IMMOBILIEN FORUM

FOTO: TTT/EGBERT KRUPP

KOOPERATION MIT MAKLERUNTERNEHMEN

WIR ERWEITERN UNSEREN WIRKUNGSKREIS AUF SYLT UND MALLORCA

Das IMMOBILIENFORUM als strategischer Zusammenschluss aus renommierten Maklerunternehmen und der Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee vermittelt hochwertige Wohn- und Geschäftsimmobilien. Die Partner verfügen über eine knapp 40-jährige Erfahrung in der Region mit bester lokaler Vernetzung und langjährig gewachsenen Kontakten zu Behörden und Handwerkern. Jetzt vergrößert das IMMOBILIENFORUM seinen Wirkungskreis und geht Kooperationen mit renommierten Partnern in den exklusiven Regionen Sylt und Mallorca ein. Durch diese Präsenz und den erweiterten Kundenkreis auf hohem Niveau erhalten sowohl Verkäufer als auch Käufer im Landkreis Miesbach als auch an den neuen Standorten zusätzliche Vorteile. Das erweiterte Vermarktungsnetzwerk mit starker Präsenz vor Ort bietet unseren Kunden und denen unserer Kooperationspartner weiterhin gleichbleibend hohe Standards dank einer großen fachlichen Kompetenz. Zusätzlich vergrößern sich nun die Chancen, ein Objekt schnell und erfolgreich zu veräußern, zu tauschen oder interessante Angebote zu erhalten.

FOTOS: SYMBIONT/ISTOCKPHOTO, AXEL-ELLERHORST/ISTOCKPHOTO

Kooperation

Unsere künftigen Partner sind markterfahrene Unternehmen mit hervorragendem Ruf und ausgezeichnetem Vertrieb für Wohnimmobilien auf Sylt und Mallorca. Bei der Auswahl unser künftigen Geschäftsbeziehungen war allen Partnern des IMMOBILIENFORUMs eine langjährige Markterfahrung, kompetente Sachkenntnis und ein solventer Kundenstamm wichtig.

Neben Wohnungen werden Neubauten und Bestandsimmobilien in Traumlagen angeboten – sei es von der exklusiven Villa über großzügige Fincas bis hin zum charmanten Appartement und sonnigen (Ferien-) Wohnungen mit Meerblick an den schönsten Plätzen von Sylt und Mallorca.

Tegernseer Grund Immobilien GmbH
claus d. berthold immobilien-management
Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee
Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS Größter Makler in Bayern
Baier & Partner Immobilien

TANNE IST DIE NEUE EICHE

HEIMISCHE HÖLZER HABEN KÜRZERE TRANSPORTWEGE UND STEHEN FÜR NACHHALTIGE BEWIRTSCHAFTUNG

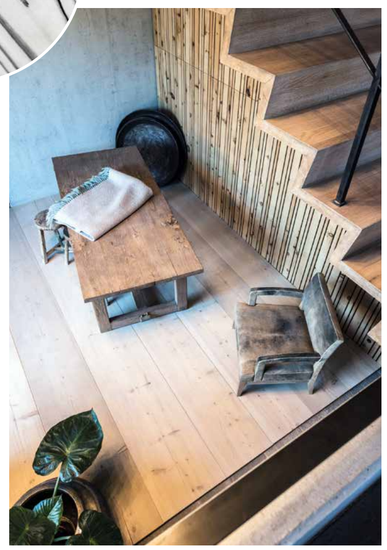
Die Eiche zählt in Deutschland zu den beliebtesten Hölzern. Da sie sich durch ihre Robustheit auszeichnet, wird sie als Konstruktionsholz für den Innen- und Außenbau sowie für stark beanspruchte Bauteile, wie Treppen oder Parkettfußböden eingesetzt. Aber auch hochwertige Möbel, vielen als rustikale Schrankwand oder Eckbank in Erinnerung, werden hergestellt. Moderne Eichenmöbel müssen aber zwangsweise nicht nach Bauernstube aussehen. Insbesondere für Tische und Küchenarbeitsflächen eignet sich Eichenholz aufgrund seiner Dauerhaftigkeit, Härte und Feuchtigkeitsbeständigkeit. Zudem lassen sich Regale und Dekorflächen mit Eiche oder Eichenfurnier gut zur Geltung bringen. Unterhält man sich mit Holzspezialisten, Schreinern und Architekten hat diese Holzsorte nach wie vor ihre Berechtigung. „Aber warum eigentlich Eiche, und warum so oft Holz aus der Ferne? Tannenholz kann mit der entsprechenden Behandlung fast einen japanischen Charakter erhalten und wächst bei uns quasi vor der Haustür", so Schreinermeister Josef Eham.
Denn auch beim Holz verhält es sich mittlerweile so wie in vielen anderen Lebensbereichen. Ähnlich wie bei Nahrungsmitteln werden verstärkt Hölzer aus der Gegend nachgefragt, und da zählt gerade bei uns die Eiche, die besonders in Mitteleuropa, Eurasien aber auch Nord- und Mittelamerika vorkommt, nicht dazu. Die Gründe: Es hat ein Umdenken und eine Rückbesinnung stattgefunden. Auch beim Holz tritt verstärkt das bewusste Einkaufen nach Aspekten wie Nachhaltigkeit, CO2-neutrale Herstellung und kürzere Transportwege in den Mittelpunkt. Letztere sind um ein Vielfaches kürzer als bei importierten Bäumen beispielsweise aus Skandinavien.

Ganz nebenbei werden dadurch auch die regionalen wirtschaftlichen Strukturen gestärkt. Regionalität wird auch in der Holzverarbeitung zum Standard. „Unser Holz kommt aus den nachhaltig bewirtschafteten Wäldern unserer Region. Weil wir unsere Heimat sehr schätzen, Tanne und Fichte immer schon traditionell verwendet wurde, versuchen wir möglichst viel unserer Werkstoffe regional zu beziehen. Diese Nachhaltigkeit leben wir in unserem Betrieb ebenso wie bei unseren Produkten" bekennt Josef Eham.

„Auch lässt sich Tannenholz, beispielsweise das ausdrucksstarke Kernholz, sehr variabel bearbeiten – biologisch, mit Seifenlauge", merkt Eham an.

Aus diesem Grund verwendet die Schreinerei Eham vermehrt Tannenholz. Das Holz hat nur eine sehr geringe Neigung zum Werfen und Reißen. Rissbildung kann so gut wie immer vermieden werden. Die Tanne ist grundsätzlich mit Fichtenholz vergleichbar, insbesondere was Maserung, Farbe und Dichte angeht. Beide Hölzer sind weich, leicht, schwinden wenig, haben ein gutes Stehvermögen und eignen sich für Dachkonstruktionen, Holzverkleidungen, Geländer, Treppen, Möbel, Fenster und Türen. Dennoch schneidet die Tanne in nahezu allen Bereichen besser ab als die Fichte. Die Festigkeit, Stabilität und Beständigkeit sprechen für die Tanne. Der Preis zwar für die Fichte, dennoch bietet die Tanne langfristig gesehen mehr fürs Geld. Sehr hochwertige Qualitäten des Tannenholzes werden im Übrigen auch als Klanghölzer für Musikinstrumente verwendet!

Weitere Informationen unter **www.eham.de**



FOTOS: SOFIE LATOUR

DAS RICHTIGE LICHT

DIE OPTIMALE BELEUCHTUNG SCHAFFT EINE HARMONISCHE EINHEIT ZWISCHEN RAUM UND STIMMUNG.

Licht setzt in Szene, Licht kreiert Stimmungen, Licht hat Auswirkungen auf Biorhythmus, Konzentrationsfähigkeit und Wohlbefinden, steuert hormonelle Prozesse und fungiert als wichtiger Taktgeber für die „innere Uhr" des Menschen. Dieses Wissen lässt sich für die Entwicklung ganzheitlicher Lichtkonzepte nutzen. Dabei müssen die Bedürfnisse jedes Einzelnen beachtet sowie Energieeffizienz und Anschaffungskosten nicht außer Acht gelassen werden. Die Lichtplanung ist ein wichtiger Bestandteil der Architektur, um Räume optimal zu beleuchten und ein harmonisches Gesamtbild zu erzeugen. Jede Wohnsituation benötigt eine andere Beleuchtungslösung. Und auch das Design der Leuchte und dessen Einbindung in den Raum sind von Bedeutung.

Eine gute Mischung aus Grund-, Sekundär- und Akzentbeleuchtung macht ein harmonisches Lichtkonzept aus. Mehrere Lichtquellen im Raum, direkte und indirekte Beleuchtung – das Licht muss verschiedenen Bedürfnissen mit der passenden Lichtstimmung angepasst werden. Unter Berücksichtigung von Raumgeometrie, Material und Farbe wird entschieden, wo Kabelauslässe nötig sind, welche Leuchte passt und was für eine Beleuchtungsstärke und Lichtfarbe angemessen ist. Ob Neubau, Umbau oder Problemlösung – das Licht sollte gut geplant sein.

Das gilt natürlich auch für gewerblich genutzte Räume: Ob Büro, Verkaufsraum, Ausstellung oder Produktionshalle – die passende Beleuchtung ermöglicht erst eine gute Präsentationsfläche und sicheres Arbeiten unter Berücksichtigung von Beleuchtungsstärke, Energieeffizienz, und Kosten. Hierzu sollte eine Lichtberechnung erstellt werden und, zu dem Budget passend, die richtige Lichtlösung gefunden werden. Auch die Umrüstung einer vorhandenen Anlage auf LED-Technik kann die richtige Lösung sein. Dimmer ermöglichen eine sehr gute Anpassung an die bestehenden Lichtbedingungen.

Noch intelligenter und energiesparender ist zudem ein tageslichtabhängiges Lichtmanagementsystem. Es misst kontinuierlich und in Echtzeit, wie viel Tageslicht in welcher Zusammensetzung im Raum vorhanden ist und steuert nur die Lichtmenge und Wellenlänge zu, die benötigt wird, um das gewünschte Beleuchtungsszenario zu erreichen. Da jede Leuchte im Raum über ihren eigenen Mess- und Regelkreis verfügt, kann es vorkommen, dass Leuchten in Fensternähe ausgeschaltet bleiben, während Leuchten in der Raummitte gedimmt und Leuchten in Wandnähe mit maximaler Leistung strahlen. Das Ergebnis ist nicht nur eine konstant gleichmäßige Ausleuchtung des Raumes, sondern auch eine maximale Energie- und Kosteneffizienz. Im Vergleich zu einer Beleuchtungslösung ohne tageslichtabhängiges Regelsystem lassen sich so bis zu 67 % der Energie für die Beleuchtung einsparen. Weniger Stromkosten und eine geringere CO_2-Emission sind die Folge.

„UM EIN OPTIMALES LICHTKONZEPT ZU BEKOMMEN, LÄSST MAN SICH IDEALERWEISE BERATEN, BEVOR EIN HAUS GEBAUT WIRD!"
Peter Vollmann

„GUTES LICHT IST STETS EIN ZUSAMMENWIRKEN VON RAUM, EINRICHTUNG UND LICHTQUELLE"
Peter Vollmann

Auch wenn sich dynamische und kosteneffiziente Beleuchtungssysteme mit konventionellen Beleuchtungsmitteln realisieren lassen, bietet die LED-Technologie doch eine Reihe von Vorzügen. Neben besonders geringen Installations-, Betriebs- und Wartungskosten und einer extrem langen Lebensdauer punkten LED-Lösungen durch die flexible und dynamische Regulierbarkeit der Lichtfarbe. In den hocheffizienten weiß-weiß-gesteuerten LED-Leuchten sind etwa gleich viele warmweiße und kaltweiße LEDs verbaut. Sie können so gemischt werden, dass sich die Farbtemperatur des Lichts analog zum natürlichen Sonnenlicht stufenlos regulieren lässt. LED-Systeme eignen sich zudem hervorragend, um viele Aufgaben gleichzeitig zu erledigen. Sie sind in der Lage, unterschiedliche Anwendungsbereiche wie Bewohnerzimmer, Flure, Aufenthaltsräume und Badezimmer individuell und optimal auszuleuchten. Und dank ihrer Kosteneffizienz können sie die laufenden Betriebskosten signifikant senken.

Für innovative Beleuchtungslösungen muss es nicht immer eine Lichtberechnung mit 3D-Rendering sein. Sie unterstützt zwar die Planung und garantiert eine ausreichende Beleuchtungsstärke. Allerdings erstellen Fachleute auch ohne diese Maßnahme ein harmonisches individuelles Lichtkonzept für sämtliche Räume, bieten eine herstellerunabhängige Leuchtenauswahl bis hin zur kompletten Elektroplanung.

Mehr unter **www.lichtundleuchten.de**

FOTOS: TOBIAS GRAU, VIBIA, STUDIO ITALIA

3-ZIMMER-WOHNUNG IN BAD WIESSEE

AUFWENDIG SANIERT, SONNIG UND MODERNER LOOK

Hell präsentiert sich diese 3 Zimmerwohnung im 1. OG, bei der im Moment die letzten Arbeiten noch getätigt werden. Einen modernen Look bekommt die Wohnung nicht nur durch die topaktuellen Komponenten im Badezimmer mit bodenebener Dusche und Glaswaschbecken, auch Zimmertüren aus Glas, die für viel Licht in der gesamten Wohnung sorgen werden, unterstreichen diesen Stil. Ein zeitgemäßer Parkettboden sorgt für entsprechende Gemütlichkeit, praktische Dinge wie z.B. Wandauslässe für Lampen und weitere Details sprechen für die Erfahrung des Bauherren. Aufwendig wurde die nach Süd / Westen ausgerichtete Wohnung mit dem umlaufendem Balkon saniert und ein Carport Stellplatz kann bei Bedarf mit erworben werden.
Sonnige 3 Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss – modern gestaltet … mit dem gewissen Etwas!

Baujahr:	1962
Wohnfläche:	83,5 m²
Energieausweis:	Öl, EA-V 242 kWh/(m²·a)
Carport Stellplatz kann erworben werden	
Kaufpreis:	430.000,- €
Provision:	3,57 % inkl. MwSt.

Baier & Partner Immobilien · Wiesseer Str. 38 · 83700 Rottach-Egern · Tel. 08022-65 100 · www.immo-baier.de

ANZEIGE

Licht+Leuchten VOLLMANN

Licht + Leuchten Vollmann GmbH
Rosenheimer Str. 22 - 83714 Miesbach
Tel. 08025-2001, Fax 08025-1899
info@lichtundleuchten.de
www.lichtundleuchten.de

nicolas neumann
wohndesign
BERATUNG PLANUNG VERKAUF

Schwaighofstraße 72
Telefon: 08022-74061
TEGERNSEE
info@einrichtungshaus-neumann.com
www.einrichtungshaus-neumann.com
B&B ITALIA MAXALTO FREIFRAU JANUA PIURE MÖLLER-DESIGN

IMMOBILIEN FORUM TEGERNSEER TAL
INFORMATIONEN UM DIE IMMOBILIE, LIFESTYLE UND EVENTS IM LANDKREIS MIESBACH

3-ZIMMER-TERRASSEN-WOHNUNG IN TEGERNSEE

AUFWENDIG SANIERT UND MIT HERRLICHEM BLICK AUF DEN SEE

In sonniger Lage, mit herrlichem Ausblick auf den Tegernsee, vermittelt diese 3-Zimmer-Terrassen-Wohnung etwas Besonderes vom ersten Moment an. Durch die leicht erhöhte Lage des Gebäudes, bietet sich Ihnen diese außergewöhnliche Panoramaaussicht auf den See und die tiefe Terrasse in Westausrichtung, lässt Sie bis abends die schönen Momente am Tegernsee genießen. Sauna und Schwimmbad mit Tageslicht im Souterrain, ein praktischer Kellerraum mit 11,8 m² und ein Tiefgaragenstellplatz komplettieren das Angebot.
3-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Hochparterre – aufwendig saniert – mit herrlichem Ausblick

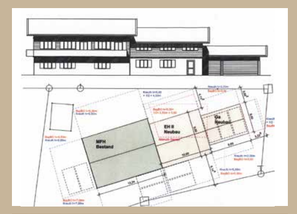
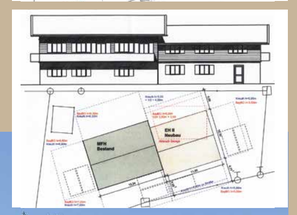
Baujahr:	1971
Wohn-/Nutzfläche:	108,8 m²
WEG Anteil:	917,87/10.000
Energieausweis:	Öl, EA-V 131 kWh/(m²a)
Wohngeld:	298,33 €
Garagenstellplatz:	15.000,- €
Kaufpreis:	608.780,- €
Provision:	3,57 % inkl. MwSt.

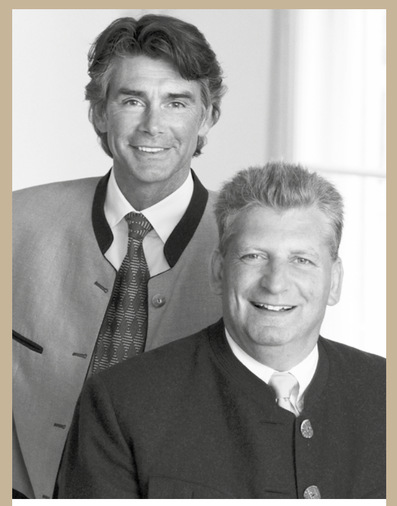
BAUGRUNDSTÜCK MIT CA. 400 M² IN KREUTH-ENTERBACH

ZWEI BAUVORBESCHEIDE VORHANDEN FÜR EINFAMILIENHAUS

In ruhiger und sonniger Lage von Enterbach liegt dieses Grundstück mit ca. 965 m² Fläche. Durch herauslösen eines Teilgrundstückes von ca. 400 m² Fläche besteht die Möglichkeit, ein Einfamilienhaus das kommun angebaut werden soll, zu errichten. Dafür liegen zwei Bauvorbescheide vor, die entweder ein EFH mit 185 m² Wohnfläche ohne Garage oder 150 m² Wohnfläche mit 3 Garagen erlauben würden.
Baugrundstück in Enterbach – mit unterschiedlicher Bebaubarkeit für ein Einfamilienhaus

Grundstücksfläche:	ca. 400 m²
Bebaubarkeit:	in Kommunbauweise
Baukörper:	EFH mit 185 m² WFL, ohne Garage
Baukörper:	EFH mit 150 m² WFL m. drei Garagen
Kaufpreis:	436.000.- €
Provision:	3,57 % inkl. MwSt.



Die Firma Immobilien Baier & Partner ist bekannt als ein alteingesessenes Tegernseer Unternehmen mit besten Verbindungen. Fachlich kompetente Beratung, Diskretion sowie eine persönliche Betreuung sind selbstverständlich für uns. Das breite Angebotsspektrum bietet von Wohnungen, Grundstücken und Gewerbeimmobilien bis hin zu Villen eine Vielzahl an attraktiven Objekten.

Baier & Partner Immobilien

Baier & Partner Immobilien GbR • Wiesseer Str. 38
83700 Rottach-Egern • Tel. 08022 65100
www.immo-baier.de

BAUEN MIT ZIEGEL ODER HOLZ?

WIR HABEN SPEZIALISTEN GEFRAGT, WELCHE VORTEILE SIE BEI DER JEWEILIGEN BAUWEISE SEHEN.

Der Grundstein für Ihre künftige Wohn- und Lebensqualität wird mit der Wahl des optimalen Baustoffs gelegt. Jeder Baustoff hat seine Vorteile. Sowohl Holz, als auch Ziegel verfügen über hervorragende Baueigenschaften. Auch eine Kombination von Holz und Ziegel ist möglich. Die wichtigsten Vorteile haben wir hier für Sie zusammengefasst:

Benedikt Bittmann,
Bauberater, Schlagmann
Poroton GmbH & Co. KG

August Inselkammer,
Geschäftsführer
Isartaler Holzhaus GmbH

ZIEGEL

Kostengünstig und langlebig: Durch die hohe Langlebigkeit, den Wiederverkaufswert und der geringen Instandhaltungskosten ist der Baustoff Ziegel in jeder Beziehung ein kostengünstiges Baumaterial. Bei statischen Belastungen sowie Kälte- und Wärmeeinflüssen haben Ziegel eine geringe Formveränderung gegenüber anderen Baustoffen. Häuser aus Ziegel sind daher beständig und erfordern einen geringen Erhaltungsaufwand.

Heizkosten sparen: Das massive Ziegelhaus ist winddicht. Dadurch wird die Heizenergie nicht durch Fugen oder Ritzen aus dem Haus geblasen. Massive Ziegelhäuser brauchen keine Dichtungsfolien.

Optimaler Wärmeschutz: Ziegel mit integrierter mineralischer und ökologischer Wärmedämmung bieten einen sehr hohen Wärmeschutz. Auch die hohe Porosität und die geringe Restfeuchte des keramischen Baustoffs wirkt sich positiv auf die Wärmedämmung aus.

Sicherer Schallschutz: Die hohe Rohdichte des Baustoffs bietet einen sicheren Schallschutz für ein ruhiges und behagliches Wohnen. Die Schalldämmwerte der Außenwände liegen über den Werten von Leichtkonstruktionen aus Holz.

Bester Brandschutz: Ziegel brennen im verbauten Zustand nicht, im Brandfall entstehen keine giftigen Dämpfe.

Gutes Raumklima: Durch den kapillaren Aufbau kann der Ziegel Raumfeuchte aufnehmen, speichern und bei entsprechenden Rahmenbedingungen wieder abgeben. Dadurch entsteht ein gutes Raumklima, Schimmelbildung wird verhindert.

Hohe Tragfähigkeit: Ziegel haben bei gleicher Wärmedämmung sehr hohe Druckfestigkeitswerte gegenüber anderen Materialien. Der Baustoff kann ohne Einschränkung auch für mehrgeschossige Wohnhäuser eingesetzt werden.

HOLZ

Geborgenheit und Wärme: Holz strahlt Wärme aus und sorgt für eine gesunde und behagliche Atmosphäre. Holz verursacht keine giftigen Ausgasungen – im Gegenteil – es wirkt antibakteriell. Die Diffusionsoffenheit bewirkt eine erhöhte Atmungsaktivität und sorgt für eine gesunde Innenraumluft.

Ausgeglichene Atmosphäre: Ähnlich wie beim Ziegel sorgt Holz dafür, dass Feuchtigkeits- und Temperaturschwankungen ausgeglichen werden. Der Baustoff dämmt, speichert und puffert gleichermaßen, im Winter warm und im Sommer kühl. Somit spart sich der Bauherr mehrere hundert Euro Heizkosten pro Jahr.

Ökologischer Baustoff: Das nachwachsende Holz speichert im Gegensatz zu anderen Materialien CO_2, während andere Baumaterialien CO2 produzieren. Wer mit Holz baut, leistet einen Beitrag zum Klimaschutz.

Vorfertigung & schnelle Montage: Holzbauteile können vorgefertigt, auf die Baustelle geliefert und passgenau montiert werden, um Zeit und Kosten zu sparen. Sie sind so nicht der Witterung ausgesetzt. Dadurch entsteht keine Baufeuchte. Die Witterungsgeschützte Vorfertigung und fachgerechte Montage auf der Baustelle wird von der Gütegemeinschaft Deutscher Fertigbau e.V. überwacht und mit dem RAL-Zeichen gekennzeichnet.

Natürliche Wärmedämmung: Holz leitet Wärme sehr schlecht und ist durch seine Beschaffenheit ein hervorragender Wärmeschutz im Sommer und Winter.

Strahlenabschirmung: Der Baustoff schirmt schädliche Hochfrequenzstrahlen fast gänzlich ab und bietet den Bewohnern unbelastetes Wohnen bei Aufrechterhaltung aller positiven Wirkungen des Erdmagnetfeldes.

Schallschutz für Ihre Erholung: Holz ist der ideale Baustoff dafür. Durch die Mehrschichtige Konstruktion der Außenwände, sowie der schallentkoppelten Duo-Decke sind alle Bewohner vor Umweltlärm und der übermäßigen Schallübertragung im Haus geschützt. So können die Kinder im Obergeschoss ungehindert toben.

Hohe Standfestigkeit: Beständige Holzhäuser trotzen den stärksten Stürmen und können nach Hochwasser und Überschämmungen rasch und ohne große Sanierungsmaßnahmen wieder bezogen werden. Bewiesen wird dies gerade in Oberbayern mit den seit Jahrhunderten bewohnten Holzhäusern.

Unbegrenzte Planungs- und Gestaltungsmöglichkeiten: Bedingt durch die hohe Tragfähigkeit im Verhältnis zum Eigengewicht, lassen sich statische Anforderungen der freien Grundrissplanung leichter als bei allen anderen Baustoffen lösen. Die optische Erscheinung einer Holzwand kann mit allen nur denkbaren Oberflächen auf jeden Geschmack individuell abgestimmt werden.

Nachhaltigkeit: Holz ist der einzige Baustoff, der nicht produziert werden muss, sondern selbständig wächst. Dies schont die Umwelt, erzeugt Sauerstoff, gibt Lebensraum für unsere Wildtiere und fördert die heimische Wirtschaft.

FOTOS: SCHLAGMANN POROTON GMBH & CO. KG, ISARTALER HOLZHAUS GMBH

ANZEIGE

TRADITION & MODERNE
Ihr Baupartner für höchste Ansprüche

ERNST TENGELMANN
IMMOBILIENMANAGEMENT GMBH

IMMOBILIEN FORUM
INFORMATIONEN UM DIE IMMOBILIE, LIFESTYLE UND EVENTS IM LANDKREIS MIESBACH

SCHON GEWUSST?

HIER ERHALTEN SIE ANTWORTEN AUF DIE HÄUFIGSTEN FRAGEN BEIM IMMOBILIENVERKAUF.

Wann sollte ich meine Immobilie verkaufen?
Wenn persönliche Gründe, wie Umzug, Erbschaft oder Scheidung dafür sprechen beziehungsweise sich die Immobilienpreise auf einem „zyklischen Hoch" befinden. Bei vermieteten Wohnungen ist bei Auszug des Mieters eine gute Verkaufsgelegenheit, da freie Wohnungen in der Regel besser als vermietete verkauft werden können.

Sollte ich die Immobilie privat verkaufen oder über einen Makler?
Viele Eigentümer unterschätzen den Zeit- und Kostenaufwand, der beim Privatverkauf eines Hauses oder einer Wohnung anfällt. Zudem ist nicht jeder Eigentümer in der Lage, das gesamte Leistungsspektrum eines Immobilienmaklers zu erbringen. Ein Makler gestaltet ein Exposé professionell, nutzt mehrere Vermarktungswege parallel, sichert den Verkauf rechtlich ab oder hilft, die Bonität des Käufers zu prüfen.

Welche Fragen sollten vor Immobilienverkauf geklärt werden?
Sie sollten den Wert Ihrer Immobilie kennen und wichtige Verkaufsunterlagen zusammengestellt haben. Dazu gehören ein Grundbuchauszug, komplette Bauzeichnungen, der Energieausweis, Aufstellungen über die Instandhaltung, Gebäudeversicherungen und eine Teilungserklärung bei Eigentumswohnungen, Protokolle der Eigentümerversammlungen, Mietenaufstellungen und Wohngeldabrechnungen. Klären Sie vor dem Verkauf, wie kurzfristig Sie ihr neues Heim beziehen können. Beachten Sie auch, dass im Falle einer vorzeitigen Kreditauflösung eine Vorfälligkeitsentschädigung beim Immobilienverkauf anfallen kann.

Welchen Energieausweis benötige ich beim Immobilienverkauf?
Seit 2015 drohen Eigentümern empfindliche Strafen, wenn Sie nicht bei Besichtigungen einen gültigen Energieausweis vorlegen können. Grundsätzlich kommen ein Bedarfsausweis und ein Verbrauchsausweis zur Dokumentation des energetischen Standards in Frage. Es besteht Wahlfreiheit, sofern nicht der Bedarfsausweis vorgeschrieben ist. Der Energieausweis gibt Auskunft über die Verbrauchswerte einer Immobilie bzw. den theoretisch benötigten Energiebedarf. Die Kosten für einen Energieausweis können bis zu 500 Euro betragen.

Wie sollten Besichtigungen und Verkaufsverhandlungen organisiert werden?
Bei Besichtigungen ist es nicht nur die Aufgabe, die Immobilie zu zeigen, sondern die Bedürfnisse der Kaufinteressenten kennenzulernen. Auch sollte nach der Besichtigung mit den Interessenten gleich über die nächsten Schritte gesprochen werden. Die Verhandlungen sollten von einem Verkaufsprofi durchgeführt werden, der mit einer klaren „Abschlussorientierung" neutral und emotionsfrei verhandeln kann.

Kann ich trotz Verkauf in den „alten" vier Wänden wohnen bleiben?
Ja! Sie verkaufen das Objekt zu Marktkonditionen, schließen mit dem Vertragspartner einen Vertrag auf Verrentung von Immobilien ab. Der Verkauf findet statt gegen Grundbuchgesichertes Wohnrecht, Nießbrauch mit einer ermittelten Einmal-Zahlung und eventuell einer lebenslangen Leibrente. Diese Option erlaubt es, in der gewohnten Umgebung zu wohnen und liquide zu bleiben. Diese Alternative ist beliebt, da sich der Noch-Inhaber zu Lebzeiten mit dem Erlös persönliche Wünsche erfüllen oder seinen Kindern einen Teil des Erbes vorab auszahlen kann. Generell bietet diese Variante eine überschaubare und unkomplizierte Abwicklung für beide Parteien.

Tauschen Sie Ihr Haus gegen eine Eigentumswohnung
Alternativ ziehen es ältere Immobilienbesitzer immer häufiger vor, ihr Familiendomizil gegen eine bedarfsgerechte Eigentumswohnung zu „tauschen". Ziel ist es, eine adäquate Wohnfläche auf einer Ebene zu erhalten – schwellenfrei und zentral gelegen. Dabei soll die Ausstattung moderner und funktionaler sein. Als häufiger Extrawunsch werden ein zusätzliches Zimmer für eine Pflegekraft und eine barrierefreie Dusche mit Sitzgelegenheit genannt.

Was sollte im Kaufvertrag stehen und was nicht?
Was in dem Vertrag stehen soll und was nicht, ist individuell zu regeln. Sollen Einrichtungsgegenstände mitverkauft werden? Mängel müssen im Kaufvertrag erwähnt werden? Sollen Merkmale wie Wohnfläche oder Mieteinnahmen. zugesichert werden? Für den Verkäufer in jedem Fall wichtig: Die Immobilie sollte „wie gesehen verkauft" werden und eine Haftung für Mängel soweit wie möglich ausgeschlossen werden. Letztendlich hilft auch hier ein Makler mit seiner langjährigen Berufserfahrung weiter.

Fallen nach erfolgreichem Immobilienverkauf Steuern an?
Bei selbstgenutzten Immobilien fallen im Verkaufsfall in der Regel keine Steuern an, selbst wenn ein Wertgewinn entstanden ist. Bei vermieteten Immobilien ist ein Wertgewinn zu versteuern, wenn zwischen Verkauf und Kauf nicht mindestens zehn Jahre liegen.

Ein privater Verkauf der eigenen Immobilie kann mühevoll und anstrengend sein. Und: Die Entscheidung für oder gegen einen Kauf wird in hohem Maße emotional entschieden, selbst bei großen Investitionen. Im Internet gibt es zwar eine Vielzahl von Informationen, die bei einem Immobilienverkauf helfen können, sie dienen aber meist nur als Hilfestellung. Nutzen Sie daher die Hilfe eines kompetenten Maklers, der Sie unterstützt, Fallstricke zu vermeiden und ihr Objekt bestmöglich zu veräußern. Sollten Sie Beratungsbedarf haben, wenden Sie sich unverbindlich an einen der Partner des IMMOBILIENFORUMs.

ANZEIGE

Franz Mittermeier GmbH
Stadlerstraße 14-16
D-85540 Haar
Tel 089-4207918-0
Fax 089-4207918-29
www.mittermeier-alarm.de

- Einbruchmeldesysteme
- Brandmeldesysteme
- Videoüberwachung
- Fluchtwegsysteme
- Zutrittskontrollsysteme

DIN ISO EN 9001
zertifiziert
VdS

HISTORISCHE HOFSTELLE TRIFFT MODERNE, GMUND-FESTENBACH

Im Jahre 1978/79 wurde das historische Vorderhaus (Holzblock) in Durham – Elbach bei Fischbachau sensibel ab- und mit viel Gefühl zum Detail neu aufgebaut, mit vollem Untergeschoss und Tenne. Das Anwesen ist in zwei getrennte Wohneinheiten aufgeteilt. Der Charme des Urgemütlichen im Vorderhaus und das Moderne in der Tenne. Nach Westen grenzen unverbaubare Wiesen mit einem traumhaften Weitblick an. Die traditionellen Nachbarobjekte harmonieren gut miteinander. Ein ländlicher Standort mit kurzen Wegen nach Gmund, Miesbach und der Anbindung zur Autobahn A8 sowie der unmittelbaren Nähe zum Tegernsee und Schliersee. Das Anwesen bietet vielseitige Möglichkeiten der Nutzung bzw. einer idealen Zusammenführung in ein großzügiges Landhaus.

Kooperation: Tegernseer Grund Immobilien GmbH

Baujahr:	Holzblock (Elbach bei Fischbachau aus dem Jahre 1677) / Abbau und Neuaufbau im Jahre 1978/79
Grundstück:	1.578 m²
Wohnfläche:	Vorderhaus: ca. 258,00 m², Tenne: ca. 300,00 m² zzgl. Balkon/Terrasse
Nutzfläche:	ca. 265,00 m²
Garagen:	4 Plätze
Energiedaten:	Heizöl, EA-B 127 kWh/(m²/a)
Kaufpreis:	auf Anfrage

ANZEIGE

DENKMALGESCHÜTZTER EHEMALIGER „GLASL-GASTHOF", ROTTACH-EGERN

Wohnteil – ehemals Tenne

Jahrzehntelang fristete eine 150 Jahre alte Scheune unbemerkt vom Denkmalschutz ihr Dasein. Nun wartet sie darauf, aus dem Dornröschenschlaf wachgeküsst zu werden. Die Aufteilung erfolgt in zwei Wohneinheiten. Altes und Neues stilsicher zu kombinieren, ist die Herausforderung, um Unverwechselbares zu schaffen. Ein Unikat für den besonderen Geschmack. Der Aufbau erfolgt nach hochwertigen Ansprüchen an Bauqualität, Technik, Material und zeitgemäßem Design und wird in zwei Wohneinheiten aufgeteilt.

Kooperation: Tegernseer Grund Immobilien GmbH

Grundstück:	575 m²
Wohnung :	Wohnfläche EG/OG/Galerie ca. 285 m² SN
Garten:	Sondernutzung ca. 208 m²
Garagen:	Einzelgarage sowie als Option TG-Stellplätze
Kaufpreise:	auf Anfrage

ERFOLG IST KEIN ZUFALL!

Seit 1980 konzentrieren wir uns auf die Vermarktung von Wohn- und Geschäftsimmobilien rund um den Tegernsee, im Landkreis Miesbach und auch überregional.

Ihre Persönlichkeit und Ihre Wünsche sind bei unserer Tätigkeit maßgebend, Ihre Vorstellungen bestimmen unser Handeln.

Wollen Sie wissen, was Ihrer Immobilie wert ist? – dann informieren Sie sich unverbindlich über den aktuellen Marktpreis.

Nutzen Sie unsere jahrzehntelange Erfahrung und Kompetenz und vereinbaren Sie einen Termin für eine seriöse Wertermittlung.

Rufen Sie uns an: **08022.661855** oder **0171.363.1502**
Gerne können Sie uns auch eine E-Mail: **info@cbim.de** schreiben oder im Büro besuchen.

Alles aus einer Hand für den Kunden, der das Besondere zu schätzen weiß!

claus d. berthold
immobilien - management

facebook

immowelt Platin Partner

BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2017

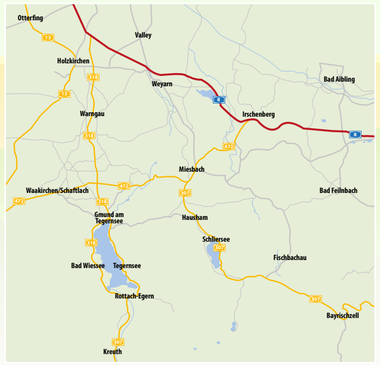
MARKTPREISE UND BODENRICHTWERTE

DIESE PREISE KÖNNEN SIE MIT IHREM OBJEKT IM LANDKREIS MIESBACH ERZIELEN.

Nach wie vor ist die Nachfrage nach Immobilien und Grundstücken im Landkreis Miesbach hoch. Ob die eigenen vier Wände, Kapitalanlage oder Ferienimmobilie, die immer noch niedrigen Zinsen laden ein, Geld in Immobilien zu investieren. Andererseits stehen auch die Zeichen für den Verkauf eines Objekts günstig! Die Chancen, einen Käufer zu finden, der bereit ist, einen attraktiven Preis zu bezahlen sowie kurzfristig einen Kaufvertrag zu beurkunden, sind im Moment sehr gut. Aufgrund des limitierten Angebotes und einer nachhaltigen Nachfrage, erwarten wir in den begehrten Wohnlagen eine weitere kontinuierliche Preisentwicklung und sehen für die nächsten 2–3 Jahre weitere Preiserhöhungen von 5–7 % p. a. als realistisch an.

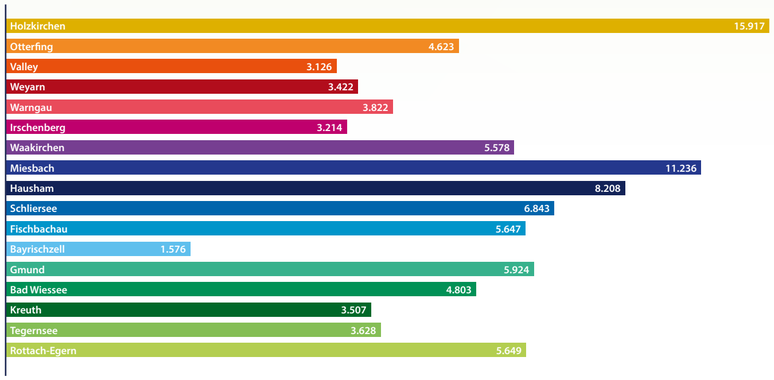
Um Ihnen einen besseren Überblick zu verschaffen, haben wir Marktpreise lageabhängig ermittelt und die Bodenrichtwerte per 31.12.2016 der 17 Gemeinden im Landkreis aufgelistet. Der Bodenrichtwert wird vom Landratsamt Miesbach berechnet. Er dient lediglich als Anhaltspunkt und weist den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets aus, die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4, Abs. 2, Immobilienwertermittlungsverordnung), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6, Abs. 1, ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3, Abs. 2, ImmoWertV) vorliegen.

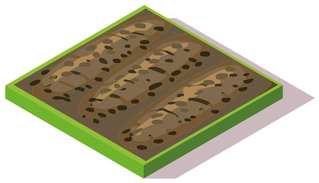
Aus dem Bodenrichtwert kann der Verkehrswert beziehungsweise der jeweilige Marktpreis nicht direkt abgeleitet werden. Der Bodenrichtwert wird auch zur Berechnung der Erbschafts- oder Schenkungssteuer herangezogen.



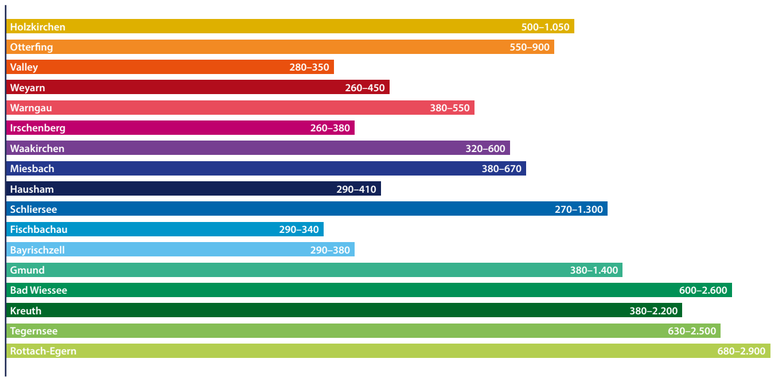
EINWOHNER

Zahlen von www.landkreis-miesbach.de, Einwohner (Stand: 31.12.2015)

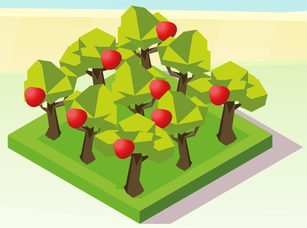




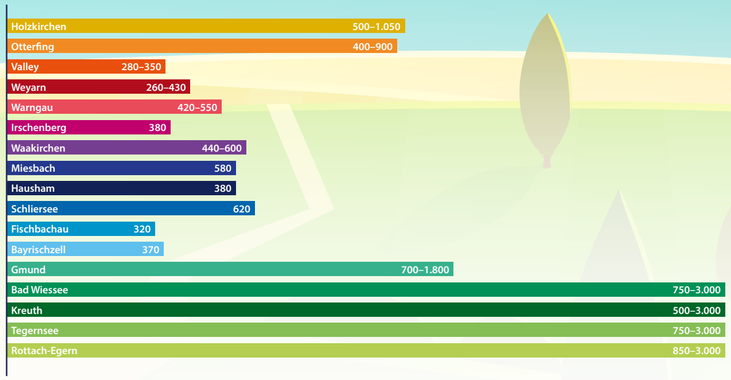
BODENRICHTWERTE



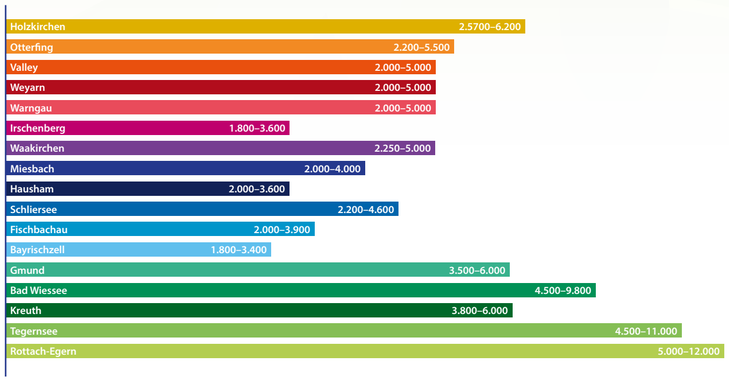
IMMOBILIEN FORUM
INFORMATIONEN UM DIE IMMOBILIE, LIFESTYLE UND EVENTS IM LANDKREIS MIESBACH



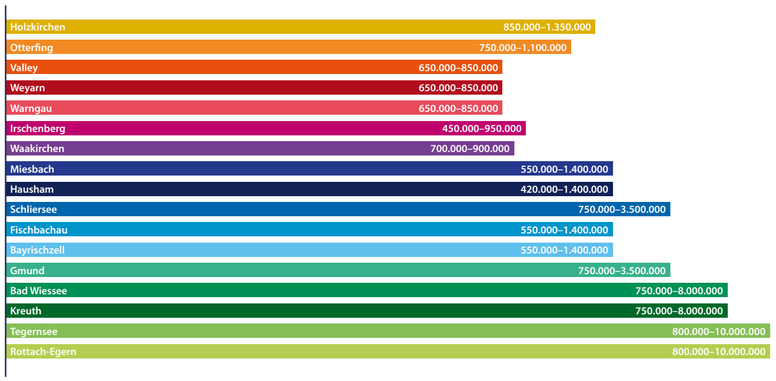
BEBAUTE/UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE OHNE BEWERTUNG BESTANDSOBJEKT – PREISE/M² IN €



EIGENTUMSWOHNUNGEN – PREISE/M² IN € BESTAND/NEUBAU



LANDHAUS – PREISE/M² IN €



FOTOS: AURIELARI/FOTOLIA.DE, KAKMYC/FOTOLIA.DE, MIX3N/FOTOLIA.DE

LANDHAUS MIT UNVERBAUBAREM WEITBLICK SCHMIDHAM – VALLEY

Das langgezogene Landhaus überzeugt durch seine unverwechselbare Standortqualität und das interessante Entwicklungspotenzial. Der Ortsteil Schmidham ist historisch gewachsen mit gepflegten Hofanwesen, eingebettet in einer traumhaften Landschaft. Das Anwesen liegt in perfekter Anbindung zur Autobahn A8 Richtung München sowie zum Tegernseer Tal. Das nach Westen angrenzende Grünland ist unverbaubar und könnte auch zur Pferdehaltung genutzt werden. Mit diesem Objekt kann der Traum eines kleinen Hofanwesens in ländlicher Idylle und schönster Natur wahr werden.

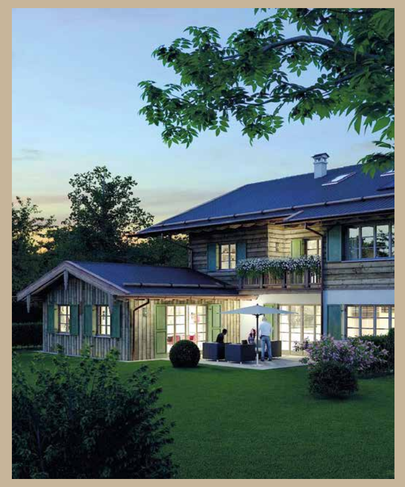
Grundstücke:	30.982 m²
gepachtet:	10.510 m²
Wohnfläche:	ca.180 m²
Nutzfläche:	ca.280 m²
Baujahr:	1998 / 2006 kompletter Ausbau der beiden Wohneinheiten
Energiedaten:	in Arbeit
Status:	Baurechtliche Möglichkeiten werden aktuell geklärt
Kaufpreis:	auf Anfrage

TRAUMHAFTE NEUBAU-WOHNUNG IN ATTRAKTIVER WOHNLAGE ROTTACH-EGERN

Aus privaten Gründen wird die im Bau befindliche traumhafte EG-Gartenwohnung zum Verkauf gestellt.
Eine nicht alltägliche Wohnung mit einer hochwertigen Ausstattung, die hohen Ansprüchen gerecht wird.
Besonderheiten:

- hochwertige Bauausführung, gebaut in traditioneller Architektur mit ausgewählten Materialien und Liebe zum Detail
- Altholzverkleidete Fassaden mit authentischem und zeitgemäßem Design
- schwellenfreier Zugang von der Tiefgarage bis in die Wohnungen
- großzügige Grundrisse mit individueller und persönlicher Gestaltung
- erfahrener Baupartner in Zusammenarbeit mit ortsansässigen Handwerkern
- kompetente und nachhaltige Käuferbetreuung
- kleines Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten
- Wäscheabwurf, Außen- und Innenkamin, Sauna etc.

Die sonnige Lage in einer bevorzugten Wohngegend und einer geschlossenen Nachbarstruktur, mit Blick auf den Wallberg und die umliegende Bergwelt ist etwas Besonderes.



Bauphase MFH:	Fertigstellung Frühjahr 2018
Bauphase des Glasl Ensembles:	Baubeginn bereits erfolgt, Geplante Fertigstellung Winter 2018/19
Energiedaten:	in Arbeit
Wohnfläche:	ca. 184,00 m²
Nutzfläche/UG:	ca. 21,00 m²
SN-Garten:	ca. 438,00 m²
TG Stellplatz:	2
Kaufpreis:	auf Anfrage

Tegernseer Grund Immobilien GmbH · Seestr. 26 · 83700 Rottach-Egern · Tel. 08022-48 00 · www.tegernseer-grund.de

IMMOBILIEN FORUM TEGERNSEER TAL
INFORMATIONEN UM DIE IMMOBILIE, LIFESTYLE UND EVENTS IM LANDKREIS MIESBACH

ATTRAKTIVES LANDHAUS IN LÄNDLICHER ORTSRANDLAGE, ROTTACH-EGERN

In idyllischer Ortsrandlage mit freiem Blick auf den Wallberg und die angrenzenden Wiesen kommt das attraktive Landhaus mit separater Einliegerwohnung auf den Markt. Wanderwege, Loipen und Mountainbike-Strecken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein Refugium der absoluten Ruhe und Entspannung. Die Bestandsimmobilie hat altersgerecht eine gute Bausubstanz mit interessantem Ausbaupotenzial. Bei Umsetzung der Option II entstehen zwei großzügige Landhäuser, gebaut in traditioneller Architektur und hochwertiger Bauausführung. Eine Immobilie, die vielseitige Möglichkeiten aufzeigt, bei einer hohen Standortqualität.

Grundstück:	2.146 m²
Wohn- und Nutzfläche:	ca. 430 m² zzgl. Balkon/Terrassen
Baujahr:	1968
Energiedaten:	Heizöl, EA-B 233, 6 kWh / (m²/a)
Kaufpreis:	auf Anfrage

MODERNES WOHNEN MITTEN IN HOLZKIRCHEN

Auf einem sonnigen, ruhigen und im Ortszentrum gelegenen Grundstück entsteht ein Ensemble von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 37 Wohneinheiten und Tiefgarage, das hohen Ansprüchen gerecht wird. Moderne Architektur, helle und großzügige Grundrisse, mit ausgewählten Materialien, lassen ein besonderes Projekt entstehen.

Wohnflächen:	von ca. 44 m² bis ca. 100 m²
Bauphase:	Baubeginn bereits erfolgt, geplante Fertigstellung Winter 2017/2018
Energiedaten:	Fernwärme, EA-B 55 kWh/(m²/a)
Kaufpreise:	auf Anfrage

WOHNEN UND BAUEN AUS LEIDENSCHAFT

Wer sich den Traum vom Leben am Tegernsee erfüllen möchte, braucht einen erfahrenen und diskreten Partner, der ihm dabei hilft, sein Wunschobjekt zu finden.
Seit über 35 Jahren betreut die Tegernseer Grund Immobilien GmbH persönlich, kompetent, individuell und erfolgreich anspruchsvolle Kunden, die an hochwertigen Wohn- und Geschäftsimmobilien interessiert sind oder diese veräußern möchten.
Wir sehen die Immobilie als einen besonderen Ort für Lebensqualität mit einem hohen ideellen Wert.
Von der traditionellen Maklertätigkeit hat sich das Unternehmen zu einem Berater und Dienstleister mit besten Referenzen entwickelt.
In Zusammenarbeit mit ausgewählten Kooperationspartnern werden übergreifende Dienstleistungen angeboten. Dies reicht von der Planung, Renovierung über Neubau bis hin zur Inneneinrichtung. Auf Wunsch wird all dies „aus einer Hand" geplant, kalkuliert und ganzheitlich umgesetzt.

Tegernseer Grund Immobilien GmbH

Seestraße 26 • 83700 Rottach-Egern
Adrian-Stoop-Straße 7 • 83707 Bad Wiessee
Tel. 0 80 22/48 00 • Fax 0 80 22/46 32
www.tegernseer-grund.de

MIT DEM RICHTIGEN KREDIT MODERNISIEREN

AUF DIESE MÖGLICHKEITEN KÖNNEN SIE ZURÜCKGREIFEN

Der stark gestiegene Preis für Neubauten lässt für viele den Wunsch nach einem eigenen Heim in weite Ferne rücken. Eine Alternative sind Häuser, die entsprechend saniert werden müssen. Auch für ältere Hauseigentümer, die weiter in ihrem vertrauten Heim wohnen bleiben wollen, kann eine Sanierung sinnvoll sein. Der Staat hilft über die KfW-Bank bei der Finanzierung dieser beiden Bereiche. Und es gibt weitere Möglichkeiten.

Programm 151, Energieeffizient Sanieren
Hiermit werden alle Maßnahmen gefördert, die die Energieeffizienz steigern: Dachsanierung, Dämmung, Austausch von Fenstern und Heizung. Wichtig hierbei ist: Es muss immer ein im Bundesprogramm zugelassener Energieberater eingebunden werden. Hat man jedoch das richtige Konzept gefunden, gewinnt man viel. Die Kosten für Energie lassen sich um bis zu 70% reduzieren. Die Lebensqualität steigt enorm und der Wert der Immobilie ist langfristig und nachhaltig gesichert. Neben sehr niedrigen Darlehenskosten erhält man Tilgungszuschüsse, die teilweise höher sind, als die Summe Zinsen die man bezahlt – man leiht sich das Geld für die Finanzierung quasi umsonst.

Programm 159, Altersgerecht Umbauen
Vieles in alten Häusern ist inzwischen unpraktisch oder kann im Alter zu einer Hürde werden. Auch wer dies umbauen will, wird von der KfW gefördert. Dabei ist es unerheblich, ob die finanziellen Mittel dafür zur Verfügung stehen oder finanziert werden müssen. Gewährt werden Zuschüsse oder zinsgünstige Darlehen.

Alternativen manchmal besser
Wo Licht ist, ist auch Schatten: Wie die Voraussetzungen der KfW vermuten lassen, sind die bürokratischen Anforderungen sehr hoch. Da sind professionelle Hilfe oder Alternativen gefragt. Die Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee hat aus diesem Grund zusätzlich zu ihrer umfangreichen KfW-Darlehensberatung ein hauseigenes Programm für ihre Kunden ins Leben gerufen, die auf kein KfW-Darlehen zurückgreifen wollen oder können.

Matthias Voggenreiter, Baufinanzierungsberater der Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee, hierzu: „Oft werden Umbau- und Sanierungsmaßnahmen aus Kostengründen in Eigenleistung umgesetzt. Hierfür können KfW-Darlehen nicht beantragt werden. Wer sich selbst sehr gut helfen kann, hat dann das Nachsehen. Zusätzlich zu dem kompletten Sortiment der KfW-Programme bietet die Kreissparkasse deshalb eigene Programme, mit ähnlich günstigen Konditionen wie bei der KfW, jedoch ohne die technischen und bürokratischen Hürden. So können wir für unsere Kunden die für Sie günstigste Finanzierung finden.

FOTOS: PBOMBAERT/FOTOLIA.DE, KREISSPARKASSE MIESBACH-TEGERNSEE

ANZEIGE

ERFOLGREICHER ABSCHLUSS

ERST MIT DER UNTERZEICHNUNG BEIM NOTAR WIRD DER IMMOBILIENVERKAUF RECHTSWIRKSAM.

Ein Hausverkauf erlangt nur mit Abschluss des Notarvertrags seine Rechtsgültigkeit. Der Vertragsentwurf wird dabei meist zwei Wochen vor dem Notartermin zur Durchsicht zugestellt. In der Regel wählt der Käufer einen Notar aus, der anschließend vom Verkäufer die für die Erstellung des Kaufvertragsentwurfes erforderlichen Unterlagen erhält. Dies sind Angaben über das Grundstück oder das zu veräußernde Objekt mit Angaben zum Grundbuchamt und Grundbuchblattnummer, den Kaufpreis, den Zahlungstermin und eventuelle besondere Zahlungsmodalitäten. Ferner sollten Käufer und Verkäufer den Termin der Übergabe der Immobilie nennen sowie eine Entscheidung über ein gegebenenfalls einzurichtendes Notaranderkonto (Treuhandkonto), das eine erfolgende Übertragung des Eigentums gegen Kaufpreiszahlung sicherstellt, getroffen haben. Die wesentlichen inhaltlichen Punkte, wie Kaufpreis oder Zahlungsmodalitäten, sollten vor dem Notartermin geklärt sein. Der Notar, der nur rechtliche Tipps zum Hausverkauf gibt und ihn beurkundet, nimmt keine Beratung zur Angemessenheit eines Kaufpreises vor.

Auch eine gründliche Besichtigung des Kaufobjektes sollte vor dem Notartermin stattgefunden haben, da bei Bestandsimmobilien im notariellen Kaufvertrag eine spätere Sachmängelhaftung ausgeschlossen wird. Nur für den Fall, dass der Verkäufer Mängel kannte, die er dem Käufer arglistig verschwiegen hat, kann der Käufer nach Abschluss des notariellen Vertrages Haftungsansprüche geltend machen. Beim Termin selbst wird die Löschung der bisher auf dem Grundstück lastenden Hypotheken oder Grundschulden vereinbart. Im Zusammenhang mit dem Kauf stehende Vereinbarungen wie die Übernahme von Möbeln beziehungsweise Inventar durch den Käufer gehören in den Notarvertrag. Wenn der Wert von übernommenen Gegenständen ausdrücklich im Notarvertrag angegeben ist, fällt darauf keine Grunderwerbsteuer an. Weiterhin wird im Notarvertrag ausdrücklich vermerkt, dass weitere, nicht vertraglich fixierte Nebenabreden unzulässig sind. Käufer und Verkäufer erhalten vom Notar eine gesiegelte Urkunde. Im Anschluss veranlasst der Notar beim Grundbuchamt die Eintragung einer Auflassungsvormerkung. Sie sichert den Anspruch des Käufers auf Eigentumsübertragung. Sollte der Verkäufer nach Eintragung der Auflassungsvormerkung Insolvenz anmelden, hat der Käufer bereits einen Anspruch auf volle Eigentumsübertragung und muss sich nicht mit einer Insolvenzquote zufriedengeben.

Dr. Walter Rottenfußer,
www.notariat-tegernsee.de

Nach § 24 Abs. 1, Baugesetzbuch (BauGB) kann der Gemeinde bei einer Grundstücksveräußerung –nicht bei Eigentumswohnungen und Erbbaurecht – ein Vorkaufsrecht zustehen. Voraussetzung des Eigentumsüberganges ist also auch eine vorliegende Bestätigung der Kommune, dass von einem Vorkaufsrecht kein Gebrauch gemacht wird. Der Notar veranlasst eine Erklärung der Gemeinde zu ihrem Vorkaufsrecht. Nach Eingang des Kaufpreises stellt der Notar beim Grundbuchamt den Antrag auf Eintragung des neuen Eigentümers. Der Verkäufer trägt in der Regel die Kosten für die Löschung nicht zu übernehmender Belastungen, der Käufer die Maklerprovision, die Grunderwerbssteuer und die sonstigen Kosten bei Notar und Grundbuchamt. Allerdings haftet der Verkäufer gemeinsam mit dem Käufer für alle Notar- und Grundbuchkosten sowie für die Grunderwerbssteuer, auch wenn der Käufer diese vorrangig zu entrichten hat.

FOTO: THOMAS PLETTENBERG

ANZEIGE

IM HERZEN DER KREISSTADT

GESCHICHTSTRÄCHTIGES WOHN-/ GESCHÄFTSHAUS IN MIESBACH

Das zwischen 1783 und 1785 erbaute Gebäude ist regional besser bekannt als Kurfürstliches Bräuhaus oder auch, so der regionale Sprachgebrauch, "Waitzingerbräu" in Miesbach. Der stattliche, unter Ensembleschutz stehende, Walmdachbau beinhaltet nach einigen Umbauten derzeit sechs Gewerbeeinheiten sowie acht Wohnungen. Die Gesamtfläche des Gebäudes beträgt ca. 1.689 m² wovon der gewerblich genutzte Teil ca. 1.132 m² und der wohnwirtschaftlich genutzte Teil ca. 557 m² beträgt. In den vergangenen Jahren wurden Teile der Haustechnik, Böden sowie die Fassade überarbeitet und erneuert. Bis auf eine Einheit sind derzeit alle Räumlichkeiten vermietet. Durch den Faktor 25 der Jahresnettokaltmiete bezogen auf den Kaufpreis, ergibt sich für den Investor eine interessante Rendite von ca. 4 %.

Grundstück:	1.699 m²
Gewerbefläche:	1.132 m²
Wohnwirtschaftlich:	557 m²
Kaufpreis:	Auf Anfrage
Faktor:	25
Rendite:	4 %
(Nettokaltmiete bezogen auf den Kaufpreis)	
Käuferprovision:	3,57 Prozent
Energieeffizienz:	Verbrauchsorientierter Energieausweis, Gas-Zentralheizung aus 1996
Energieverbrauchskennwert:	97 kWh/(m²·a), Klasse: C

KompetenzCenter Immobilien · Wiesseer Str. 5 · 83703 Gmund · Tel. 08025-289 2060 · www.ksk-mbteg.de

ANZEIGE

meggendorfer GmbH
heizung-sanitär-schwimmbäder

Lager/Büro: Bachmairweg 23 I 83700 Rottach-Weißach
Geschäftsleitung: Wallbergstraße 4 I 83707 Bad Wiessee
Tel. 0 80 22/57 24 I Fax 0 80 22/58 88 I www.meggendorfer.org

IMPRESSUM

AUSGABE WINTER 2017

Herausgeber:
Immobilienforum,
www.immobilienforum-tegernseertal.de

Projektleitung:
Tegernseer Grund Immobilien GmbH
Seestraße 26
83700 Rottach-Egern
Tel.: 0 80 22/48 00
www.tegernseer-grund.de

Redaktion:
Lehmhofer Text & Communication
Ernst Lehmhofer (V.i.S.d.P.)
Tel.: 0171/546 89 63
lehmhofer@t-online.de

Texte in dieser Ausgabe:
Wolfgang Baier, Martina Bartl, Markus Berger, Claus Berthold, Simone Jansen, Ernst Lehmhofer, Rainer Leidecker, Claudia Schmidt, Peter Friedrich Sieben, Michael Stiegler, Martin Wetterstetter, Matthias Voggenreiter

Fotos:
alle Immobilien-Makler, Alpenregion Tegernsee Schliersee, Fotolia, Tobias Grau, Hansi Heckmair, iStock, Isartaler Holzhaus GmbH, Simone Jansen, Jacqueline Krause-Burberg, Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee, Egbert Krupp, Ernst Lehmhofer, Mediapool, Walter Rottenfußer, Studio Italia, Schlagmann Poroton GmbH & Co. KG, Sofie Latour, Tegernseer Tal Tourismus GmbH, VIBIA

Konzeption, Design und Grafik:
Michaela Fischer, M-DESIGN
Tel. 0 89/68 09 17 09
www.mgrafikdesign.de

Druck:
Druckerei Stindl
Wiesseer Straße 40
83700 Weißach
Tel.: 0 80 22/248 15
www.stindl-druck.de

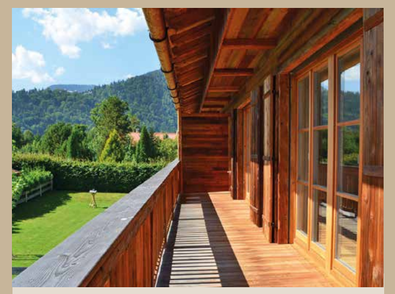
Anzeigen:
Monika Graf
Tel.: 0170 /834 74 20

Verantwortlich für die Anzeigen:
Namentlich gekennzeichnete Berichte geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Für unverlangt eingereichtes Material (Bilder, Manuskripte, Texte, etc.) wird keine Haftung übernommen. Nachdruck und Verwendung von Beiträgen und Fotos, auch auszugsweise, nur mit vorheriger Genehmigung. Die Urheberrechte der Beiträge, Abbildungen und Anzeigen liegen beim Herausgeber.

Das IMMOBILIENFORUM erscheint halbjährlich in einer Auflage von je 30.000 Exemplaren. Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 2 vom 01.08.2015. Die nächste Ausgabe erscheint Anfang Mai 2018.

ERSTBEZUG – TRAUMWOHNUNG IN GESCHMACKVOLLEM UMFELD!

3-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG IN ROTTACH-EGERN



Baujahr Gebäude:	2015
Wohnfläche:	102,79 m²
Nutzfläche:	59,11 m² (Hobbyraum)
monatl. Wohngeld:	ca. 270,- €
Etage:	1. Obergeschoss
Kaufpreis:	Auf Anfrage
Provision:	3,57 %
Energieeffizienz:	Bedarfsorientierter Energieausweis, Gas Zentralheizung
Energiebedarfskennwert:	46,6 kWh/(m²·a), Klasse A

Wenn wirklich der erste Eindruck zählt, erübrigen sich hier alle weiteren Fragen – Sie werden begeistert sein!
Zum Verkauf kommt eine neue 3-Zimmer-Wohnung in Rottach-Egern, deren Käufer sich das Prädikat „Erstbezug" sichern kann. Das 2015 erbaute Ensemble wurde in geschmackvoller regionaler Architektur von einheimischen Handwerkern in detailverliebter Ausführung erstellt. Edle Holzböden und hochwertiger Naturstein lassen eine überaus wertige Atmosphäre entstehen. Die aus drei Häusern bestehende Wohnanlage liegt ruhig und dennoch so zentral, dass zu jedem Einkauf ein kurzer Spaziergang ausreicht. Hervorzuheben ist auch der wunderbar angenehme Blick über die äußerst gepflegten Außen- und Grünanlagen des näheren Umfelds zum Wallberg.

BEZUGSFERTIG

MODERNE, PFIFFIGE DACHGESCHOSSWOHNUNG IN MÜNCHEN/PERLACH

Die wunderschöne 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem neu errichteten, modernen Mehrfamilienhaus mit nur sieben Einheiten, könnte Ihr neues Zuhause werden. Die Wohnung bietet 58 m² Wohnfläche und erstreckt sich über die gesamte Etage, die Sie bequem mit dem Lift erreichen. Auf zwei Balkonen genießen Sie die Morgen- und die Abendsonne sowie die schöne Lage mit kurzen Wegen zum Ostpark und der U-Bahn-Haltestelle Michaelipark. Ein zugehöriger Kellerabteil rundet das Angebot ab, ein Tiefgaragenstellplatz kann optional erworben werden.

Baujahr:	2017
Wohnfläche:	57,68 m²
Kaufpreis:	478.000,00 €
Provision:	keine Käuferprovision!
Energieeffizienz:	Bedarfsorientierter Energieausweis, Elektroenergie (Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage)
Energiebedarfskennwert:	8 kWh/(m²-a), Klasse A+

Die Experten des KompetenzCenter Immobilien beraten Sie rund um die Immobilie aus einer Hand: Kauf, Verkauf und Vermietung, Finanzierung, Fördermittel und Versicherung, Nutzen Sie die Vorteile eines großen Finanzinstituts mit detaillierten Kenntnissen im ganzen Landkreis.

Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee

Sparkassen Immobilien GmbH VERMITTLUNGS — Größter Makler in Bayern

Wiesseer Straße 5 • 83703 Gmund
Tel 08025/289 2060 • www.ksk-mbteg.de

EHRENAMTLICHE LEBENSRETTER BELOHNT

IMMOBILIENFORUM SPENDET 1.000 EURO AN DAS BRK IN BAD WIESSEE

FOTO: ERNST LEHNHOFER

Für das IMMOBILIENFORUM überreichte Wolfgang Baier den Spendenscheck an den stellvertretenden Bereitschaftsleiter der BRK Bereitschaft Bad Wiessee, Patrick Burghoff.

Das Bayerische Rote Kreuz (BRK) in Bad Wiessee sorgt für die Sicherheit der Bevölkerung im Tegernseer Tal und mit weiteren Einheiten im gesamten Landkreis Miesbach. An die 100 aktive Mitglieder arbeiten für unsere Sicherheit unentgeltlich und ausschließlich in ihrer Freizeit. Rund 150 Einsätze hatten die Helfer im vergangenen Jahr.

Im Februar 2017 dann die Katastrophe: Die moderne Fahrzeughalle und -flotte des BRK wurden bei einem Feuer komplett zerstört. Auslöser waren Schweißarbeiten an einem Boot der Wasserwacht. Dabei kamen auch zwei Männer zu Schaden, die bei der Detonation schwerste Verbrennungen erlitten.

Um eine bestmögliche Einsatzbereitschaft zu gewährleisten und Menschen sowie deren Hab und Gut schützen zu können, ist das BRK auf die Spendenbereitschaft der Bevölkerung und der Wirtschaft sowie auf Mitgliedsbeiträge angewiesen. Aktuell fehlen den Einsatzkräften noch immer rund 230 000 Euro. Das IMMOBILIENFORUM unterstützt jedes Jahr lokale Hilfsorganisationen wie die Bergwacht oder die DLRG. 2017 gehen 1.000,- Euro an das BRK nach Bad Wiessee für dieses wichtige gesellschaftliche, ehrenamtliche und aufopferungsvolle Engagement.

ANZEIGE

Dr. med.
ANDREA STIASNY-SIMON

„ Ganzheitliche Medizin ist unser Ansatz. Klassische Schulmedizin ergänzt durch sinnvolle Naturheilverfahren, Immunstärkung, Darmsanierungen und vieles mehr. Die Feedbacks unserer Patienten bestärken uns jeden Tag auf unserem Weg."

Fachärztin für Innere Medizin
Homöopathie . Naturheilverfahren . Sportmedizin

Akupunktur - Nahrungsmittelunverträglichkeit
Allergien - Neurodermitis - Heuschnupfen
Applied Kinesiology - Hausärztliche Versorgung

Seestraße 20 | 83700 Rottach-Egern
Telefon 08022/6 56 15 | Telefax 08022/9 55 58
praxis@dr-stiasny-simon.de | www.stiasny-simon.de

THERAPIE TEGERNSEE
MANFRED SIMON

„Hypnose ist nichts anderes als ein tiefer Entspannungszustand und gilt als ein anerkanntes tiefenpsychologisches Instrument.
Vor allem Ängste und Phobien lassen sich mit dieser Methode sehr gut therapieren, da die Ursachen des Problems schneller gefunden werden."

Heilpraktiker für Psychotherapie

Hypnose-Therapie zur Behandlung von Angst & Zwangsstörungen
Hypnose-Therapie zur Rauchentwöhnung/Gewichtsreduktion
Paartherapie und Gesprächstherapie
Trauerbegleitung & Trauerreden

Seestraße 20 | 83700 Rottach-Egern
Telefon 08022/705 73-55 | Telefax 08022/9 55 58
manfred.simon@therapie-tegernsee.de | www.therapie-tegernsee.de

MIETANGEBOTE

ZENTRAL UND NEU RENOVIERT!

3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Bad Wiessee. Die helle, großzügig geschnittene Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines Wohn-/Geschäftshauses an der Münchner Straße. In 2017 wurde das Badezimmer saniert sowie eine neue Küche mit zugehörigen Elektrogeräten eingebaut.

Baujahr Gebäude:	1975, renoviert 2017
Wohnfläche:	ca. 106 m²
Heizung:	zentral, Holzpellets
Energieausweis:	bedarfsorientiert
Energiebedarfskennwert:	157 kWh/(m²·a)
Einzelgarage optional:	50,00 €
Sonstiges:	Einbauküche, Neues Bad, Gäste-WC, umlaufender Balkon
Monatliche Kaltmiete:	1.250,00 €
NK-Vorauszahlung:	240,00 €
Monatliche Warmmiete:	1.490,00 €
Kaution:	2.500,00

SONNIGE 2-ZIMMER-WOHNUNG IN ROTTACH-EGERN

Sonnige Aussicht ins Grüne – ruhig gelegen in Rottach-Egern. Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur 4 Wohneinheiten, Einbauküche, Parkett, Badezimmer mit Tageslicht, Waschküche Zusätzlich: Hobbyraum mit 10,7 m² und Südbalkon mit 8,8 m²

WFL:	50,6 m² + Hobbyraum 10,7 m²
Baujahr:	1973
Energiedaten:	Zentral, EA-V 180,4 kWh(m²·a)
Kfz-Stellplatz:	inkl.
Mietpreis:	665,- € + 200,- € NK

LADENGESCHÄFT IN GMUND ZENTRUMSLAGE

Attraktives Ladenlokal direkt an der Tegernseer Straße, gegenüber REWE und „Maximilian". Große, bodentiefe Fenster. Weitere Gewerbeflächen ab 75 m² sind möglich.

Verkaufsfläche:	310 m²
Nebenfläche:	20 m²
Verfügbar ab:	01.11.2017
Energieausweis:	ist beauftragt
Miete netto:	2.950,-/Monat
Nebenkosten netto:	280,-/Monat
Kaution:	3 MM
Provision:	3 MM + 19 % MwSt.

LADENGESCHÄFT – IN DER SEESTRASSE VON ROTTACH-EGERN

In absolut bevorzugter Lage von Rottach-Egern, zentral gelegenes Ladengeschäft in der Seestraße mit 3 Schaufenstern ab November verfügbar Verkaufsraum + kleines Lager mit Teeküche und Toilette.

NFL:	63,4 m²
Energiedaten:	Energieausweis beauftragt
Mietpreis:	2.414,- € inkl. NK
Provision:	3,57 Kaltmieten inkl. MwSt.

GROSSE SCHAUFENSTER

Die recht helle, zu vermietende Ladenfläche befindet sich in der Bahnhofstraße in Tegernsee. Eine stark frequentierte und zentrale Lage im Ortskern. Die Räumlichkeiten befinden sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses. In der Nachbarschaft liegt ein Verbrauchermarkt, verschiedene Einzelhandelsgeschäfte sowie, einen Steinwurf entfernt, das Tegernseer Bräustüberl. Die sich auf ca. 170 m² verteilenden Räumlichkeiten lassen sich in verschiedene Bereiche aufteilen. Eine Nutzung als Laden-, Ausstellung- oder Bürofläche wäre somit problemlos realisierbar.

Gewerbefläche:	ca. 170 m², Teilbar in ca. 97 m² und 76 m²
Etage:	Erdgeschoss
	1–2 Außenstellplätze
Baujahr:	1954
Heizung:	Gas-Etagenheizung
Energieausweis:	verbrauchsorientiert
Energieverbrauchskennwert:	128,7 kWh/(m²·a)
Gesamte Gewerbeeinheit:	
Monatliche Kaltmiete:	1.600,00 €
NK-Vorauszahlung:	120,00 €
MwSt.:	326,80 €
Monatliche Gesamtmiete:	2.046,80 €
Kaution:	3 Monatskaltmieten je Einheit
Mieterprovision:	2,38 Monatskaltmieten inkl. ges. MwSt. je Einheit

VERANSTALTUNGS-HIGHLIGHTS WINTER 2017

FOTOS: (L) ALPENREGION TEGERNSEE SCHLIERSEE, (M) MEDIAPOOL, (R) HANSI HECKMAIR

NOVEMBER

09./10. **Dein Winter. Dein Sport. Summit**
Seeforum, Rottach-Egern

10. **Konzert Rhapsody Three**
Waitzinger Keller, Miesbach

11. **Herbert & Schnipsi**
Ludwig-Thoma-Saal, Tegernsee

11. **Podium für Junge Solisten 2017**
Barocksaal im Gymnasium, Tegernsee

11. **Odeon Tanzorchester: 2. Ballroom Night**
Kultur im Oberbräu, Holzkirchen

11./12. **Tegernseer Wissenschaftstage –**
verschiedene Orte, Tegernsee

12. **Leonhardiritt**
Kapelle Festenbach, Gmund

12. **Lisa Fitz – Weltmeisterinnen**
Winner's Lounge, Spielbank Bad Wiessee

12. **Philipp Weber: Weber No. 5: Ich liebe Ihn!**
Kultur im Oberbräu, Holzkirchen

14. **Andreas Föhr – Schwarzwasser**
Waitzinger Keller, Miesbach

16. **Tannerhof Jazz „Dreamjazz"**
Tannerhof, Bayrischzell

18./19. **Winterliches Hoffest**
Lantenhammer Erlebnisdestillerie, Hausham

23. **Florian Peters Trio – „11 Waves – 11 Songs"**
Waitzinger Keller, Miesbach

23. **Quadro Nuevo: Tango!**
Kultur im Oberbräu, Holzkirchen

25. **Da Bobbe – „Zefix!"**
Ludwig-Thoma-Saal, Tegernsee

29. **Werner Meier: Queerbeet**
Kultur im Oberbräu, Holzkirchen

30. **Plauderei am Klavier**
Terofal, Schliersee

30.11.–17.12. **Wasmeiers Weihnachtswirtshaus (nur FR und SA)**
Wasmeier Freilichtmuseum , Neuhaus

DEZEMBER

02./03. **Christkindlmarkt/ Seeadvent**
Rottach-Egern, Tegernsee, Bad Wiessee, Bayrischzell

02. **Django Asül: Rückspiegel 2017**
Kultur im Oberbräu, Holzkirchen

03. **Traditioneller Nikolausmarkt**
Rathaus, Gmund

03. **Christkindlmarkt der Kreuther Ortsvereine**
Leonhardstoana Hof, Kreuth

03. **Alpenländisches Adventskonzert**
St. Sixtus, Schliersee

07. **Bayrisch Unplugged – „De stade Zeit"**
Tannerhof, Bayrischzell

08. **Swing it UP**
Waitzinger Keller, Miesbach

09./10. **Schlierseer Weihnachtszauber**
Hennerer, Schliersee

09./10. **Christkindlmarkt/ Seeadvent**
Rottach-Egern, Tegernsee, Bad Wiessee, Gmund, Hausham, Bayrischzell

10. **Accademia Di Monaco: Göttliches Kind**
Kultur im Oberbräu, Holzkirchen

14. **Katja Ebstein – Na und? Wir leben noch.**
Winner's Lounge, Spielbank Bad Wiessee

15. **Inka Meyer: Der Teufel trägt Parka**
Kultur im Oberbräu, Holzkirchen

15.–17. **Historischer Weihnachtsmarkt**
Wasmeier Freilichtmuseum , Neuhaus

16./17. **Christkindlmarkt/ Seeadvent**
Rottach-Egern, Tegernsee, Bad Wiessee, Schliersee

15. **Michael Lerchenberg: Ludwig Thoma – Heilige Nacht**
Kultur im Oberbräu, Holzkirchen

23. **Christkindlmarkt**
Rottach-Egern

28. **Keller-Brettl: Theatrissimo e. V.**
Waitzinger Keller, Miesbach

29. **Kurt Trimmel – Bitte keine Blumen**
Terofal, Schliersee

30. **Vor-Silvesterparty**
Dorfplatz Dürnbach

30. **Christine Eixenberger „Lernbelästigung"**
Alpengasthof „Glück Auf", Hausham

31. **Gustl-Moschner-Gedächtnislauf**
Suttengebiet, Rottach-Egern

JANUAR

05. **Die Geierwally**
Terofal, Schliersee

11. **Petzenhauser & Wählt – „g`essn wird dahoam"**
Ludwig-Thoma-Saal, Tegernsee

12. **ABBA – The tribute Concert**
Waitzinger Keller, Miesbach

13. **Neujahrskonzert der Kammer-philharmonie dacapo**
Barocksaal im Gymnasium, Tegernsee

20. **Crachia Hausham: Maskiertes Weinfest**
Alpengasthof "Glück Auf", Hausham

20. **2. Tegernseer Kabarett-Brettl**
Ludwig-Thoma-Saal, Tegernsee

26.01.–04.02. **18. Tegernseer Tal Montgolfiade**
Seepromenade, Bad Wiessee

27. **Holger Paetz: Ekstase in Würde**
Kultur im Oberbräu, Holzkirchen

27. **Römerball**
Otterfinger Hof, Otterfing

27. **Crachia Hausham: Faschingsball**
Back in Time mit „Shark"
Alpengasthof „Glück Auf", Hausham

FEBRUAR

03. **Vesuvball**
Otterfinger Hof, Otterfing

11. **Crachia Hausham: Faschingszug**
Bahnhofsvorplatz, Hausham

12. **Schlosskonzert der Stadt Tegernsee 2018**
Barocksaal im Gymnasium, Tegernsee

13. **Faschingstreiben und Faschingszug**
Marktplatz, Miesbach

17./18. **Europacup-Slaloms der Damen**
Sonnenbichl, Bad Wiessee

MÄRZ

16./17. **Josefikonzert**
Klostersaal, Fischbachau

25. **DANCE MASTERS! Best of Irish Dance**
Waitzinger Keller, Miesbach

APRIL

13. **Alfred Mittermeier – „Ausmisten"**
Ludwig-Thoma-Saal, Tegernsee

Tegernseer Grund Immobilien GmbH
claus d. berthold immobilien - management
Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee
Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS Größter Makler in Bayern
Baier & Partner Immobilien

Sollte es zum Vertragsabschluss eines der Ihnen nachgewiesenen Objekte kommen, so ist bei Kauf eine Maklergebühr in Höhe von 3,57 % inkl. ges. MwSt. aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis und bei Vermietung eine Provision von 2,38 Monatsmieten inkl. ges. Mwst. an das jeweilige Maklerunternehmen zu zahlen. Diese Angebote dienen nur zur Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Für Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten.