

# **Immobilienspiegel**

2. 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

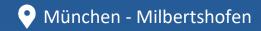
#### **Ihre Vorteile:**

- 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





Moderne 2- bis 3,5-Zi.-Neubauwohnungen mit Balkon oder Terrasse



- V 471: individuelle 2- bis 3,5-Zi.-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 61 bis ca. 84 m²
- jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse
- hochwertige Einbauküchen
- Parkett in allen Wohnräumen
- Markensanitärausstattung und edle Fliesen

- hochwertige 3-fach-Verglasung
- modernste Bauweise
- helle Räume
- Tiefgaragenstellplätze
- Bezug vsl. ab September 2022







€ 220.000,-

W 770: Für Kapitalanleger - Top gepflegtes Studenten-/Business-Appartement mit Südbalkon!

- Zimmer: 1
- Wfl.: ca. 21 m<sup>2</sup>
- Bezug: vermietet an Betreiber
   4. OG mit Lift
- Stellplatz: nein
- Balkon (Südausrichtung)
- voll möbliert
- sehr gute Anbindung (U-Bahn)

Nah-/Fernwärme, Strom, Bedarf 33,0 kWh/(m²a), WW enthalten, Bj. 2011



#### München - Berg am Laim

€ 419.000,-

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

- Zimmer: 2
- Wfl.: ca. 53 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: 1 TG-Einzelstellplatz
   sehr gute Anbindung (U-Bahn)
- Balkon (Ostausrichtung)
- EBK
- 1. OG ohne Lift

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



#### Lkr. München - Unterhaching

€ 484.000,-

W 776: Ruhige 2,5-Zimmer-Wohnung mit Weitblick \*\*\*erst renovieren – dann wohlfühlen\*\*\*

- Zimmer: 2,5
- Wfl.: ca. 67 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Balkon (Westausrichtung)
- EBK + optimaler Grundriss
- 4. OG mit Lift
- Stellplatz: 1 TG-Einzelstellplatz sehr gute Anbindung (S-Bahn)

Heizwerk, fossil, Verbrauch 91,4 kWh/(m²a), EEK C, Bj. 1970



## München - Blumenau

€ 495.000,-

W 779: 3-Zimmer-Wohnung mit Potential

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

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





#### München - Schwabing/Freimann

€ 520.000,-

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)
- EBK
- 4. OG mit Lift
- sehr gute Anbindung (U-Bahn)



#### München - Giesing

€ 525.000,-

W 781: Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia

- Zimmer: 2
- Wfl.: ca. 53 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: 1 TG-Einzelstellplatz
   sehr gute Anbindung (U-Bahn)
- Balkon (Südausrichtung)
- hochwertige EBK
- 3. OG mit Lift

Fernwärme, Strommix, Bedarf 61 kWh/(m²a), WW enthalten, Bj. 2014



## München - Fasanerie

€ 629.000,-

W 775: Seltene Chance – Außergewöhnliche Wohnung mit riesigem Grundstücksanteil

- Zimmer: 3
- Wfl.: ca. 94 m<sup>2</sup>
- Bezug: vermietet
- Stellplatz: nein
- Terrasse + parkähnl. Garten
- EBK
- Hochparterre
- sehr gute Infrastruktur

Strom-Mix, Bedarf 87,3 kWh/(m<sup>2</sup>a), WW enthalten, Bj. 1972



## München - Harlaching

€ 690.000,-

W 772: Vermietete 2,5-Zi.-Wohnung mit Hobbyraum und Westbalkon

- Zimmer: 2,5 + Hobbyraum
- Wfl.: ca. 88 m<sup>2</sup>
- Bezug: vermietet
- Stellplatz: 1 TG-Stellplatz
- Balkon (Westausrichtung)
- EBK
- 1. OG mit Lift
- gute Anbindung (Tram & Bus)

Erdgas H, Verbrauch 125 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D, Bj. 1985







#### Lkr. Dachau - Bergkirchen

€ 785.000,-

#### Eigenheim vor den Toren Münchens!

- Zimmer: 3 zzgl. Kellerstudio
- Wfl.: ca. 105 m<sup>2</sup>
- Bezug: kurzfristig
- Stellplatz: 1 Garage + Außenstellplatz
- Terrassen mit Gartenanteil
- EBK
- EG
- hoher Freizeitwert





#### Grünwald bei München

€ 885.000,-

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

- Zimmer: 3 (optional 4)
- Wfl.: ca. 84 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: 1 TG-Stellplatz gute Anbindung (Tram)
- Terrasse (Südwestausrichtung)
- helle Wohnung
- EG + Souterrain

Erdgas H, Verbrauch 97 kWh/(m<sup>2</sup>a), 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
   sehr gute Anbindung (U-Bahn)
- Terrasse und Loggia
- hochwertige EBK
- 2. OG mit Lift

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





#### München - Sendling

€ 1.250.000,-

W 785: "Sendlinger Altbau-Perle": 4-Zi.-Wohnung mit Balkon

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

Gas, Verbrauch 189,60 kWh/(m²a), EEK F, Bj. 1919





#### München - Harlaching

**Auf Anfrage** 

W 768: Großzügiges Wohnen in bester Lage

- Zimmer: 7
- Wfl./Nfl.: ca. 258 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: 2 TG-Einzelstellplätze gute Anbindung (Tram & Bus)
- Terrassen (West-, Süd- und Ostausrichtung)
- EG + UG

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



## München - Schwanthalerhöhe

**Auf Anfrage** 

W 780: Langfristige Kapitalanlage: 4,5 Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

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

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



#### W 784: Einzigartige Neubauwohnungen mit Gartenstadt-Charakter in begehrter Wohnlage von Waldperlach

- Neubau von 3 exklusiven Wohnungen (pro Etage jeweils eine Wohnung)
- sehr hochwertige Ausstattung
- moderne Bauweise im KfW-55-Standard
- jede Wohnung mit weitläufigen Balkonen / Terrassen
- TG-Einzelstellplätze
- Baubeginn vsl. im 4. Quartal 2022
- keine zusätzliche Käuferprovision

Lassen Sie sich hier vormerken:

☎ 089 2128-3050 | 🗏 info@eigenwert.de



#### **VERKAUF HÄUSER**



### Lkr. Fürstenfeldbruck - Puchheim

€ 969.000,-

H 337: Hochwertig saniertes Reihenmittelhaus in bester Lage

• Zimmer: 4

Wfl.: ca. 108 m²
 Nfl.: ca. 59 m²

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



## 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 m<sup>2</sup>

Bezug: vermietet

Jahresnettomiete: € 19.152,-

- Massivbauweise
- voll unterkellert
- Grundstück real geteilt
- Süd-Garten
- zusätzliches Baurecht vorstellbar

Erdgas H, Bedarf 129 kWh/(m<sup>2</sup>a), 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 m<sup>2</sup>

Nfl.: ca. 150 m²

• Grundstück: ca. 1.005 m<sup>2</sup>

Bezug: ab sofort

• Massivbauweise

voll unterkellert

• Grundstück real geteilt

Ausbaureserve im DG

• direkter Zugang zur Würm

Heizöl, Energieausweis in Erstellung, Bj. 1970/1971



#### München - Berg am Laim / Michaeliburg

€ 1.650.000,-

H 336: Provisionsfrei: Attraktive Doppelhaushälfte mit großem Süd-West-Garten in traumhafter Lage

• Zimmer: 5

• Wfl.: ca. 154 m<sup>2</sup>

Nfl.: ca. 65 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 442 m²

Bezug: nach Vereinbarung

Süd-West-Grundstück

• voll unterkellert

vielseitiger Grundriss

• weitläufiger Privatgarten

Erdgas H, Bedarf 127,1 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D, Bj. 2000



#### **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
- provisionsfreier Verkauf

## 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
- provisionsfreier Verkauf



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





#### Lkr. Erding - Finsing

2,1 Mio. €

#### G 133: Hervorragende Ackerflächen in begehrter Lage

• Grundstück: ca. 43.670 m² (davon ca. 41.670 m² Landwirtschaftsfläche + ca. 2.000 m² ökologische Ausgleichsfläche)





#### Freising - Vötting

2,2 Mio. €

#### G 135: Grundstück mit abrissreifem Altbestand

• Grundstück: ca. 1.097 m<sup>2</sup>

• Bebaubarkeit: kein Bebauungsplan / nach § 34 BauGB





#### 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





#### **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



#### **VERMIETUNG WOHNUNGEN & HÄUSER**





#### München - Maxvorstadt

€ 950,- zzgl. NK

V 465: Schicke 1-Zimmer-Wohnung in bester Lage

- Zimmer: 1
- Wfl.: ca. 44 m²
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: 1 TG-Einzelstellplatz sehr gute Anbindung (U-Bahn)
- Balkon (Westausrichtung)
- gute Raumaufteilung
- 4. OG mit Lift

Fernwärme/Strom, Bedarf 71,6 kWh/(m²a), WW enthalten, Bj. 2011





#### München - Laim

€ 2.450,- zzgl. NK

V 470: Stilvolles Reiheneckhaus mit Ostausrichtung in U-Bahnnähe

- Zimmer: 5
- Wfl.: ca. 107 m<sup>2</sup>
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: Garage
- Gartenterrasse (Ostausrichtung)
- moderne EBK
- Wozi. mit Einbauschrank
- sehr gute Infrastruktur

Erdgas E, Bedarf 209,5 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK G, Bj. 1958





#### München - Milbertshofen

€ 2.600,- zzgl. NK

V 403-3: Erstbezug: 3-Zi.-Neubauwohnung mit großzügiger **Gartenterrasse und Hobbyraum** 

- Zimmer: 3 + Hobbyraum
- Gesamtfläche: ca. 120 m²
- Bezug: ab sofort
- Stellplatz: 1 TG-Stellplatz
- Terrasse (Westausrichtung)
- EG + Souterrain
- sehr gute Infrastruktur
- direkt bei BMW





#### Die neue Grundsteuerreform 2022

#### Was ist für Eigentümer zu beachten?

- Das Bundesverfassungsgericht hat die bislang erhobene Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Die zugrundeliegenden Werte seien veraltet und müssen neu berechnet werden.
- Betroffen sind Eigentümer von Grundbesitz. Dazu z\u00e4hlen unbebaute und bebaute Grundst\u00fccke,
   Eigentumswohnungen sowie Land- und Forstwirtschaftsbetriebe.
- Abgefragt werden Angaben zur Lage des Grundstücks, zur Grundstücksfläche und zum Bodenrichtwert bzw. zur Ertragsmesszahl. Darüber hinaus müssen gebäudebezogene Angaben gemacht werden.
- Die Frist zur Abgabe der Grundsteuererklärung endet offiziell am 31. Oktober 2022. Aber danach droht nicht umgehend eine Strafe. Zunächst sollen Erinnerungsschreiben verschickt werden.

#### Fristen & Termine:

- 1. Januar 2022: Hauptfeststellungszeitpunkt für die Ermittlung der (neuen) Grundsteuerwerte.
- April 2022: Öffentliche Aufforderung durch das Bundesfinanzministerium zur Abgabe der Feststellungserklärung (Grundsteuererklärung).
- 1. Juli 2022: Elektronische Übermittlung der Feststellungserklärung (Grundsteuererklärung) über ELSTER möglich.
- 31. Oktober 2022: Ende der Frist zur Abgabe der Feststellungserklärung (Grundsteuererklärung).
- 1. Januar 2025: Entstehungszeitpunkt der reformierten Grundsteuer: Ab diesem Zeitpunkt müssen Eigentümer die neue Grundsteuer bezahlen.

Wer der Aufforderung der Behörde nicht nachgeht, dem drohen Zwangsgelder und Verspätungszuschläge von bis zu 25.000 Euro. Ratsam ist also, sich schon jetzt Dokumente wie den Kaufvertrag oder den Auszug aus dem Grundbuch bereitzulegen. Viele Eigentümer sehen sich der Aufgabe vor scheinbar unüberwindbaren Hürden gestellt und fühlen sich diesbezüglich alleingelassen.

Gerne stehen wir Ihnen beratend zur Seite und unterstützen Sie bei der Beschaffung der benötigten Informationen.





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



**Dorothee Ahner** Immobilienberaterin

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

Filialen:

Markt Schwaben, Neubiberg, Haar, Deisenhofen



**Tobias Liebich** 

Immobilienberater

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

Filialen:

Bogenhausen, Unterföhring, Haidhausen, Perlach



**Daniel Wurmseder** 

Immobilienberater

daniel.wurmseder@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

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					
	verkaufen	ı	vermieten		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 der 26 Filialen der Münchner Bank eG 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















