

# **Immobilienspiegel**

3. Ausgabe 2022













# "eigenwert GmbH" -

## die 100%ige Immobilientochter der Münchner Bank eG

Als spezialisierter Dienstleister für die Genossenschaft stehen wir gegenüber Kunden und Geschäftspartnern für **Sicherheit, Qualität, Vertrauen und Regionalität**. Seit Jahren sind wir erfolgreich in der Metropolregion München tätig.

#### Kompetenz unter einem Dach – unsere Verbundpartner



#### **Unsere Leistungen:**

- realistische Bewertung / Marktpreiseinschätzung
- Verkauf und Vermietung
- Beratung für Verkäufer / Vermieter sowie Kaufund Mietinteressenten
- Kapitalanlagen (Pflege-, Studenten-, Mikroapartments etc.)
- Investments (Wohn- & Geschäftshäuser, Gewerbeimmobilien etc.)
- Portfolio-Analyse
- Off-Market-Deals (Secret Sales Service)
- Finanzierungsangebote der Münchner Bank eG
- Marketing-Komplettlösung (inkl. 360 Grad Service)
- Notarterminvorbereitung und -begleitung

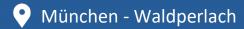
#### **Ihre Vorteile:**

- 100%ige Immobilientochter der Münchner Bank eG
- alles unter einem Dach: Beratung / Bewertung / Vermittlung / Finanzierung / Versicherung
- langjährige Markterfahrung in München und Region
- großes Banknetzwerk (Direktzugang zu Interessenten, Kunden und Mitgliedern der Münchner Bank eG)
- starke Verbundpartner im genossenschaftlichen Finanzverbund (z. B. Handwerkernetzwerk, Küchenstudios etc.)
- bonitätsgeprüfte Kunden





# Einzigartige Neubauwohnungen mit Gartenstadt-Charakter in begehrter Wohnlage von Waldperlach



- W 784: 3 exklusive Wohnungen mit Gartenstadt-Charakter
- jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse
- barrierefrei
- 3-Schicht-Eichenparkett
- hochwertige Marken-Sanitär-Ausstattung

- Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und elektrischen Raffstores
- energieeffiziente und modernste Bauweise
- lichtdurchflutete Räume
- Luft-Wasser-Wärmepumpe und kontrollierte
   Wohnraumlüftung mit 95 % Wärmerückgewinnung
- Verkaufsstart in Kürze



#### **VERKAUF WOHNUNGEN**



#### Starnberg

€ 275.000,-

W 791: Attraktive 3-Zimmer-Terrassenwohnung im Erbbaurecht (ohne Erbbaurechtszins) als Kapitalanlage

- Zimmer: 3
- Wfl.: ca. 59 m<sup>2</sup>
- Bezug: vermietet
- Stellplatz: 1 TG-Einzelstellplatz gute Infrastruktur
- Terrasse (Südost-Ausrichtung)
- offene EBK
- EG

Erdgas, Bedarf 143 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK E, Bj. 1996



#### Lkr. Ebersberg - Markt Schwaben

€ 365.000,-

W 790: 4-Zimmer-Wohnung mit verglaster Westloggia und schönem Fernblick

- Zimmer: 4
- Wfl.: ca. 74 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: 1 TG-Paletten-Stpl.
- Loggia (Westausrichtung)
- renovierungsbedürftig
- 6. OG mit Lift
- sehr gute Anbindung (S-Bahn)

Erdgas H, Verbrauch, 129,0 kWh (m<sup>2</sup>a), EEK D, Bj. 1973



## München - Berg am Laim

€ 399.000,-

W 783: Sofort einziehen: Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit modernem Badezimmer und heller Loggia

- Zimmer: 2
- Wfl.: ca. 51 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: 1 TG-Einzelstellplatz gute Anbindung (U-&S-Bahn)
- Loggia (Südost-Ausrichtung)
- EBK + optimaler Grundriss
- 1. OG ohne Lift

Heizöl EL, Verbrauch 148 kWh/(m²a), EEK E, Bj. 1970



### München - Schwabing/Freimann

€ 490.000,-

W 782: Werthaltige Kapitalanlage! Vermietete 2-Zi.-Wohnung in Schwabing

- Zimmer: 2
- Wfl.: ca. 55 m<sup>2</sup>
- Bezug: vermietet
- Stellplatz: nein
- Balkon (N/W-Ausrichtung)
- FBK
- 4. OG mit Lift
- sehr gute Anbindung (U-Bahn)

Kein Energieausweis erforderlich, da es sich um ein Baudenkmalobjekt handelt.



#### **VERKAUF WOHNUNGEN**



#### München - Schwanthalerhöhe

€ 660.000,-

W 780: Langfristige Kapitalanlage ("Sale-and-lease-back") 4,5 Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

- Zimmer: 4,5
- Wfl.: ca. 91,5 m<sup>2</sup>
- Bezug: vermietet
- Stellplatz: 1 TG-Einzelstellplatz perfekte Anbindung
- Balkon + Loggia
- Gäste-WC
- 4. OG mit Lift

Strom-Mix, Bedarf 75,7 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK C, Bj. 1973



#### Lkr. München - Grünwald

€ 885.000,-

W 765: Wohntraum am Isarhochufer: einzigartige Maisonette-Wohnung mit weitläufigem Privatgarten

- Zimmer: 3 (optional 4)
- Wfl./Nfl.: ca. 110 m²
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: 1 Duplex-Parker
- Südwestgarten
- Wannen- und Duschbad
- EG + Souterrain
- gute Anbindung (Tram)

Erdgas H, Verbrauch 97 kWh/(m²a), EEK C, Bj. 1992





#### München - Au

€ 1.100.000,-

W 778: Stilvolle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung

- Zimmer: 3
- Wfl.: ca. 94 m<sup>2</sup>
- Bezug: nach Vereinbarung
- Stellplatz: 1 TG-Einzelstellplatz
- Terrasse + Loggia
- hochwertige EBK
- 2. OG mit Lift
- sehr gute Infrastruktur

Fernwärme, Bedarf 71 kWh/(m²a), WW enthalten, Bj. 2012





#### München - Sendling

€ 1.250.000,-

W 786: "Sendlinger Altbau-Perle": 4-Zi.-Wohnung mit Balkon

- Zimmer: 4
- Wfl.: ca. 124 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: nein
- Balkon (Ostausrichtung)
- hochwertige EBK
- 1. OG ohne Lift
- sehr gute Anbindung (U-Bahn)

Gas, Verbrauch 189,60 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK F, Bj. 1919



#### **VERKAUF WOHNUNGEN**



#### München - Neuhausen/Nymphenburg

€ 1.890.000,-

W 789: Großzügige Ruheoase eingebettet in Nymphenburgs Toplage

- Zimmer: 4,5
- Wfl.: ca. 172 m<sup>2</sup>
- Bezug: nach Vereinbarung
- Stellplatz: 1 TG-Einzelstellplatz
   perfekte Anbindung
- Balkon (Südausrichtung)
- hochwertige EBK
- Hochparterre

Öl, Verbrauch 104,6 kWh/(m²a), EEK D, Bj. Anlagetechnik 1987



## München - Harlaching

€ 2.550.000,-

#### W 768: Großzügiges Wohnen in bester Lage

- Wfl.: ca. 213 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: 2 TG-Einzelstellplätze
   gute Anbindung (Tram)
- Zimmer: 7 (zzgl. 2 Hobbyräume)
   Terrasse (W/S/O-Ausrichtung)
  - hochwertige EBK
  - EG + Souterrain

Erdgas, Verbrauch 152 kWh/(m²a), EEK E, Bj. 1987



#### München - Milbertshofen

**Auf Anfrage** 

W 787: Großzügige 3- bis 4-Zimmer-Wohnung im Olympischen Dorf

- Zimmer: 3 4 Wfl.: ca. 103 m<sup>2</sup>
- Bezug: nach Vereinbarung
- Stellplatz: nein
- Terrasse
- hochwertige EBK
- 2. OG mit Lift
- sehr gute Anbindung (U-Bahn)

Fernwärme, Verbrauch 125,5 kWh/(m²a), EEK D, Bj. 1972



#### München - Blumenau

**Auf Anfrage** 

#### W 779: 3-Zimmer-Wohnung mit Potential

- Zimmer: 3
- Wfl.: ca. 66 m<sup>2</sup>
- Bezug: nach Vereinbarung
- Stellplatz: 1 TG-Einzelstellplatz gute Anbindung (U-Bahn)
- Balkon (Westausrichtung)
- EBK
- 3. OG ohne Lift

Erdgas H, Verbrauch 47 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK A, Bj. 1967



#### VORANKÜNDIGUNG: REIHENHÄUSER IN GROSSHADERN



- Neubau von 4 Reihenhäusern
- jedes Haus mit Westgarten
- energieeffiziente Bauweise mit Solardachziegeln
- nachhaltige Baumaterialien
- ökologisches Gesamtkonzept
- hochwertigste Ausstattung
- Einzelgaragen
- beliebte Toplage im Blumenviertel von Großhadern
- sehr gute Anbindung & perfekte Infrastruktur

#### VORANKÜNDIGUNG: EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MARKT SCHWABEN

- Neubau von individuellen und modernen
   1- bis 4-Zi.-Eigentumswohnungen
- jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse
- energieeffiziente Bauweise
- sehr hochwertige Ausstattung
- Tiefgaragenstellplätze
- absolute Toplage in Markt Schwaben, direkt am Ortskern





#### **VERKAUF HÄUSER**



#### Lkr. Fürstenfeldbruck - Puchheim

€ 949.000,-

H 337: Hochwertig saniertes Reihenmittelhaus mit Biogasversorgung in bester Lage

- Zimmer: 4
- Wfl.: ca. 108 m<sup>2</sup>
- Nfl.: ca. 59 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 226 m²
- Bezug: ab sofort
- Massivbauweise
- voll unterkellert
- Grundstück real geteilt
- ausgebautes UG

Fernwärme, Bedarf 110,8 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D, Bj. 1969



#### Lkr. München - Oberschleißheim

€ 999.000,-

H 345: Wunderschönes, modern ausgestattetes Reiheneckhaus in absolut ruhiger und sonniger Bestlage

- Zimmer: 5
- Wfl.: ca. 130 m<sup>2</sup>
- Nfl.: ca. 70 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 209 m²
- Bezug: ab sofort
- Massivbauweise
- voll unterkellert
- Grundstück real geteilt
- Südwest-Garten
- Einzelgarage

Erdgas, Verbrauch 159 kWh/(m²a), EEK E, Bj. 1981



### Fürstenfeldbruck

€ 1.250.000,-

#### H 341: Vermietetes 2-Familienhaus mit Potential

- Wfl.: jeweils ca. 180 m<sup>2</sup>
- Nfl.: ca. 96 m²
- Grundstück: ca. 752 m²
- Bezug: vermietet
- Jahresnettomiete: € 23.000,-
- Massivbauweise
- voll unterkellert
- Grundstück real geteilt
- Süd-Garten
- zusätzliches Baurecht vorstellbar

Erdgas H, Bedarf 129 kWh/(m²a), EEK D, Bj. 1972



#### München - Allach/Untermenzing

€ 1.649.000,-

H 339: Großzügige, repräsentative Doppelhaushälfte mit Wintergarten und traumhaftem Grundstück

- Zimmer: 5
- Wfl.: ca. 191 m²
- Nfl.: ca. 150 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 1.005 m²
- Bezug: ab sofort
- Massivbauweise
- voll unterkellert
- Grundstück real geteilt
- Ausbaureserve im DG
- direkter Zugang zur Würm

Heizöl, Bedarf 218 kWh/(m²a), EEK G, Bj. 1970



#### **MODERNE KAPITALANLAGE IN UNTERHACHING: URBANE SERVICED APARTMENTS**



- W 760: Boardinghouse mit 136
   Mikroapartments mit Flächen von ca. 17,5 bis ca. 33 m²
- Investitionssummen ab ca. € 185.000,-
- konstante Mieten durch 25 Jahre Pachtvertrag
- Rundum-sorglos-Paket:
   Vermietung und Verwaltung
- professioneller Betreiber mit langjähriger Erfahrung in der Hotellerie
- ab ca. 3 % Nettorendite
- begehrter Standort mit sehr guter Infrastruktur (viele Konzerne in der Nähe)
- Fertigstellung voraussichtlich im
   1. Quartal 2023
- provisionsfrei für den Käufer

## **ZUKUNFTSORIENTIERTE KAPITALANLAGEN IN SÜDDEUTSCHLAND**



- W 640: Pflegeimmobilen &
   Betreutes Wohnen
- soziales Investment mit bevorzugtem
   Belegungsrecht an über 150 Standorten
- attraktive und nachhaltige Renditen
- gute Lagen mit idealer Infrastruktur
- provisionsfrei f
  ür den K
  äufer



#### **DISKRETE VERMARKTUNG / SECRET SALE**





#### Freising - Vötting

2,2 Mio. €

G 135: Grundstück mit abrissreifem Altbestand

- Grundstück: ca. 1.097 m²
- Bebaubarkeit: kein Bebauungsplan / nach § 34 BauGB





#### München - Großhadern

2,39 Mio. €

H 342: Investment mit Zukunftspotential Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Großhadern

- Grundstück: ca. 651 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche: ca. 500 m² (Wfl./Nfl./Verkaufs-/Lagerfläche)
- Baujahr: 1961





#### Lkr. München - Garching-Hochbrück

3,15 Mio. €

G 137: Gewerbegrundstück mit Altbestand und hervorragender Infrastruktur

- Grundstück: ca. 3.348 m<sup>2</sup>
- Bebaubarkeit: nach B-Plan 119-D von 1996





#### Lkr. München - Riemerling

3,57 Mio. €

H 340: Ruhe und Idylle pur! Neuwertiges Mehrfamilienhaus am südlichen Stadtrand

- Grundstück: ca. 1.148 m²
- Gesamt Wfl./Nfl.: ca. 617 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2001



#### **DISKRETE VERMARKTUNG / SECRET SALE**





#### **Lkr. Straubing - Mitterfels**

3,85 Mio. €

H 343: Top-Investment in schwierigen Zeiten! Vollvermietetes Verbrauchermarktzentrum

- Grundstück: ca. 6.412 m<sup>2</sup>
- Nettogeschossfläche: ca. 2.206 m²
- Stellplätze: 65 Außenstellplätze
- Baujahr: 2010 (2021 Anbau / Erweiterung)





#### München - Trudering

4,6 Mio. €

H 318: Vollvermietetes Wohn- und Geschäftshaus

• Grundstück: ca. 500 m² • Gesamtfläche: ca. 580 m²

• Baujahr: 90er Jahre

• Rendite: bis zu 3,25 % netto





#### München - Au/Haidhausen

**Gegen Gebot** 

G 131: Ihre Chance! Eine der letzten Baulücken in gefragter Lage

- Grundstück: ca. 330 m²
- Grundstück mit abrissreifem Altbestand







# Lkr. Ebersberg - Markt Schwaben

€ 2.250,- inkl. NK

Großzügige Doppelhaushälfte zwischen Wiesen und Feldern

- Zimmer: 5 zzgl. Hobbyraum
- Wfl.: ca. 150 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab Jan. 23 (Erstbezug)
   Wärmepumpenheizung
- Terrasse + überdachter Freisitz
- hochwertiger Vinyl-Bodenbelag
- Stellplatz: 1 TG-Einzelstellplatz gute Anbindung (S-Bahn)





#### WOHNEN UND ARBEITEN – auf Knopfdruck sparen

#### Sinnvoll Heizen und Lüften

<u>Jedes Grad weniger spart</u> rund 6% Energiekosten (empfohlene Werte liegen bei 18 bis 21 °C, je nach Raum und Wohlbefinden). Wird der Heizkörper nicht mehr richtig warm, kann es daran liegen, dass sich angestaute Luft darin befindet. Daher die Heizkörper <u>regelmäßig entstauben sowie entlüften.</u> Im Winter ist <u>Stoßlüften</u> die bessere Option als gekippte Fenster. Drei- bis viermal am Tag die Fenster für fünf bis zehn Minuten weit öffnen.

#### Auf effiziente LEDs umstellen

Glühbirnen gegen LED-Lampen austauschen. Diese sind ca. 80% stromsparender. Für eine optimale Lichtausbeute bestenfalls regelmäßig die Lampen reinigen.

#### **Abschalten statt Stand-by**

Schalten Sie alle Geräte (Computer, Fernseher & Co.) vollständig aus und vermeiden Sie einen Stromverbrauch durch Stand-by. Mit abschaltbaren Steckdosenleisten drehen Sie allen angeschlossenen Geräten mit einem einzigen Knopfdruck den Saft ab.

#### **KOCHEN** – das richtige Rezept zum Sparen

#### Mit passendem Deckel auf dem Topf kochen

Wer mit Deckel kocht, spart ordentlich Strom. Ohne Deckel steigt der Energieverbrauch um das Drei- bis Vierfache. Töpfe mit Glasdeckel verschaffen Durchblick. Töpfe verwenden, die genau auf die Herdplatte passen.

#### Wasserkocher statt Herd

Nicht nur schneller, sondern auch energieeffizienter als auf dem Herd erhitzen Sie Wasser mit einem elektrischen Wasserkocher (nicht bloß für Heißgetränke, sondern auch für Nudelwasser & Co.).

#### Kühlschranktemperatur richtig einstellen

Es reichen 6 bis 7 Grad, um Ihre Lebensmittel lange frisch zu halten. Der Kühlschrank darf gerne gut gefüllt sein, denn sonst wird mehr Strom verbraucht. Er sollte nie direkt neben Herd oder Heizung stehen.

#### Kühlschrank und Gefriertruhe regelmäßig abtauen

Wenn sich eine dicke Eisschicht im Kühlschrank oder in der Gefriertruhe bildet, dann erhöht sich durch die Vereisung nicht nur der Stromverbrauch (5 mm = 30 Prozent Steigerung), sondern verursacht auch jährlich 30 Kilogramm CO<sub>2</sub>.

#### Spülmaschine statt mit Hand abwaschen

Sparsame Spülmaschinen benötigen weniger Wasser als das Spülen mit der Hand. Laden Sie die Maschine möglichst voll und benutzen Sie das Eco-Programm (gilt auch bei Waschmaschinen). Dies verbraucht weniger Wasser und das Wasser wird weniger stark erhitzt. Das Geschirr dabei nicht vorspülen.





We are on Instagram, Facebook, LinkedIn and Xing!











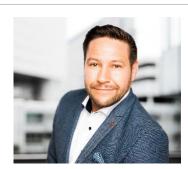
# EIN STARKES TEAM - IMMER FÜR SIE DA!



**Frederic Düring** Geschäftsführer

frederic.duering@eigenwert.de Tel. 089 2128-3051

**Betreuung:** Vermögensmanagement, Firmenkunden, Heilberufe



Johannes Pohl Immobilienberater

johannes.pohl@eigenwert.de Tel. 089 2128-3061

Filialen:

Pasing, Planegg, Tutzing, Bad Tölz und Betreuung Vermögensmanagement, Firmenkunden, Heilberufe



**Dorothee Ahner** 

Immobilienberaterin

dorothee.ahner@eigenwert.de Tel. 089 2128-3062

Filialen: Markt Schwaben, Neubiberg, Haar



**Tobias Liebich** 

Immobilienberater

tobias.liebich@eigenwert.de Tel. 089 2128-3054

Eilialon

Bogenhausen, Unterföhring, Haidhausen, Perlach



**Daniel Hauptmann** 

Immobilienberater

daniel.hauptmann@eigenwert.de Tel. 089 2128-3058

Filialen:

Frauenplatz, Giesing, Harlaching



**Frank Trauwaldt** 

Immobilienberater

frank.trauwaldt@eigenwert.de

Tel. 089 2128-3053

Filialen:

Schwabing, Nymphenburg, Milbertshofen, Oberschleißheim



**Doris Lederer** 

Vertriebsassistentin

doris.lederer@eigenwert.de Tel. 089 2128-3063



Samira Kukulka

Vertriebsassistentin / Marketing & Social Media

samira.kukulka@eigenwert.de Tel. 089 2128-3059



Marie-Luise Stuhlmiller

Buchhaltung / Zahlungsverkehr

 $marie-luise. stuhl miller @\,eigenwert. de$ 

Tel. 089 2128-3060



# SIE WOLLEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Als 100%iges Tochterunternehmen der Münchner Bank eG steht die eigenwert GmbH für Sicherheit, Kompetenz und Vertrauen sowie für eine seriöse, nachhaltige und umfassende Beratung rund um Ihre Immobilie. Das bieten wir Ihnen:

#### Verkauf Ihrer Immobilie

- Marktgerechte Wertermittlung
- Hochwertige Verkaufsunterlagen
- Durchführung von Besichtigungen

- Bonitätsprüfung von Kaufinteressenten
- Vorbereitung des Kaufvertrages
- Persönlicher Ansprechpartner bis zur Übergabe

#### **Vermietung Ihrer Immobilie**

- Aussagekräftiges Exposé
- Optimale Bewerbung
- Vorqualifizierte Besichtigungen

- Auswahl solvenzgeprüfter Mieter
- Mietverträge mit aktuellem Rechtsstand
- Übergabe der Immobilie

#### **Bewertung Ihrer Immobilie**

- Marktgerechte Wertermittlung
- Realistischer Vermögensüberblick
- Unabhängige Portfolio-Analyse

- Interessant bei vorzeitigen Immobilienübertragungen
- Kostengünstige Alternative zum Sachverständigen-Gutachten



Ich möchte meine Immobilie					
	verkaufe	n	vermiete	n	bewerten
Details zur Immobilie:					
Objektart	Wohnung		Haus		Grundstück
Objektadresse					
Wohnfläche/ Grundstücksfläche					
Name, Vorname					
Straße/Hausnummer					
PLZ, Ort					
Telefon					
E-Mail					

Sie können Ihre ausgefüllte Anfrage entweder in einer Münchner Bank eG - Filiale abgeben, diese per Fax an 089 2128-773099 oder per Mail an <a href="mailto:info@eigenwert.de">info@eigenwert.de</a> senden. Einer unserer Immobilienexperten wird sich umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.



# eigenwert GmbH

Richard-Strauss-Straße 82 (im Haus der Münchner Bank eG) 81679 München Tel. 089 2128-3050 Fax 089 2128-773099 info@eigenwert.de www.eigenwert.de















