterien bewertet wurden. Die Auszeichnung soll Immobiliensuchenden eine Orientierung bei der Wahl eines geeigneten Maklerbüros bieten.

Fünf Kriterien für die Auszeichnung

- Qualität der Dienstleistungen bei der Vermittlung von Immobilien
- Marktkenntnis und fundiertes Wissen über den Immobilinmarkt
- Erfahrung mit mindestens zwei Jahren Geschäftstätigkeit
- Seriosität und Beratung mit fachlicher Kompetenz und Objektivität
- Kundenservice einschließlich der Betreuung nach dem Vertragsabschluss

Voraussetzung für die Auszeichnung ist eine positive Bewertung in allen fünf Kategorien. Die fünf Sterne des TOPMAKLER AWARD stehen für die Erfüllung dieser Kriterien.

Wie wird der Award vergeben?

Neue Bewerber und bereits ausgezeichnete Maklerbüros werden anhand der festgelegten Kriterien bewertet. Die Entscheidung über die Vergabe trifft die Redaktion von immostar im Rahmen einer Redaktionssitzung.
Der TOPMAKLER AWARD wird für ein Jahr vergeben. Bei einer erneuten positiven Bewertung kann die Auszeichnung um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Für die Bearbeitung der Bewerbung wird eine Aufwandspauschale erhoben. Die Zahlung hat keinen Einfluss auf die Entscheidung über die Vergabe des Awards.

Ausgezeichnete Makler entdecken

Die mit dem TOPMAKLER AWARD ausgezeichneten Maklerbüros finden Sie in unserem Magazin Mein immostar.



Gute Makler können mehr. Zeigen Sie es!

Kompetenz, Erfahrung und eine zuverlässige Kundenbetreuung zeichnen Sie aus? Dann bewerben Sie sich für den TOPMAKLER AWARD von immostar.

Jetzt bewerben: topmakler@immostar.de

Ausgezeichnet: Flemmer Immobilien



www.flemmer-immobilien.de

Ausgezeichnet: RPP Immobilien



www.rpp-immo.de

Ausgezeichnet: Finestep Immobilien



www.finestep.de

Ausgezeichnet: KUSTERER IMMOBILIEN



www.kusterer-immobilien.de

Ausgezeichnet: DALEXIS ImmobilienService



www.dalexis-immobilien.de

Ausgezeichnet: Raiffeisenbank München-Süd



www.raiba-muc-sued.de

Ausgezeichnet: Immobilien M-Nord



www.immo-mnord.de

Ausgezeichnet: RE/MAX Prime



www.remax-prime.de

Ausgezeichnet: Gerschlauer Immobilien



www.gerschlauer.de

Ausgezeichnet: Immobilien ZIPPOLD



www.immobilien-zippold.de

Ausgezeichnet: RSI Wohnbau und Immobilien



www.rsi-immobilien.de

Über den "Tellerrand" geschaut: Immobilien aus aller Welt auf immostar.de



Haus in bestem Viertel nahe am Strand in Palma zu verkaufen

205 m² | 335 m² | 5 Zimmer

€ 2.990.000,-

SCAN ME:

Immomarkt24 UG

immostar.de Online-ID: REKUWEHL



Ebenerdiges Haus mit Pool in Strandnähe an der Costa Calida

80 m² | 169 m² | 4 Zimmer

€ 299.000,-

SCAN ME:

Immomarkt24 UG

immostar.de Online-ID: RSWGPKCG



Thailand! Grüne Perle auf Phuket

347 m² | 4 Zimmer

€ 815.000,-

SMILE International Real Estates

SCAN ME:

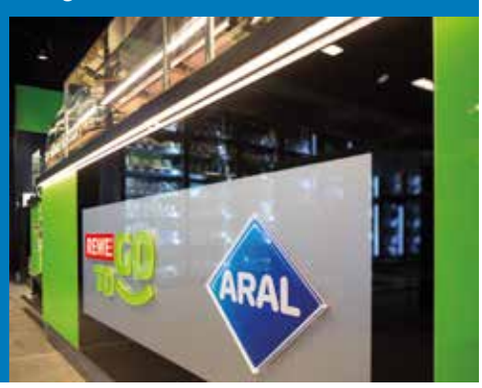
immostar.de Online-ID: CKNKRFPV



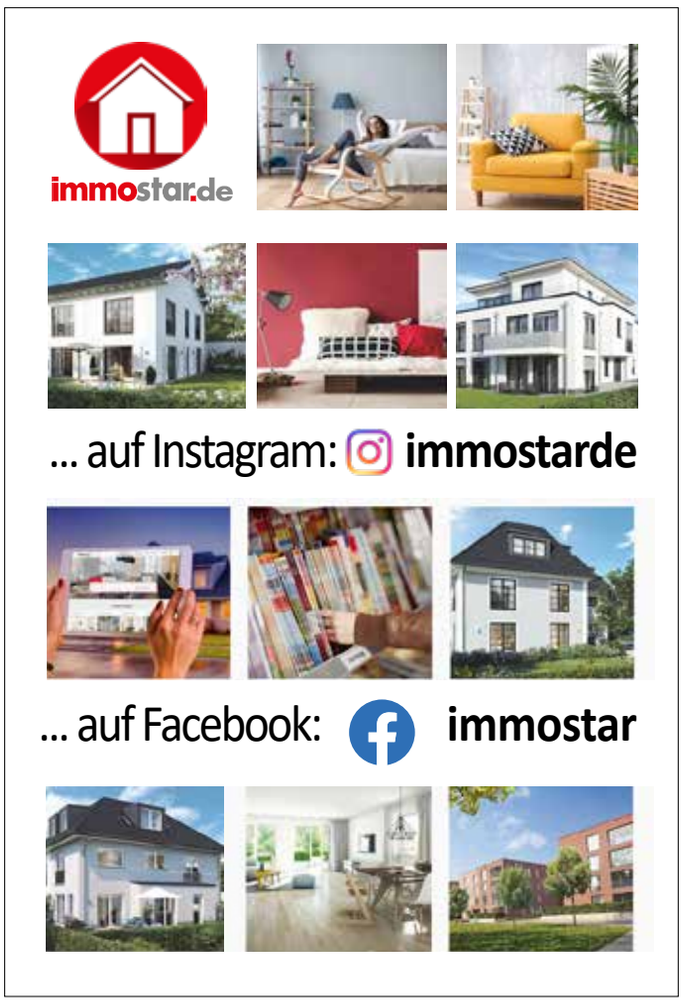
Die Magazinausgabe von immostar.de bei ARAL. Alle 14 Tage NEU.

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

Freuen Sie sich alle 14 Tage darauf.









IMPRESSUM
27. JAHRGANG | NR. 585

Mein immostar

DAS Münchner Immobilien-Magazin für die Stadt München und die Region. Erscheint alle 14 Tage NEU.

Instagram: immostarde
Facebook: immostar

Das Magazin „Mein immostar" 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 sowie an ausgewählten ARAL-Tankstellen.



Herausgeber und Verlag
paperwork media gmbh
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
Marc Dalkolmo
Online lesen (kostenfrei ab montags)
www.mein-immostar.de/digital
Print-Abonnement per Post:
www.mein-immostar.de/abo
25 Ausgaben/Inland 110 € inkl. Porto
Europ. Ausland: Auf Anfrage
Print-Mini- oder Print-Geschenkabo:
6 Ausgaben/Inland 26,40 € inkl. Porto
Europ. Ausland: Auf Anfrage
Probeexemplar per Post
Inland/10 €
vertrieb@immostar.de
Redaktion
Marc Dalkolmo (verantw.)
redaktion@immostar.de
Nachrichten- und Presseagenturen
dpa, ots, tmn, msn, xn-p, td,
news aktuell, DJD, HLC, epr, IVD
Druck
Pinsker Druck und Medien GmbH
Pinskerstraße 1 · 84048 Mainburg
Technische Herstellung
paperwork media gmbh
Mandlstr. 26, 80802 München-Schwabing
Mediadaten
www.mein-immostar.de/mediadaten
Newsletter-Anforderung
www.mein-immostar.de/newsletter
Anzeigen
anzeigen@immostar.de



Die *nächste* Magazinausgabe „Mein immostar" Nr. 586 erscheint am 14. November 2026*

*Beginn der freien Verteilung ab Freitag, 13.11.26, im gutsortierten Zeitschriftenhandel ab 14.11.26.

Redaktions-Schluss: Di., 10.11.26, 18 Uhr
Anzeigen-Schluss: Mi., 11.11.26, 13 Uhr
Fertige Druckunterlagen bis 14.00 Uhr
Redaktion: redaktion@immostar.de
Übersendung: druckunterlagen@immostar.de

Hersteller-, Autoren-/Bildnachweise
©arsdigital-Fotolia; ©prescott09-Fotolia; ©davis-Fotolia; ©nuzza11-Fotolia; ©drubig-photo-Fotolia; ©detailblick-Fotolia; ©franke182-Fotolia; ©OttoDurst-Fotolia; ©fottoo-Fotolia; ©ttfischer-Fotolia; © AntonSh-Fotolia; ©KB3-Fotolia; ©JiSIGN-Fotolia; ©JackF-Fotolia; ©Can Yesil-Fotolia; ©Paulista-Fotolia; ©virtua73-Fotolia; ©goodluz-Fotolia; ©juefraphoto-Fotolia; ©fotoping-Fotolia; ©prescott09-Fotolia; ©KB3_2-Fotolia; ©marcfotodesign-Fotolia; © Tiberius Gracchus-Fotolia; ©Giuseppe-Porzani-Fotolia; ©Fotowerk-Fotolia; © Elias auf Pixabay; ©contrastwerkstatt-Fotolia; ©Harald Biebel-Fotolia; ©magann-Fotolia; ©lassedesignen-Fotolia;©arsdigital-Fotolia; © jette55 auf Pixabay; ©Adamus-Fotolia; ©Kzenon-Fotolia; ©Smileus-Fotolia; ©Syda-Productions-Fotolia; ©Maksim SKabakou-Fotolia; ©JürgenFälchle-Fotolia; ©DanielEtzold-Fotolia; ©magann-Fotolia; ©Flexmedia-Fotoli; ©Andy Ilmbrger-Fotolia; ©lassedesignen-Fotolia; ©JackF-Fotolia, ©ACP prod-Fotolia; ©juefraphoto-Fotola; ©helmutvogler-Fotolia; ©Bilder von kalhh, Elias und Ria Shah auf Pixabay; ©Bild von OpenClipart-Vectors auf Pixabay. ©DJD/www.tecget.de, ©Firefly/Gemini ©Pexels ©Pixabay

Titelseiten-Illustration
GREEN VILLAGE-Eigentumswohnungen in Feldkirchen
© baywobau GmbH & Co. KG

ivd informiert, Seite 12
Erbimmobilien: Leerstand auf Zeit
Advertorial, Seiten 22/23
Gut geplant bis zur letzten Steckdose
© DJD/Pressetreff

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 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. 30 vom 1. September 2026.





DER BMW i5 TOURING. JETZT LEASEN.

Seine sportliche Eleganz und das großzügige Platzangebot machen den BMW i5 Touring zur perfekten Wahl für den Alltag und auf Reisen. Lassen Sie sich von seiner hohen Reichweite, kraftvollen Fahrdynamik und mitreißenden Performance begeistern und vereinbaren Sie Ihre persönliche Probefahrt.

BMW i5 eDrive40 Touring: Alpinweiß uni, 19" LMR Triplex-Speiche 933 Silber / MB, Veganza perforiert | Schwarz, Akzent Dunkelsilber kombiniert mit Effektlackierung Dark Graphite matt, Ambientes Licht, BMW IconicSounds Electric, Adaptiver LED Scheinwerfer, Ablage für Wireless Charging, BMW Digital Key, Lordosenstütze für Fahrer und Beifahrer, Sitzheizung für Fahrer und Beifahrer, HiFi Lautsprechersystem harman/kardon, Vorbereitung Driving Assistant Plus, u.v.m.

Leasingbeispiel der BMW Bank GmbH: BMW i5 eDrive40 Touring

Anschaffungspreis:	56.400,00 EUR	**36 monatliche Leasingraten à:**	**705,86 EUR**
Leasingsonderzahlung:	0,00 EUR	**Gesamtpreis:**	**25.410,96 EUR**
Laufleistung p. a.:	10.000 km		
Laufzeit:	36 Monate		

Ein unverbindliches Leasingbeispiel der BMW Bank GmbH, Lilienthalallee 26, 80939 München. Stand 10/2026. Alle Preise inkl. der gegebenenfalls gesetzlich anfallenden Umsatzsteuer, sofern nicht anders gekennzeichnet. Für Verbraucher gelten ausschließlich die Preise inkl. der gegebenenfalls gesetzlich anfallenden Umsatzsteuer. Nach den Leasingbedingungen besteht die Verpflichtung, für das Fahrzeug eine Vollkaskoversicherung abzuschließen.

Zzgl. 1.090,00 EUR für Zulassung, Transport und Überführung.

WLTP Energieverbrauch kombiniert: 18,6–18,5 kWh/100 km; WLTP CO_2-Emissionen kombiniert: 0 g/km; CO_2-Klasse: A; WLTP Elektrische Reichweite: 494–602 km; Spitzenleistung: 250 kW (340 PS).

Mehr unter

Autohaus Michael Schmidt GmbH
Hans Urmiller Ring 46b
82515 Wolfratshausen
Tel. +49 8171 / 41869-0
anfragen@bmw-schmidt.com
www.bmw-schmidt.com

Autohaus Michael Schmidt GmbH
Leutstettener Str. 26
82319 Starnberg
Tel. +49 8151 / 2698-0
anfragen@bmw-schmidt.com
www.bmw-schmidt.com

Autohaus Michael Schmidt GmbH
Industriestraße 8
82110 Germering
Tel. +49 89 / 894153-0
anfragen@bmw-schmidt.com
www.bmw-schmidt.com