

IMMOBILIEN



FORUM



FOTO: DIETMAR DENGEL

AUF ZU NEUEN UFERN

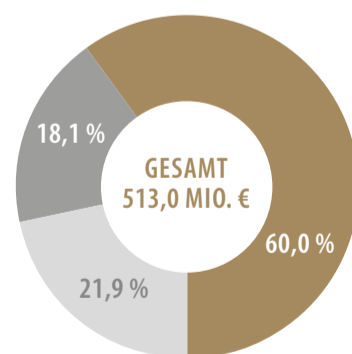
WOHL KAUM EINE REGION IN DEUTSCHLAND WIRD IN DEN KOMMENDEN JAHREN SO BOOMEN.

Der Tourismus ist der bedeutendste Wirtschaftsfaktor der Region, es gibt kaum einen Wirtschaftsbereich, der nicht vom Tourismus profitiert. 2019 beliefen sich die touristischen Umsätze in der Alpenregion Tegernsee Schliersee auf rund 513 Millionen Euro. 57,6 % davon erlösten gewerbliche Betriebe, der Rest entfiel auf Tagesausflügler (34,2 %), Privatquartiere (7,1 %) und Camping (1,1 %). Direkte Profiteure des Tourismus sind das Gastgewerbe mit zirka 307,8 Millionen, der Einzelhandel mit etwa 92,6 Millionen und Dienstleister mit rund 112,6 Millionen Euro (Quelle: dwif2020). Der Gast soll sich dabei in der kleinen Pension ebenso zuhause fühlen wie im Luxus-Hotel. Möglich macht das unsere Gastfreundlichkeit und bayerische Herzlichkeit. Von Urlaubern und Tagesausflüglern geschätzt werden die hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, dem umfangrei-

chen Wellness- und Medizinangebot, der vielseitigen Gastronomie und den traditionellen Festen, Brauchtum und Kultur – alles Faktoren, mit denen „der See“ punkten kann. In den nächsten Jahren kommen knapp 20 große Projekte auf das Tegernseer Tal und seine Umgebung zu (s. auch S.10/11) zu, allein 15 im Tegernseer Tal. Es gibt in Deutschland keine Region, in der diese Aktivitäten stattfinden und die eine entsprechende Dynamik entwickeln wird wie hier. „Diese Projekte werden unsere Region nachhaltig, aber auch positiv verändern“, sind sich die Makler des IMMOBILIENFORUMs sicher. Über 1.000 Gästebetten werden zu den bereits bestehenden 9.600 hinzukommen. „Die Attraktivität des Tegernseer Tals wird weiter ansteigen, andere Hotels und Gastbetriebe müssen nachziehen und sich einem gewissen Niveau anpassen. Das heißt nicht, dass auch kleine Betriebe auf Luxus umstel-

len müssen, aber Duschen und Toiletten auf dem Gang dürften dann passé sein. Das Klientel wird zudem nicht nur exklusiver, sondern auch internationaler werden“, so die Makler weiter. Fest steht damit auch, dass die bestehenden Dienstleistungsbetriebe – sofern nicht schon geschehen – sich der Situation anpassen, modernisieren und Angebote

aktualisieren müssen, wollen sie am Markt weiter bestehen. Zudem müssen Hotels, zumindest die großen Häuser, gleichzeitig für bezahlbare Personalwohnungen sorgen, denn Mieten und Immobilienpreise werden durch die wachsende Attraktivität und die hohe Nachfrage bei gleichzeitig niedrigem Wohnangebot steigen.



	GASTGEWERBE	307,8 Mio. €
	EINZELHANDEL	92,6 Mio. €
	Dienstleistungen	112,6 Mio. €

QUELLE: DWIF2020





FOTO: ISTOCKPHOTO/PATTANAPHONG KHUANKAEW

HAUS ODER WOHNUNG KAUFEN?

NICHT NUR DER PREIS ENTSCHIEDET, BEIDE IMMOBILIENARTEN KÖNNEN MIT VORTEILEN PUNKTEN.

Wer ein Haus sein Eigen nennen möchte, kann von zahlreichen Vorteilen profitieren. Im Vergleich mit einer Wohnung verfügt ein Haus in der Regel über ein größeres Raumangebot, sodass vor allem Familien mit Kindern hier ausreichend Platz haben. Eigenheimbesitzer profitieren zudem von einer größeren Entfernung zu den Nachbarn. Auch ein Garten, der zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht, ist nicht zu unterschätzen. Bietet er doch gerade in Zeiten wie diesen auch wohltuende Rückzugsmöglichkeiten draußen an der frischen Luft. Wohnungen bieten dagegen in vielen Fällen nur kleine Grünflächen beziehungsweise eine Gartenmitbenutzung bei Mehrfamilienhäusern an. Hinzu kommt allerdings dafür ein entsprechender Zeit- und Geldaufwand für die Pflege eines Gartens und

die Reparaturen rund ums Eigenheim. Jedoch redet dann auch niemand drein, wenn man diverse Änderungen am Gebäude und im Garten durchführen möchte. Und ein weiterer Vorteil: Hat man vor zu bauen, kann man seiner Kreativität freien Lauf und Wünsche wahr werden lassen.

Eine Wohnung ist dagegen günstiger, und sie muss nicht unbedingt viel kleiner sein. Gerade Lofts und Maisonette-Wohnungen können durch eine großzügige Wohnfläche überzeugen. Auch werden Wohnungen schon fertig übernommen, nur die Inneneinrichtung wird hierbei vom zukünftigen Besitzer verändert. Die Kosten für Reparaturen und die Gartengestaltung werden vom Eigentümer des Wohnhauses oder von der Wohnungseigentümergein-

schaft getragen. Vor der Anschaffung einer Immobilie steht also eine grundsätzliche Entscheidung an: Soll es eine Wohnung oder ein Haus sein? Und das hängt in erster Linie von vielen verschiedenen Faktoren ab und spiegelt vor allem Ihre persönliche Lebenssituation wider. Eine Wohnung ist in der Regel preiswerter, dafür lebt man in diesem Objekt mit vielen Nachbarn, die man sich nicht aussuchen kann. Ein Haus bietet mehr Individualität, ist aber pflegeintensiver und die Betriebskosten sind höher. Dazu kommen Fragen wie: Wie viel Wohnraum benötige ich? Sind Kinder für die Zukunft geplant? Ist das Objekt altersgerecht?

Wir stellen Ihnen unterschiedliche Kriterien gegenüber.

Kriterien	Einfamilienhaus	Eigentumswohnung
Lage	meist außerhalb des Zentrums	in jeder Lage verfügbar
Infrastruktur	lageabhängig	meist breites Angebot bei Zentrumsnähe; Geschäfte und Arztpraxen oftmals fußläufig
Anschaffungskosten	Gebäudepreis und Grundstückskosten	Wohnungspreis und anteilige Grundstückskosten
Kostenrisiko bei Neubau	Baukosten liegen oft höher als veranschlagt	Gesamtkaufpreis durch Bauträger fest vereinbart
Kosten für den Unterhalt	Eigentümer trägt die Kosten für den Unterhalt alleine	Reparaturkosten werden von der Eigentümergemeinschaft getragen
Gestaltungsfreiheit	Neubau: hohe Gestaltungsfreiheit; z.B. Zahl und Größe der Zimmer Bestandsobjekt: nachträgliche Umgestaltungsmöglichkeit	geringe Gestaltungsfreiheit, da Wohnung fertig geplant wird
Nachträgliche Änderungen	problemlos möglich	nur in geringem Umfang möglich, Wohnungseigentümergeinschaft muss zustimmen
Kontrollaufwand bei Neubau	Bauherr ist für den Hausbau verantwortlich	Eigentumswohnungen werden oft „schlüsselfertig“ erworben
Raumangebot	meist mehr Platz als in einer Wohnung	meist weniger Platz als in einem Haus
Bewegungsfreiheit 1	alleinige Nutzung von Haus und Garten; hohe Flexibilität	Grundstück wird von allen Eigentümern genutzt, gegenseitige Rücksichtnahme ist gefragt
Bewegungsfreiheit 2	keine/kaum Rücksichtnahme auf Nachbarn	weniger persönliche Freiheiten
Ruhe	großer Erholungsfaktor	je nach Nachbarn stark eingeschränkt
Garten	für die Pflege selbst verantwortlich	Gartenmitbenutzung, Sondernutzung Garten
Zeitaufwand für Instandhaltung	höher; Eigentümer ist für alle Reparaturen selbst verantwortlich	gering; Hausmeister und Verwalter kümmern sich um das Haus
Wertzuwachs	höher als bei einer Wohnung	geringer als bei einem Haus

DAS HERZSTÜCK EINES HAUSES

DIE KÜCHE HAT IN DEN VERGANGENEN JAHREN EINE WANDLUNG ERFAHREN WIE KAUM EIN ANDERER RAUM

Die Küche heute ist mehr als nur der Ort für Essenszubereitung. Für viele ist es der Mittelpunkt des Hauses. Hier kommen Familienmitglieder und Gäste zusammen, hier wird gekocht, gegessen, getrunken und geratscht. Dabei sind viele verschiedene Aspekte zu beachten, die alle gemeinsam eine perfekte Küche ausmachen. Richtig ausgestattet und wohl durchdacht, sind moderne Küchen eine wahre Augenweide. Aber nur wenn die entsprechenden Aspekte beachtet wurden, macht das Kochen wirklich Freude, und die Küche bringt ein Plus an Lebensqualität in den Alltag. Und: Dazu gehört neben dem Design auch die Ergonomie.

Weniger laufen, weniger heben, weniger bücken heißt die Devise. Dabei kommt es auf die optimale, rückschonende Höhe der Arbeitsplatte entsprechend der individuellen Körpergröße an. Die Elektrogeräte sollten hoch und damit rückenfreundlich eingebaut sein. Auch sollte man von der Anordnung der Küchenmöbel her auf kurze Arbeitswege zwischen den verschiedenen Arbeitsbereichen wie Spüle, Kochfeld und Kühlschrank achten. Zudem ist es wichtig, dass die Arbeits-, Vorbereitungs- und Abstellfläche generell mög-

lichst groß ist, etwa durch eine Kochinsel oder eine L-förmige Küche. Viel Komfort bieten Schubladen, sogenannte Vollauszüge. Töpfe und Vorräte kommen dann wie von alleine entgegen und bieten viel Stauraum. Mit einer funktionalen Innenausstattung wie Apothekerschrank und Eckkarussells kann man leichter Ordnung halten und das lästige Suchen im letzten Eck vermeiden.

Besonders im Bereich der Arbeitsfläche sollten Sie immer genug Licht haben. Achten Sie darauf, dass die Beleuchtung keine Schatten wirft. Bei Rechtshändern kommt der Lichtstrahl immer von links und bei Linkshändern von rechts. In der Küche sollte eine ausreichend gute Grundbeleuchtung vorhanden sein. Unterbauleuchten schaffen eine gute Arbeitsatmosphäre. Sie beleuchten die Arbeitsfläche mit optimaler Helligkeit.

Bei den Küchenarbeitsplatten gibt es verschiedene Materialien, je nach Geschmack und Geldbeutel. Die Auswahl hängt letztendlich auch von der Nutzung und dem Gesamtkonzept Ihrer Küche ab. Eine Küche sollte allerdings nicht nur ergono-

misch, sondern auch mit modernsten Geräten ausgestattet sein. Im Bereich der Elektronik etwa setzt sich der Abzug im Kochfeld immer mehr gegenüber der klassischen Dunstabzugshaube durch. Viele Elektrogeräte verfügen zudem über eine neuartige, intelligente Unterstützung – vom Kühlschrank mit Kamera, der Neubestückungen vorschlägt, bis zum Backofen, der mit elektromagnetischen Wellen die Lebensmittel gart. Im Trend liegt auch das „Smart Home“ mit einer zentralen, ferngesteuerten Bedienung etwa von Kühlschrank und Beleuchtung. Zum „Smart Living“ können aber auch in die Fußleiste der Küche integrierte Lautsprecher gehören, die über Bluetooth gesteuert werden. Zu guter Letzt planen Sie ausreichend Steckdosen ein. Zehn Stück dürfen es in einer Küche schon sein.

Generell ist es zu empfehlen, ein Fachgeschäft aufzusuchen. Dort ist eine gute Beratung für Ihre Küche garantiert. Dabei ist es ganz egal, ob Sie sich für eine Landhausküche, eine Küche mit Kochinsel oder eine Wohnküche entscheiden. Ihr Berater wird Ihnen Musterküchen in allen Stilen zeigen können, so dass eine Entscheidung umso leichter fällt.



FOTOS: TEGERNSEER GRUND, ISTOCKPHOTO/NELLEGG

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  

Wir wissen wie sich Ihre Sicherheit anfühlt!



VORANKÜNDIGUNG



TRADITION TRIFFT MODERNE IN IHRER SCHÖNSTEN FORM – ROTTACH-EGERN



Auf einem unverwechselbaren Grundstück in bester Wohnlage, in unmittelbarer Nähe zum See, entstehen zwei bis drei exklusive Landhäuser. Persönliche und individuelle Wohnwünsche werden mit Liebe zum Detail berücksichtigt. Das Ensemble wird durch die

hochwertige Architektur und Ausführung, die exklusive Gesamtkonzeption sowie die ruhige und sonnige Standortqualität zu einem Unikat für besondere Ansprüche im Tegernseer Tal werden.

ANZEIGE



*The place to be
... do bin i safe!*

**viel Platz · frische Bergluft · tolle Alleinlage
Ihr Platz für wichtige Gelegenheiten**



Brösel Alm im Berghotel Sudelfeld · Bayrischzell · Tel. +49 8023 81 99-0 · www.berghotel-sudelfeld.de



**200 Jahre Bild Beethoven!
200 Jahre Hofmaler!
250 Jahre Beethoven!**

**Restaurant & Café
Genießen Sie unser BBQ auf der Seeblick-Terrasse**



Westerhof-Café im Stieler-Haus · Tel. +49 8022 70 40 343 · Seestraße 74 · 83684 Tegernsee · veranstaltung@stielerhaus.de · www.stielerhaus.de



DG-WOHNUNG MIT EINMALIGEM WALLBERGBLICK – KREUTH-WEISSACH

Die Wohnung mit einem separaten Einliegerappartement befindet sich in einem wunderschönen MFH mit zwei Parteien. Zum Verkauf kommt das komplette Dachgeschoss. Die sonnige und ruhige Lage sowie der wunderschöne Blick auf Wallberg und Ringberg, eingebunden in eine gewachsene Nachbarsituation, zeigen die bevorzugte Wohnlage auf. Eine hochwertige Immobilie mit einem überzeugenden Preis-Leistungs-Verhältnis.

Wohnfläche:	ca. 170 m²
Nutzfläche:	ca. 34 m²
Stellplätze:	3 Tiefgaragenstellplätze
Baujahr:	2018
Energieausweis:	EA-B; 25,4 kWh (m²·a); Erdgas; Energieeffizienzklasse A+
Kaufpreis:	auf Anfrage
Käuferprovision:	3,48 % inkl. ges. MwSt.



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 40 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.



Seestraße 26 • 83700 Rottach-Egern
 Adrian-Stoop-Straße 7 • 83707 Bad Wiessee
 Tel. 0 80 22/48 00 • www.tegernseer-grund.de
facebook.com/TegernseerGrund/
instagram.com/tegernseer_grund_immobilien/



ZWEI GRUNDSTÜCKE IN BESTER ORTSRANDLAGE ROTTACH-EGERN

Die beiden Grundstücke befinden sich in bester Ortsrandlage, umgeben von Wiesen und einem unverbaubaren Blick auf den Wallberg. Die Bebauung ist mit jeweils einem schönen Landhaus und Doppelgarage geplant und kann nach Ihren persönlichen Wünschen umgesetzt werden. Der besondere Standort, die Grundstücksgröße sowie das interessante Baurecht unterstreichen die Objektqualität.

Grundstück I:	ca. 566 m²
Grundstück II:	ca. 678 m²
Kaufpreis:	auf Anfrage
Käuferprovision:	3,48 % inkl. ges. MwSt.



CHARMANTE ETW IN LÄNDLICHER UMGEBUNG WACKERSBERG-ARZBACH

Die Wohnung im OG befindet sich in einem MFH (6 WE) und überzeugt durch ihre absolut ruhige Lage, den schönen Blick auf die Benediktenwand sowie einen gepflegten Gesamteindruck und eine gute Grundrissaufteilung. Der großzügige Balkon ist gut nutzbar. Die Nähe zu Bad Tölz mit schönen Rad- und Wanderwegen an der Isar und dem gewachsenen Ortsbild von Arzbach unterstreichen die Standortqualität.

Wohnfläche:	ca. 99 m²
Nutzfläche:	ca. 10 m²
Baujahr:	2000
Parken:	1 Einzelgarage, zzgl. 1 Außenstellplatz
Energieausweis:	EA-V; 99 kWh (m²·a); Öl; Energieeffizienzklasse C
Kaufpreis:	auf Anfrage
Käuferprovision:	3,48 % inkl. ges. MwSt.

DER LEBENSABEND IM VERTRAUTEN UMFELD

SO SCHAFFEN SIE IM ALTER LIQUIDITÄT MIT DER LEIBRENTE AUF IHRE IMMOBILIE.

Das Vermögen vieler Senioren ist in Immobilieneigentum gebunden. Wer seinen Ruhestand in den eigenen vier Wänden genießen will, aber wegen steigender Lebenserhaltungskosten, geringer Alters-einkünfte, hoher Instandhaltungskosten oder unerwarteter Kosten (Krankheit, Pflege, etc.) ein monatliches Zusatzeinkommen benötigt, für den kann eine Immobilienverrentung die richtige Lösung sein. Da ist ein Hausverkauf gegen Rentenzahlung oftmals eine interessante Alternative zu dem üblichen Immobilienverkauf. Bei diesem Hausverkauf auf Ren-

tenbasis handelt es sich um einen Verkauf mit notariell gesichertem Wohnrecht. Mehr noch: Beim Nießbrauch kann der Verkäufer die Räume weiter vermieten. Die Leibrente wird wie ein normaler Verkauf in einem vor dem Notar abgeschlossenen Kaufvertrag vereinbart. Der Verkauf auf Leibrente ist von den Vertragspartnern frei gestaltbar. Eine im Grundbuch eingetragene Reallast sichert den Verkäufer ab. Die Rentenhöhe orientiert sich am Verkehrswert der Immobilie und berücksichtigt die Zinsen, die während der Zahlungsdauer der Leibrente anfallen. Damit während der

häufig sehr langen Laufzeiten von Leibrenten kein Kaufkraftverfall eintritt, vereinbaren Käufer und Verkäufer eine Wertsicherungsklausel, die eine mögliche Geldentwertung durch Koppelung der Rente an die Inflationsrate ausgleicht.

So funktioniert die Immobilienrente

Sie bleiben so lange wie gewünscht in Ihrer Immobilie wohnen und erhalten dafür ein im Grundbuch dinglich an erster Rangstelle abgesichertes Wohnrecht. Zudem erhalten Sie eine monatliche Zahlung als „Zusatzrente“.

Sie wohnen mietfrei in der Immobilie und tragen dabei – ähnlich wie ein Mieter – nur die laufenden Verbrauchs- und Nebenkosten. Über das mietfreie Wohnrecht hinaus erhalten Sie eine lebenslange oder befristete monatliche Zahlung und auch – wenn gewünscht – einen einmaligen Sofort-Betrag. Sollten Sie frühzeitig und unerwartet ausziehen, erhalten Sie – oder Ihre Erben – eine Differenzzahlung für nicht aufgebrauchtes Wohnrecht. Verstirbt der allein lebende Leibrenten-Bezieher vor Ablauf der vertraglich festgelegten Zahlungsvereinbarung, kann der Käufer frei über die Immobilie verfügen. Bei Paaren ist es Standard, im Vertrag festzulegen, dass beide im Haushalt lebenden Personen lebenslanges Wohnrecht behalten.

Sonderfall Umkehrhypothek

Ein anderes Modell als Alternative zur Leibrente ist die Umkehrhypothek. Hier schließen die Eigentümer einen Kreditvertrag mit einer Bank oder Versicherung. Das Haus bleibt Eigentum des Besitzers, die Hypothek wird in monatlichen Raten ausbezahlt. Am Ende der Laufzeit wird die angesammelte Hypothek zurückgezahlt oder die Immobilie wechselt in den Besitz des Kreditgebers. Zudem enden die monatlichen Ratenauszahlungen.

Varianten der Leibrente			
Variante	klassische Leibrente	abgekürzte Leibrente (Höchstzeitrente)	verlängerte Leibrente (Rentengarantiezeit)
So funktioniert's	regelmäßige Zahlung, die an das Leben einer Person gebunden ist. Bei mehreren Personen spricht man von verbundener Leibrente	regelmäßige Zahlung, die an das Leben einer oder zwei Personen gebunden, jedoch auf eine vereinbarte Höchstlaufzeit begrenzt ist	regelmäßige Zahlung gegen einen Wert, die an das Leben einer oder zwei Personen gebunden ist, jedoch mit einer vorher vereinbarten Mindestlaufzeit
Pluspunkte	lebenslange Absicherung; bester Kompromiss	höhere Rente als bei der klassischen Leibrente; nach dem Ende der Laufzeit endet die Rentenzahlung; höchste Leibrente	lebenslange Absicherung und bei Ableben Zahlung der Leibrente an die Erben bis zum Laufzeitende; mit Garantiezeit ist die Leibrente geringer als ohne – je länger die vereinbarte Mindestlaufzeit, umso niedriger die Leibrente; beste Absicherung

ANZEIGE



Bau&WohnGalerie

Fliesen, Naturstein & Sanitär
 Fenster & Tore
 Parkett & Türen
 Garten-Pflaster & Naturstein

atrion tegernsee
 Münchner Str. 188 · 83703 Gmund/Moosrain
 Schleißheimer Str. 389 · 80935 München
 www.atrion-tegernsee.de



Alles zum Bauen & Renovieren

Alles für den Innenausbau und Garten unter einem Dach!




Foto: Hamberger

KLIMANEUTRALES BAUEN

NACHWACHSENDE ROHSTOFFE ERFREUEN SICH BEIM HAUSBAU ZUNEHMENDER BELIEBTHEIT

Klimaschutz ist das zentrale Zukunftsthema. Im Klimaschutzprogramm der Bundesregierung spielt auch der Gebäudebereich eine zentrale Rolle. Aus gutem Grund: 35 % aller Emissionen entfallen auf Gebäude, der mit Abstand größte Anteil davon geht aufs Konto der Heizung. Zu Hause etwas für den Klimaschutz zu tun, bedeutet daher vor allem, Heizenergie zu sparen. Auch eine klimaneutrale Gebäudehülle kann jede Menge dazu beitragen. Der Begriff „klimaneutral“ bedeutet zunächst einmal nichts anderes, als dass durch die Herstellung eines Produkts keine zusätzlichen klimaschädlichen Gase in die Atmosphäre freigesetzt werden. Überwiegend handelt es sich bei diesen Treibhausgasen um Kohlendioxid, kurz CO₂. Aufs Bauen übertragen heißt Klimaneutralität also, dass bei der Herstellung eines Gebäudes keine neuen CO₂-Emissionen entstehen. Klimaneutralität beim Hausbau hat aber noch einen zweiten Aspekt, der sich auf das spätere Wohnen in dem Gebäude bezieht. Denn ein entsprechendes Haus muss nicht nur im Bau, sondern auch im Betrieb kein CO₂ durchs Heizen und den Ver-

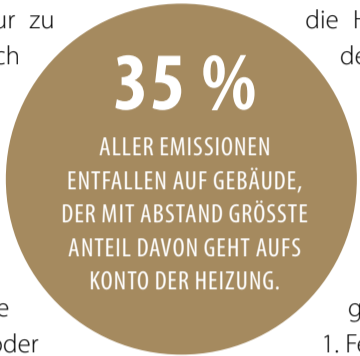
brauch von Strom ausstoßen. Beim Bauen ist Klimaneutralität schon längst keine Zukunftsmusik mehr. Gerade mit Holz lassen sich CO₂-neutrales Bauen und Energieeffizienz bereits heute schnell und vor allem auch bezahlbar realisieren. Ein Baum nimmt während seines Wachstums sogar CO₂ aus der Luft auf, lagert den Kohlenstoff ein und wirkt damit wie ein CO₂-Speicher. Wird aus dem Baum ein Holzhaus, bleibt das Treibhausgas weiterhin gespeichert – so lange das Haus steht. Sollte das Gebäude am Ende seiner Lebensdauer angekommen sein, ist das verkaufte Holz zu 100 Prozent recycelbar. Im Gegensatz zur Herstellung von Baustoffen wie Ziegel oder Beton. Hier wird Energie verbraucht, was wiederum viel CO₂ freisetzt. Das ist bei nachwachsenden Baumaterialien nicht der Fall.

Bauherren, die mit dem nachwachsenden Material bauen, tätigen eine wirkungsvolle Klimaschutzmaßnahme. Wichtig dabei ist, dass beim Hausbau ausschließlich Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft Verwendung findet. Das Prinzip der Nachhaltigkeit wird in

Deutschland seit Jahrhunderten betrieben. Es besagt, dass mindestens genauso viel klimaschonendes Holz nachwächst, wie vorher entnommen bzw. gefällt wurde. Werden Holzhäuser zudem noch entsprechend gedämmt und mit einer energieeffizienten, regenerativen Heiztechnik ausgestattet, werden Bauherren nicht nur zu Klimaschützern, sondern auch zu Energiesparchampions.

Auch eine optimale Wärmedämmung trägt zur Energieeffizienz bei. Stärker in den Fokus geraten dabei nachhaltige Baustoffe wie Lehm, Flachs, Stroh, Schilf oder auch Seegras. Letzteres ist in Sachen Dämmwert mit einer konventionellen Dämmplatte vergleichbar. Dazu kommt, dass die Faser viel Feuchtigkeit aufnehmen kann und stabil bleibt. Herkömmliche Stoffe können in sich zusammensacken und Hohlstellen bilden – Schimmelbefall droht. Weil die Bundesregierung es sich zum Ziel gesetzt hat, bis zum Jahr 2050 einen klima-

neutralen Gebäudebestand zu realisieren, fördert der Staat den Bau energieeffizienter Gebäude. Bauherren können sich über das KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ fördern lassen. Dabei gilt: Je weniger Energie verbraucht wird, desto mehr Fördergeld gibt es. Das BAFA (www.bafa.de) fördert die Heizungsmodernisierung mit dem Ziel, die Eigentümer durch attraktive, nicht rückzahlbare Zuschüsse zu motivieren, ineffiziente Pumpen zu ersetzen und Optimierungsmaßnahmen am Heizsystem durchzuführen. Wer übrigens sein Haus nach dem 1. Februar 2002 gekauft hat, ist verpflichtet, Dachstuhl oder Dachboden zu dämmen, sonst drohen Geldstrafen. Gesetzlich vorgeschrieben ist ein bestimmter Dämmwert. Rund 18 Zentimeter Dämmstoff sind der Mindestwert. Wer dicker dämmt, wird gefördert. Und werden mehrere Sanierungsmaßnahmen miteinander kombiniert, erhöht sich die Förderung noch einmal.



ANZEIGE

400 QM AUSSTELLUNG

Die Qual der Wahl – Unsere neuen Ausstellungsräume auf 400 qm. Wählen Sie aus 300 Holzmustern in Großformat und über 9000 Bodenbelag-Mustern. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Fz Fussböden Zehetmair

Fußböden Zehetmair GmbH
Leitzach 5, 83714 Miesbach

Telefon: 08025 7567 **info@fussboeden-zehetmair.de**
Telefax: 08025 5294 **www.fussboeden-zehetmair.de**

WOHNKOMFORT DURCH BARRIEREFREIHEIT

BARRIEREN REDUZIEREN UND WOHNQUALITÄT SICHERN – FÜR JETZT UND FÜR SPÄTER

Rund zwei Drittel aller Deutschen möchten bis ins hohe Alter in der eigenen Wohnung leben. Eine wichtige Voraussetzung dafür ist, bei Baumaßnahmen langfristig zu denken. Wer sein Zuhause möglichst barrierefrei und großzügig gestaltet, erhöht nicht nur die Werthaltigkeit seiner Immobilie, sondern freut sich in jüngeren Jahren über den höheren Wohnkomfort, die Senkung der Sturz- und Unfallgefahr und später vor allem über mehr Mobilität und Selbstständigkeit in der gewohnten Umgebung. Ein erhöhter Einbruchschutz sorgt außerdem für mehr Sicherheit zu Hause.

Eine Schwelle von nur wenigen Zentimetern kann für ältere Menschen schnell zur täglichen Herausforderung werden, ein zu kleines Bad oder zu schmale Gänge und Türen sind für Rollstuhlfahrer nicht geeignet. Eine Dusche oder Badewanne mit hohem Einstieg kann zu schweren Stürzen und Verletzungen führen. Die Einkaufstüten müssen über die steile Treppe in die Wohnung getragen werden und einen Lift im Haus gibt es nicht. Das sind nur wenige Beispiele, die in den eigenen

vier Wänden zur Gefahr werden können und den Alltag vieler Menschen stark belasten.

Um den Wohnkomfort zu erhöhen und für die kommenden Jahre vorzusorgen, gibt es viele Möglichkeiten. Dabei muss nicht unbedingt sofort alles umgebaut werden. Oft macht es einen spürbaren Unterschied, das Haus oder die Wohnung an die wichtigsten persönlichen Bedürfnisse anzupassen. Unter Umständen muss man dafür aber etwas mehr Geld investieren. Der altersgerechte Umbau oder das barrierefreie Bauen werden daher mit staatlichen Fördermöglichkeiten unterstützt.

Sie überlegen schon, wie Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung optimieren können? Für Fragen und Beratungen rund um die finanziellen Fördermöglichkeiten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) steht Ihnen das Immobiliencenter der Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee gerne zur Verfügung.

**Unsere Spezialisten für Wohnbauförderung erreichen Sie unter:
 Telefon: 08025/289-0**

Das barriereereduzierte Haus

Die KfW fördert folgende Maßnahmen, die zum Standard Altersgerechtes Haus führen bzw. alle Einzelmaßnahmen, die den technischen Mindestanforderungen entsprechen:



1 Beratung durch Experten/Sachverständige	8 Wege und Stellplätze
2 Gegensprechanlagen, Spione, Kameras	9 Nachrüstung von Fenstern
3 Bedienelemente und Hilfssysteme	10 Einbruchhemmende Türen
4 Balkone, Loggien und Terrassen	11 Eingangsbereich und Wohnungszugang
5 Anpassung der Raumgeometrie	12 Überwindung von Treppen und Stufen
6 Umbau des Bades	13 Alarmanlagen, Beleuchtung, Bewegungsmelder
7 Außenbeleuchtung	

FOTO: KfW

ANZEIGE

PureBed ELL
 komplett mit Matratze
 z.B. 140x200
 € 4.100,-



GERMAN DESIGN AWARD WINNER 2020

SCHRAMM
 home of sleep

Weitere Firmen finden Sie bei uns:

Christian Fischbacher LEXINGTON  SCHLOSSBERG SWITZERLAND  GRASER 
BETTWÄSCHE VOM FEINSTEIN Exklusive Bettwäsche

DEKO & BETT

GÜNTHER

Rottach-Egern · Ludwig-Thoma-Straße 3 · Tel. 08022/63 66 · www.deko-bett.de

■ Kaminhaus ■

Faszination Feuer...



Kaminhaus Andreas Haberländer
 Dr.-Franz-Langecker-Str. 8 · 83734 Hausham · Tel.: 08026 928768
 Mobil: 0171 3235447 · a@haberlaender.de · Termine nach tel. Vereinbarung
www.kaminhaus-haberlaender.de

EIN ECHTES SCHMUCKSTÜCK! EXKLUSIVES WOHNHAUS IN WEYARN

Das Anwesen, welches 2005 in solider Bauweise errichtet wurde, befindet sich in sonniger Südlage am Ortsrand und bietet einen freien Blick über die angrenzenden Wiesen und Felder. 5 Schlafzimmer, die großzügige und durchdachte Raumaufteilung, der ausgebaut Souterrain-Bereich, ein äußerst gepflegter, fast neuwertiger Zustand – all dies sind nur ein paar Details unseres attraktiven Angebotes.

Grundstücksfläche:	ca. 700 m²
Wohnfläche:	ca. 208 m²
Nutzfläche:	ca. 132 m²
Stellplätze:	2 Garagenstellplätze
Energieausweis:	Ausweisart: verbrauchsorientiert, Baujahr lt. Energieausweis: 2005, Hauptenergieträger: Erdgas, Energieeffizienzklasse: B, Energieverbrauch: 60,80 kWh/(m².a)
Kaufpreis:	1.425.000 €
Käuferprovision:	3,48 % inkl. ges. MwSt.



ELEGANZ IN BESTLAGE

Die wunderschöne und helle 3-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines 2016/2017 kernsanierten, denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses in einer der gefragtesten Lagen von Rottach-Egern – nur wenige Minuten vom See entfernt. Die Ausrichtung der Wohnräume nach Süd/West erlaubt eine weitläufige Blickachse vom Wallberg bis zum Ringbergschloss.

Wohnfläche:	ca. 127,50 m²
TG-Stellplätze:	2
Außenstellplätze:	2
Energieausweis:	nicht erforderlich gemäß §16 (5) EnEV, Denkmalschutz
Kaufpreis:	1.740.000 €
Käuferprovision:	3,48 % inkl. ges. MwSt.

LEBEN IM LEITZACHTAL

Im Herzen des wunderschönen Leitzachtales entsteht in der Gemeinde Fischbachau, unweit der Ortsmitte, die anspruchsvolle Wohnanlage „LEBEN IM LEITZACHTAL“ mit 28 Wohneinheiten und einer Ladenfläche. Die Ausrichtung der fünf Wohnhäuser nach Süden, in Richtung der Alpen, sorgt nicht nur für eine maximale Sonnenausbeute, sie hat auch veranlasst, jedem Haus den passenden Bergnamen – Birkenstein, Breitenstein, Aiplspitz, Jägerkamp, oder Wendelstein - zuzuordnen, den Sie vor sich haben, wenn Sie aus der Wohnung blicken. Alle Wohnungen verfügen über einen sonnigen Balkon oder Garten.

Wohnfläche:	von ca. 55 m²–178 m²
Nutzfläche:	großflächige Keller
TG-Stellplätze:	1–2, je nach Wohnungsgröße
Energieausweis:	nicht erforderlich gemäß § 16 (1) EnEV, neu zu errichtende Gebäude
Kaufpreis:	von 342.000 € bis 1.180.000 € – sofern noch verfügbar!
Käuferprovision:	ohne zusätzliche Käuferprovision

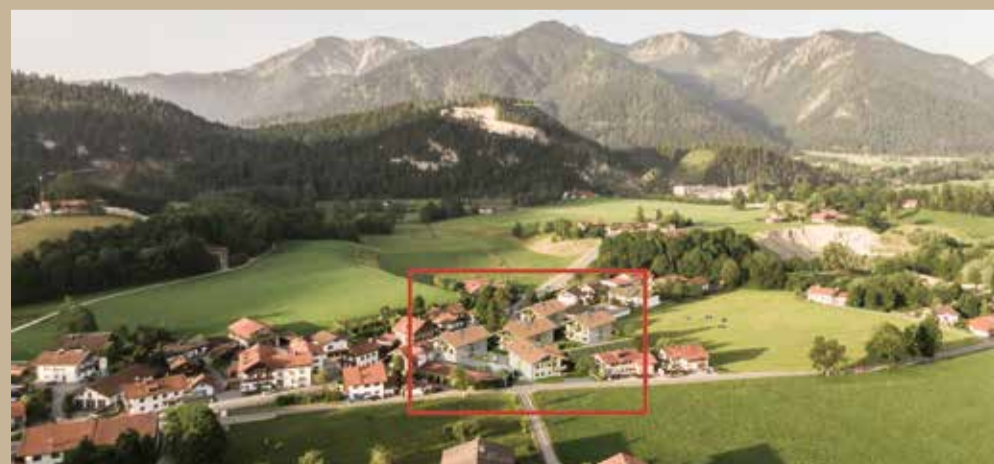


ALLES AUS EINER HAND

Kauf, Verkauf, Finanzierung, Fördermittel und Versicherung - die Experten des Immobiliencenters beraten Sie gerne rund um die Immobilie. Nutzen Sie die Vorteile eines großen Finanzinstituts mit detaillierten Kenntnissen im ganzen Landkreis.

 **Kreissparkasse
 Miesbach-Tegernsee
 Immobiliencenter**

**Wiesseer Straße 5
 83703 Gmund am Tegernsee
 Tel.: 08025 289-2060
 E-Mail: s-immobilien@ksk-mbteg.de
 www.ksk-mbteg.de**



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

GROSSPROJEKTE IM TEGERNSEER TAL

DIE ZAHLREICHEN BAUVORHABEN WERDEN DIE REGION VERÄNDERN



06

Objekt	Art	Besonderheiten	Ort	Eigentümer	Betreiber	Bau- beginn	Eröffnung	Größe Areal in m ²
01 Quartier Tegernsee	Hotel	mit ETW	Tegernsee	Planquadrat T2 GmbH	Signo Hospitality GmbH	März 2019	2022	7.600
02 Almdorf	Hotel	10 Einzelhäuser	Tegernsee	Ernst Tengemann Projekt GmbH	noch offen	Sommer 2020	Herbst 2022	4.500
03 Deutsches Zentrum für Frischzellentherapie	Klinik	Sanatorium + Klinik	Tegernsee	Burkhart Immobilien Bau- und Verwaltungs GmbH	k.A.	k.A.	k.A.	12.900
04 Westerhof	Hotel	Gesundheitshotel	Tegernsee	Dr. Andreas Greither	Dr. Andreas Greither	2024	2027	50.000
05 Guggemos	Wohn- und Geschäftshäuser	Gewerbe + 10 Mietwohnungen	Tegernsee	Herzogl. Brauhaus Tegernsee	Herzogl. Brauhaus Tegernsee	nach Baugenehmigung	30 Monate nach Baubeginn	3.300
06 Severin*s Resort & Spa	Hotel	Boutique-Hotel	Rottach-Egern	GZS Tegernsee GmbH & Co. KG	Severin*s Resort & Spa	August 2020	Dezember 2021	8.000
07 Bachmair am See	Hotel	k.A.	Rottach-Egern	Hirmer Gruppe	Travel Charme Hotels & Resorts	Sommer 2020	2023	k.A.
08 Strüngmann	Hotel	k.A.	Bad Wiessee	Projektgesellschaft der Athos KG	noch offen	2020	voraussichtlich 2023 / 2024	33.000
09 Design-Hotel	Hotel	Sport, Lifestyle, Genuss	Bad Wiessee	Tegernsee Living Hirschberg GmbH & Co. KG	noch offen	Sommer 2021	Winter 2022	6.800
10 Jod- und Schwefelbad	Hotel	Gastronomie, Spa, Wellness, Sport	Bad Wiessee	Sports Medicine Excellence Group	k.A.	k.A.	k.A.	60.000
11 Edelweiß	Senioren-Wohnprojekt	betreutes Wohnen + ETW und Mietwohnungen	Bad Wiessee	OSWA Unternehmensgruppe	k.A.	k.A.	k.A.	4.000
12 Bachmair Weissach		Gewerbe + Wohnungen	Kreuth	Hotel Bachmair Weissach GmbH & Co. KG	Hotel Bachmair Weissach Verwaltungs GmbH	2022	2023	k.A.
13 May-Klinik	offen	Investor fehlt	Kreuth	Benedict Mathews	k.A.	k.A.	k.A.	50.000
14 Wildbad Kreuth	Hotel	Gastronomie, Spa, Wellness + Tagungsräume	Kreuth	Herzogin Helene in Bayern	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
15 Oedberg	Wohnen + Camping	mit Tiny Houses	Gmund-Osting	Georg Reisberger	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
16 Golfhotel Waakirchen/Tegernsee	Hotel	Design-Hotel und Boarding-Haus	Krottenthal	KG Golfplatz Tegernsee	offen	Herbst 2020	Ende 2021	8.000
17 DAS BAYRISCHZELL	Hotel	Familien- und Seminarhotel	Bayrischzell	Pletzer Gruppe	Pletzer Resorts Bayrischzell GmbH	2019	Juni 2020	15.000

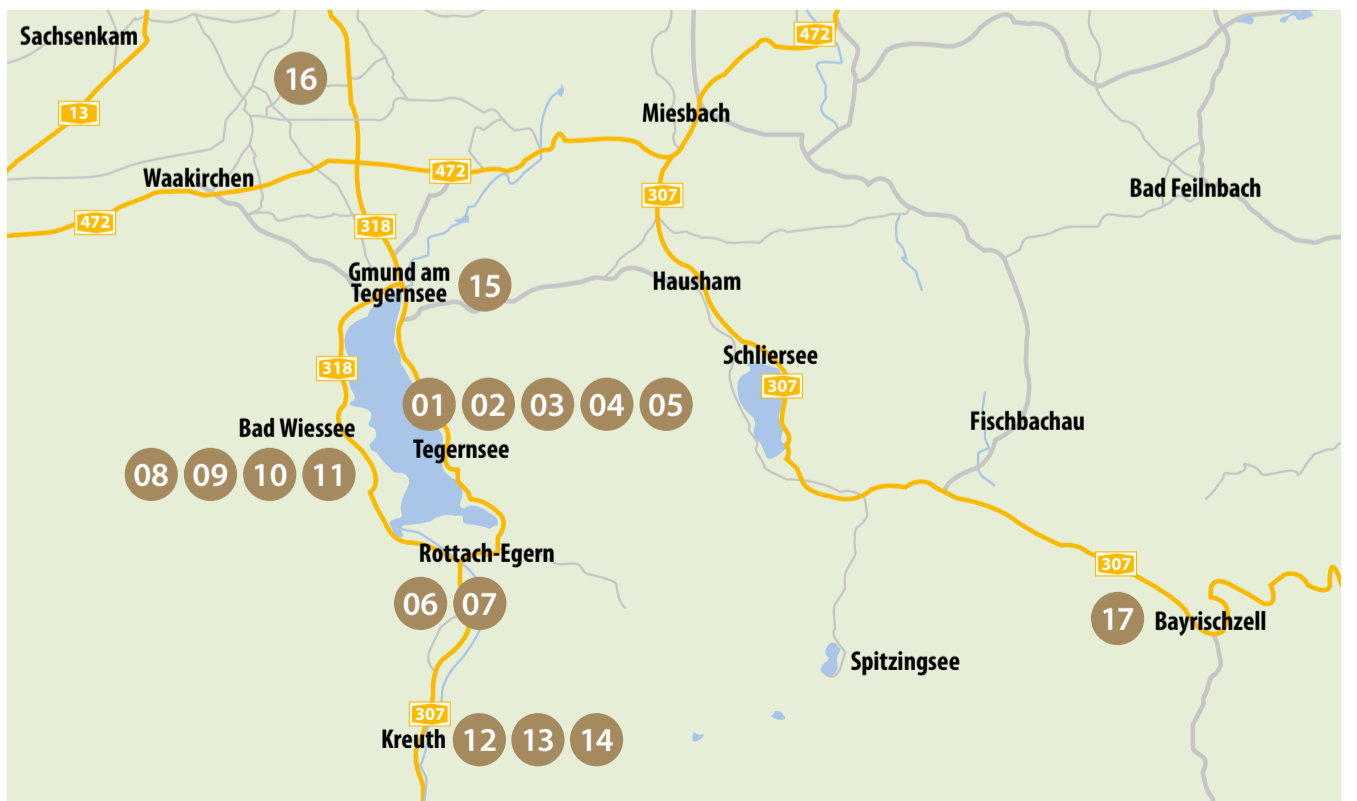
Der Westerhof in Tegernsee, Severin's (ehemals Seeperle) in Rottach-Egern, das Strümann-Hotel in Bad Wiessee – nur drei von insgesamt 17 Hotels sowie weiteren Wohn- und Bauprojekten, die in den kommenden Jahren im Tal beziehungsweise im Landkreis entstehen. Und sie werden die Region verändern. Nicht nur das Tegernseer Tal, auch der Landkreis wird davon profitieren. Speziell die Hotellerie, die Gastronomie, aber auch Ladengeschäfte, Dienstleister und das Handwerk werden den Zulauf positiv spüren. Zu den großen Vorhaben zählen auch spezielle Projekte wie das Vorhaben der Herzogin Helene in Bayern mit Wildbad Kreuth, der Umbau des Guggemos-Areals in Tegernsee, das Sanatorium des Deutschen Zentrums für Frischzellentherapie in Tegernsee-Süd, der Freizeit- und Trailerpark in Ostin oder auch die May-Klinik, deren Bestimmung immer noch offen ist. Auch auf Anfrage

beim Inhaber gab es keine Stellungnahme. Wie bei einigen anderen Unternehmen auch, die sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht äußern konnten, da Planungen noch nicht abgeschlossen sind, Genehmigungsverfahren laufen bzw. Gespräche mit Betreibern stattfinden – oder wollten.

Dennoch möchten wir Ihnen auch diese Bauvorhaben nicht vorenthalten und haben diese hier aufgelistet. Interessant ist auch, was die Hirmer Gruppe mit dem Hotel Bachmair am See plant, Joghurt-König Ehrmann mit den Egerer Höfen oder Korbinian Kohler mit dem jüngst vorgestellten Neubauprojekt für bezahlbaren Wohnraum. Vielen gemein ist, dass sie auch daran denken, den weniger Gutsituierten, sei es Mitarbeitern oder Einheimischen, ein Wohnangebot zu schaffen.



Kategorie	Zimmer	Betten	MA-Wohnungen	Kosten in Mio. €
keine Sterne-Kategorie	125	k.A.	k.A.	k.A.
5 Sterne Superior	25	80	0	16
k.A.	118	143	k.A.	k.A.
5 Sterne +	134	270	50	75
keine	k.A.	k.A.	0	k.A.
5 Sterne	60	120	0	k.A.
k.A.	k.A.	150	k.A.	k.A.
5 Sterne	90	ca. 200	100	130
4 Sterne	105	210	50	17,5
k.A.	121	k.A.	k.A.	k.A.
k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
3 Sterne	116	251	nicht im Hause	20
4 Sterne	69	280	nein	20



FOTOS: PLANQUADRAT.TZ GMBH, PLETZER GRUPPE, TEGERNSEER GRUND, WESTERHOF

MAKLERPROVISION REFORMIERT

DAS SOLLTEN SIE WISSEN, WENN SIE BEABSICHTIGEN EINE IMMOBILIE ZU KAUFEN.

Bei der Vermietung darf die Maklerprovision maximal zwei Nettokaltmieten zuzüglich Mehrwertsteuer betragen. Diese ist vom Auftraggeber des Maklers zu zahlen. Beim Verkauf ist die Provisionshöhe in Deutschland aktuell noch frei vereinbar. Noch! Denn am 14. Mai verabschiedete der Bundestag das „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“. Es besagt, dass derjenige, der den Immobilienmakler beauftragt – dies ist meist der Immobilienverkäufer – die Hälfte der Maklerprovision bezahlen muss. Auch muss der Käufer seinen Anteil erst dann vergüten, wenn der Verkäufer seinen Anteil entrichtet hat. Wird ein Immobilienmakler von beiden Parteien einvernehmlich beauftragt, dann müssen auch beide Seiten genau die Hälfte der vereinbarten Provision zahlen. Die Regelung gilt im Übrigen nur für selbstgenutzte Immobilien, nicht für Anlage- oder Gewerbeimmobilien. Diese Regelung wird bereits in einigen Bundesländern umgesetzt (s. auch Tabelle). Doch sobald das jetzt beschlossene Gesetz in Kraft tritt (sechs Monate nach der Veröffentlichung im Gesetzesblatt), voraussichtlich Anfang 2021, gilt die Aufteilung der Courtage bundesweit. Gerade für Immobilienkäufer soll das neue Gesetz ein positives Signal sein und sie bei den Erwerbsnebenkosten entlasten. Ferner wird der Immobilienmarkt professionalisiert werden und so genannte Billigmakler ausgebremsst.

Keine Regel ohne Ausnahme

Die Teilung der Maklerprovision gilt grundsätzlich bundesweit. Aber es existiert eine Regelung, bei der nur der Verkäufer für die Courtage aufkommen darf. Als Ausnahme wird es eine einseitige Öffnungsklausel auf der Verkäuferseite geben, um beispielsweise den provisionsfreien Verkauf von Neubau-Immobilien zu ermöglichen.

Lässt sich die Maklerprovision umgehen?

Manchmal kommen Miet- oder Kaufinteressenten auf die Idee, den Makler zu umgehen und nehmen mit dem Eigentümer direkt Kontakt auf, um keine Provision entrichten zu müs-

sen. Dabei ist zu beachten, dass der Zahlungsanspruch des Maklers keineswegs mit dem Auslaufen des Maklervertrags erlischt. Der Makler ist trotzdem provisionsberechtigt, sofern er nachweisen kann, dass er den Interessenten rechtswirksam vermittelt hat.

Wann wird eine Provision fällig?

Der Immobilienmakler hat nach §652 BGB Anspruch auf eine Maklerprovision, wenn ein wirksamer Maklervertrag abgeschlossen wurde oder er eine Immobilie erfolgreich vermittelt hat und ein notariell beurkundeter Kaufvertrag oder der Mietvertrag vorliegt und der Vertrag nicht aufgrund eines Mangels im Nachhinein unwirksam wird.

Aktuelle Provisionsregelung

Bundesland	Maklerprovision gesamt	Anteil Verkäufer	Anteil Käufer
Baden-Württemberg	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Bayern	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Berlin	7,14 %	0 %	7,14 %
Brandenburg	7,14 %	0 %	7,14 %
Bremen	5,95 %	0 %	5,95 %
Hamburg	6,25 %	0 %	6,25 %
Hessen	5,95 %	0 %	5,95 %
Mecklenburg-Vorpommern	5,95 %	2,38 %	3,57 %
Niedersachsen	7,14 % oder 4,76-5,95 %	3,57 % oder 0 %	3,57 % oder 4,76-5,95 %
Nordrhein-Westfalen	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Rheinland-Pfalz	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Saarland	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Sachsen	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Sachsen-Anhalt	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Schleswig-Holstein	7,14 %	3,57 %	3,57 %
Thüringen	7,14 %	3,57 %	3,57 %

QUELLE: IMMOVERKAUF24, STAND OKTOBER 2019

Noch gilt diese Tabelle – in der Praxis orientieren sich Eigentümer und Immobilienmakler bei der Festsetzung der Provision an den in dem jeweiligen Bundesland „marktüblichen“ Regelungen.

ANZEIGE



TRADITION & MODERNE
 Ihr Baupartner für höchste Ansprüche

ERNST TENGELMANN
 IMMOBILIENMANAGEMENT GMBH

Schwaighofstraße 13
 83684 Tegernsee





GUT EINGEFÜHRTES GESCHÄFT AM „STACHUS“ VON ROTTACH-EGERN

Zentraler und sichtbarer geht es kaum noch in Rottach-Egern. Interessante Kapitalanlage mit der besonderen Werbewirksamkeit in Rottach-Egern. Umlaufende Schaufensterflächen im EG, sowie im 1. OG. Diese 110 m² Verkaufsfläche bieten eine auffallende Möglichkeit der Präsentation. Lassen Sie Ihre Phantasie spielen ... die Substanz ist vorhanden.

Verkaufsfläche:	ca. 110 m²
Nutzfläche:	ca. 10 m²
Energieausweis:	in Auftrag
Kaufpreis:	auf Anfrage
Käuferprovision:	3,48 % inkl. 16 % MwSt.

AUSREICHEND PLATZ UND EIN HERRLICHER WEITBLICK INS GRÜNE

4-Zi.-Dachgeschosswohnung im sonnigen Teil von Kreuth-Enterbach – großzügiges und behagliches Raumgefühl, viel Holz und ein offener Kamin sorgen für die gewünschte Gemütlichkeit. Hochwertige massive Lärchenholzböden, 2 Bäder, große Einbauküche, Balkone nach Ost und West, 2 TG Stellplätze, sowie Fußbodenheizung sorgen für den restlichen Komfort. Genießen Sie Ihr Leben am Tegernsee.

Baujahr:	2006
Wohnfläche ca.:	206 m²
Garage:	2 St. TG Stellplätze
Energieausweis:	EA-B-Gas-70,68 kWh(m²·a)
Mietpreis:	2.250,00 €
Nebenkosten:	300,00 €



LIEBHABEROBJEKT MIT BESONDERER ARCHITEKTUR

Außergewöhnliches Ensemble von Lothar Götz in Ibach bei St. Blasien. Lothar Götz war vielleicht DER Schüler von Egon Eiermann. Seine Architektur hat oft Stilelemente von Eiermann, kombiniert mit Bauhaus. Das Ensemble besteht aus einem großen Haus mit vier Ebenen (in einem riesigen Raum) und zwei kleineren Häusern jeweils aus zwei Ebenen in einem Raum. Alle mit Terrasse und fantastischem Ausblick. Das Ganze wurde inklusive der Treppen, auf Stützen gestellt. Das Grundstück – ein Südhang – sollte durch die Bauwerke möglichst unberührt bleiben. Dadurch gibt es zwei Ebenen: die natürliche Ebene, entsprechend der kli-

matischen Situation ungestört bewachen und darüber eine zweite, artifizielle Ebene, freistehend die Treppen und die 3 Wohngebäude mit einer zusätzlich gemeinsamen Terrasse von ca. 80 m². Die natürliche Landschaft und die rationale Architektur sollten dadurch voneinander getrennt werden und sich ungestört entwickeln. Die Philosophie des Projektes: Für die Familie, Ehepaar mit 2 Kindern, sollte ein Ferienhausensemble errichtet werden. Die Eltern, der Sohn und die Tochter sollten jeweils ein eigenes Haus bekommen, um ungestört nach dem eigenen Stil leben zu können.

3 Ferienhäuser – die einschließlich Innenausstattung und Möblierung als Kulturdenkmäler gelten. Die architekturgeschichtlich und baukünstlerisch vom Landesamt für Denkmalschutz gewertet wurden.

Baujahr:	1974
großes Haus:	ca. 120 m² plus Balkone
2 kleinere Häuser:	je 43 m² plus Balkone
Gemeinsame Terrasse:	80 m²
Wohnfläche gesamt ca.:	230 m²
Grundstücksfläche ca.:	2.766 m²
Energieausweis:	nicht erforderlich gemäß §16 (5) EnEV, Denkmalschutz
Kaufpreis:	auf Anfrage
Käuferprovision:	3,48 % inkl. 16 % 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 GbR • Wiesseer Str. 39
83700 Rottach-Egern • Tel. 08022 65100
www.immo-baier.de**

MARKTBERICHT – TEGERNSEE UND SCHLIERSEE

EINSCHÄTZUNG DER AUSWIRKUNGEN DER CORONA-KRISE AUF DEN IMMOBILIENMARKT.

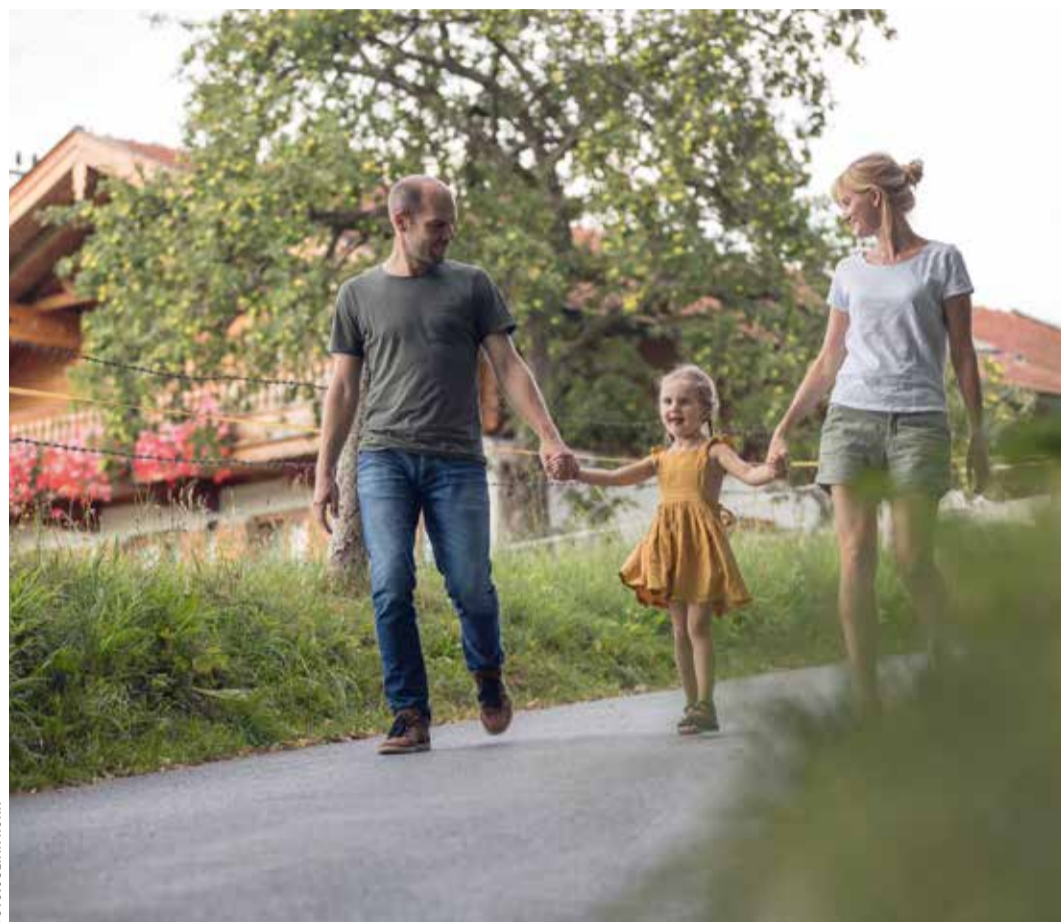


FOTO: JULIAN ROHN

Annahme: Unsere aktuelle Markteinschätzung basiert auf der Annahme, dass sich die Wirtschaft v-förmig erholt und dass nichts dazwischen kommt, insbesondere keine zweite Welle der Pandemie mit erneuten Ausgangsbeschränkungen und der neuerlichen Schließung ganzer Branchen. Der Immobilienmarkt im Tegernseer Tal und Schliersee ist differenziert zu betrachten. Die Kaufentscheidungen der vergangenen Jahre wurden nicht aus spekulativen Überlegungen getätigt und zu hohen Anteilen aus Eigenkapital finanziert. Der Eigentümer hat somit keine Zwänge, seine Immobilie verkaufen zu müssen.

Die Bautätigkeit war durch Hygiene-Vorschriften und Abstandsregeln nur geringfügig eingeschränkt. Alle Neubaumaßnahmen aus den Jahren 2018 und 2019, die ein überzeugendes Preis-Leistungs-Verhältnis aufgezeigt haben, sind weitestgehend platziert. Der Markt hat keinen Leerstand bzw. keinen Objektüberhang aus dem Vorjahr. Diverse Neubaumaßnahmen in Rottach-Egern und Bad Wiessee sind bzw. werden begonnen. Der potenzielle Kaufinteressent tritt mit klaren Kaufentscheidungen verstärkt auf den Markt, wenn er sein Wunschobjekt gefunden hat.

Im Zuge der Pandemie wird sich eine größere Spreizung der Kaufpreise, bei einer klaren Differenzierung von Standort- und Objektqualitäten, zeigen. Nicht nachvollziehbare Preis-Leistungs-Verhältnisse bei mittelmäßigen Neubaumaßnahmen werden Preiskorrekturen annehmen müssen.

Die beiden Seeregionen sind für viele ein Sehnsuchtsort, was sich durch die Corona-Krise unseres Erachtens noch verstärken wird. Es gibt wenige Destinationen, die eine vergleichbare Lebensqualität aufzeigen. Der Großraum München als erfolgreichste deutsche Wirtschaftsregion wird zusätzlich stimulieren. Neben einer überzeugenden Vielfalt von Sport- und Freizeitaktivitäten, Gastronomieangeboten, der Sicherheit sowie Tradition und Kultur gewinnen heute Natur und ländlicher Raum sowie die medizinische Versorgung immer mehr an Bedeutung.

Fremdenverkehr

Für die Belebung des Immobilienmarktes ist es wichtig, dass Gastronomie und Hotellerie wieder eine Perspektive erhalten. Der Trend im eigenen Land Urlaub zu machen, ist seit Jahren feststellbar und wird sich verstärken, auch nach der Corona-Krise. In den letzten 40 Jahren hat das Tegernseer Tal keine Phase erlebt, in der so viele zukunftsweisende Hotel-Neubaub-

jekte geplant wurden und an den Start gehen. Bestehende Hotels erleben eine Neuausrichtung und Revitalisierung. Die Stückzahlen der Transaktionen werden wie in den vergangenen Jahren weiter zurückgehen. Verkäufe erfolgen aus dem Generationswechsel oder aus privaten Gründen.

Trend:

Eine seit Jahren festzustellende Entwicklung ist, dass junge Familien das Tegernseer Tal und den Schliersee als Erst- bzw. Zweitwohnsitz entdecken und sich für einen neuen Lebensstil in einer ländlichen Umgebung entscheiden. Eine gute Internetverbindung ist für das Arbeiten zu Hause am wichtigsten, die Verkehrsanbindung zum Büro bzw. Flughafen ist nicht mehr ganz so relevant.

Daneben ist durchaus vorstellbar, dass Ferienimmobilien im Ausland zum Verkauf gestellt werden und der Erlös für den Kauf einer Immobilie in Deutschland, insbesondere in der Region, eingesetzt wird.

Preissteigerungen wie in den letzten zehn Jahren gehören der Vergangenheit an. Wir gehen nicht davon aus, dass eine flächendeckende Korrektur der Immobilienpreise stattfinden wird. Allerdings werden Überbewertungen Korrekturen erleben. Objekte in nicht multiplizierbaren Lagen finden ihren Käufer und werden stabil durch die Krise kommen. Lage, Lage, Lage ist in der Zeit der Ungewissheit das wichtigste Entscheidungskriterium. Bei unverwechselbaren Objekten ist von interessanten Entwicklungspotenzialen auszugehen.

In der Vergangenheit haben ausgewählte Immobilien in den beiden Seeregionen bei Krisen (Lehman, Euro-Krise, Brexit) keinen Schaden genommen und sich als stabile Assetklasse mit Lebensqualität erwiesen. Wie die Welt nach der Corona-Krise aussehen wird, weiß heute niemand.

Zwei Seen ohne Krise

Wir denken optimistisch: Auch die schlimmste Krise geht irgendwann vorbei. Sicher ist: Qualitative Immobilien in ausgewählten Mikrolagen werden noch da sein und gesucht werden. Bei einem starken und nachhaltigen Marktumfeld ist es durchaus gesund, Preisrückgänge bei speziellen Objekten bzw. eine Seitwärtsbewegung zu erleben. Der Immobilienmarkt hat in den letzten Jahren nur eine Richtung gekannt. Entscheidend sind die mittel- und langfristige positive Perspektive, eine örtliche Marktcompetenz sowie eine selektive und realistische Markteinschätzung.

ANZEIGE



NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN IN KREUTH-WEISSACH

Das Mehrfamilienhaus wurde in einer geschmackvollen traditionellen Architektur errichtet, mit 5 attraktiven Wohnungen, Tiefgarage und großzügigen Kellerräumen. Gebaut von ortsansässigen Handwerkern in anspruchsvoller Ausführung. Die sonnige und ruhige Lage sowie der schöne Blick auf Wallberg und Ringberg, eingebunden in eine gewachsene

Nachbarsituation, zeigen die bevorzugte Wohnlage auf. Die gesamte Infrastruktur sowie unzählige Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zwei reizvolle Immobilien, mit einem überzeugenden Preis-Leistungs-Verhältnis, die sich auch zur Kapitalanlage eignen. In Kooperation mit der Tegernseer Grund Immobilien GmbH.

Wohnung 0.2: Erdgeschoss
Zimmer: 2
Wohnfläche: 81,47 m²
Garten: 25 m² SN Garten
Baujahr: 2018/19 (Erstbezug)
Energieausweis: EA-B; 24 (kWh/m²*a) Energieeffizienzklasse A
Kaufpreis: auf Anfrage
 zzgl. Tiefgaragenstellplatz á € 25.000,-
Maklerprovision: 3,48 % inkl. MwSt.

Wohnung 2.1: Dachgeschoss
Zimmer: 2
Wohnfläche: 116,03 m²
Baujahr: 2018/19 (Erstbezug)
Energieausweis: EA-B; 24 (kWh/m²*a) Energieeffizienzklasse A
Kaufpreis: auf Anfrage
 zzgl. Tiefgaragenstellplatz á € 25.000,-
Maklerprovision: 3,48 % inkl. MwSt.



WIR SCHENKEN IHNEN ZEIT!

Wenn Zeit für Sie ein wertvolles Gut ist, dann sind Sie bei uns richtig. Wir helfen Ihnen Zeit und Geld zu sparen – mit einer 40-jährigen Markterfahrung nicht nur rund um den Tegernsee und in der Region Miesbach, sondern auch überregional. Mit jeder Menge Fachkompetenz, Leidenschaft und der nötigen Portion an Menschenkenntnis.

we ♥ tegernsee

08022.661855 info@cbim.de

Wir suchen für ausgewählte Kunden und unser eigenes Portfolio, Häuser, Eigentumswohnungen, Bauernhäuser und Grundstücke rund um den Tegernsee und im Landkreis Miesbach.

Des Weiteren sind auch Gewerbeimmobilien und Hotels standortunabhängig für uns von Interesse.



MARKTBERICHT VON PETER PETERS ZUR INSEL SYLT

"Die aktuelle Coronakrise lässt auch den Sylter Immobilienmarkt nicht unangetastet", so Inselmakler Peter Peters.

Grundsätzlich sehen wir Ferienimmobilien durch die aktuelle Situation als noch attraktivere Kapitalanlage als bisher an, da immer mehr Gründe für den zukünftigen Urlaub im eigenen Land und an der Nordsee sprechen. Einer dieser Gründe sind sowohl die anhaltenden Reisesperren innerhalb der EU als auch die hohe Wahrscheinlichkeit steigender Reisekosten innerhalb der nächsten Jahre. Während die Nachfrage nach Immobilien zu Beginn der Krise, bedingt durch die Schwankungen an den weltweiten Märkten sowie auf Grund der finanziellen Ungewissheiten, um etwa die Hälfte zurück ging, verzeichnen wir seit Anfang Mai einen wahrhaften Run auf der Suche nach einem eigenen Feriendomizil auf Sylt.

Aktuell gibt es deutlich mehr Nachfrage als Angebot und durch die aktuellen Unsicherheiten wird dieser Trend noch verstärkt, was für steigende Preise auf der Insel sorgen dürfte. Auch das Thema Dauerwohnraum rückt bei Privatanlegern verstärkt in den Fokus ihrer Überlegungen. Der erste Wohnsitz auf Sylt ist während der Coronapandemie zu einem Privileg geworden. Gerade jetzt steigt das Gefühl nach Sicherheit und der Wunsch, einen Rückzugsort zu haben, an dem man wieder durchatmen kann. Sylt bietet diesen besonderen Ort und gerade Familien, Naturliebhabern und Wassersportler das perfekte Umfeld. Für jeden also das passende Angebot.

"Ein besonderer Blick lohnt sich in den Norden der Insel", so der gebürtige Sylter und Immobilienkaufmann Peter Peters weiter. List ist der neue Hotspot der Insel. Mit Spannung erwarten wir die Eröffnung des Lanserhof, welcher auf knapp 20.000 m² ein Medical SPA auf der Wattseite errichtet und im nächsten Jahr in den Testbetrieb gehen soll.

Wer sich über die Zukunft der Insel einmal persönlich mit Herrn Peters unterhalten möchte, besucht ihn am besten in einem seiner beiden Büros in Wenningstedt oder im Lister Markt.



GRUNDSTÜCK FÜR EIN REETGEDECKTES EINZELHAUS IN ERSTER WATTREIHE

In direkter Lage zum Wattenmeer kann ein reetgedecktes Einfamilienhaus oder zwei gemütliche Doppelhaushälften im Friesenstil entstehen. Vom großen Garten aus haben Sie einen atemberaubenden Ausblick über das Wattenmeer, die Küste entlang bis nach List. Das neu errichtete Haus hätte ca. 200 m² Gesamtfläche.

Grundstücksgröße:	ca. 2.538 m²
Energieausweis:	es besteht keine Pflicht
Provision:	5,8 % inkl. 16 % MwSt.
Kaufpreis:	4.800.000,00 Euro

ANZEIGE

meggendorfer GmbH
 heizung-sanitär-schwimmbäder

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

IMPRESSUM

AUSGABE SOMMER 2020

Herausgeber:
 Immobilienforum,
WWW.IMMOBILIENFORUM-TEGERNSEE.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 8963
lehmhofer@t-online.de

Texte in dieser Ausgabe:
 Wolfgang Baier, Markus Berger, Claus Berthold,
 Babette Eberhardt, Selina Huber, Ernst
 Lehmhofer, Rainer Leidecker, Claudia Schmidt,
 Josephine Schneider, Michael Stiegler,
 Bernhard Stollreither, Kerstin von Holdt,
 Matthias Voggenreiter, Martin Wetterstetter

Fotos:
 alle Immobilien-Makler, Alpenregion
 Tegernsee Schliersee, Dietmar Denger,
 Gasthof Zum Hagn, istockphoto.com,
 Jennerwein, KfW, Kirschner Stubn, Kreisspar-
 kasse Miesbach-Tegernsee, Ernst Lehmhofer,
 Nefeli, Planquadrat T2 GmbH, Pletzer Gruppe,
 Julian Rohn, Claudia Schmidt, Tegernseer Tal
 Tourismus GmbH, Markus Wasmeier,

Weinstube Greger, Westerhof, Mick Zollenkopf

Konzeption, Design und Grafik:
 Michaela Fischer, M-DESIGN
 Tel. 0151/12482 703
www.mgrafikdesign.de

Anzeigen:
 Claudia Schmidt, Tegernseer Grund
 Immobilien GmbH

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

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 Genehmi-
 gung. Die Urheberrechte der Beiträge,
 Abbildungen und Anzeigen liegen beim
 Herausgeber.
 Das IMMOBILIENFORUM erscheint halbjährlich
 in einer Auflage von je 25.000 Exemplaren.
 Es gilt die Anzeigenpreis-Liste Nr. 3 vom
 21.08.2019. Die nächste Ausgabe erscheint
 Anfang Dezember 2020.

VILLENANWESEN IM LANDHAUSSTIL IN SEENÄHE



Einzigartig, unverwechselbar, repräsentativ – das sind Attribute, die auf dieses charmante Objekt perfekt passen. Das nicht alltägliche Villenensemble steht auf einem großen Grundstück in beliebter Wohnlage am Tegernsee. Es bietet vielerlei Nutzungsmöglichkeit vom gemütlichen Wohnsitz für die anspruchsvolle Familie bis zum repräsentativen Firmensitz. Ideal ist das Anwesen für eine Kombination aus Beidem. Das Schmuckstück wurde 1955 erbaut, wurde aber vollständig und hochwertig renoviert. Ausgestattet ist die großzügige Villa mit 10 Zimmern, davon 7 Schlafzimmern, 6 Bädern und einen Innenkamin + Außenkamin, sowie einen gemütlichen Grundofen. Das Anwesen liegt absolut ruhig am Ende einer Sackgasse in gefragter Wohnlage am Tegernsee. Zu Fuß geht man recht bequem zum nur 800 Meter entfernt liegenden Seeufer des Tegernsees.

Baujahr: 1955
Grundstücksfläche: 1.800 m²
Wohnfläche: 500 m²
Nutzfläche: 250 m²
Stellplätze: 4 Garagenstellplätze zzgl Außenstellplätze
Energieausweis: bis 23.0.2030, Energieverbrauch : 223,90 , G, wesentlicher Energieträger: Öl
Kaufpreis: auf Anfrage
Käuferprovision: 3,48 % inkl. ges. MwSt.



Kerstin von Holdt und Bernhard Stollreither blicken auf eine über 24/33jährige Vertriebsenerfahrung zurück, die sich auch in den Immobilienmärkten der Landkreise Miesbach/Bad Tölz-WOR bereits nach kurzer Zeit im deutschlandweiten Vergleich der VON POLL Shops zur Auszeichnung in Spitzenposition widerspiegelt. VON POLL IMMOBILIEN ist eines der größten Maklerhäuser Europas. Mit einem Netzwerk aus über 1.200 Kollegen und mehr als 300 Shops pflegen wir ausgezeichnete Kontakte zu kaufkräftigen Interessentenkreisen. Unser Anspruch ist es, die besten Leistungen in der Immobilienvermittlung zu erbringen. Für Sie in den besten Lagen.



Südliche Hauptstraße 23 • 83700 Rottach-Egern
 T: +49 8022 - 70 411 0 • F: +49 8022 - 70 411 11
www.von-poll.com



VON POLL IMMOBILIEN • Südliche Hauptstraße 23 • 83700 Rottach-Egern • Tel.: 08022-70 411 0 • www.von-poll.com

ALTEN HOLZÖFEN DROHT ABSCHALTUNG

BETROFFEN SIND ANLAGEN DER BAUJAHRE 1984 BIS 1995 MIT ZU HOHER FEINSTAUBBELASTUNG

Viele Hauseigentümer müssen in den kommenden Monaten prüfen, ob ihr Kaminofen, Kachelofen oder Heizkamin für Festbrennstoffe wie Holzscheite, Pellets, Hackschnitzel oder Kohle den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Eine Schonfrist für viele dieser Holzöfen endet 2020. Dabei geht es um ummauerte Feuerstätten mit einem industriellen Heizeinsatz und einer Leistung von mindestens vier Kilowatt. Modelle, die vor 1995 errichtet wurden und deren Emissionswerte für Feinstaub 0,15 Gramm pro Kubikmeter Abgas und für Kohlenmonoxid vier Gramm pro Kubikmeter überschritten werden, müssen ausgemustert oder zumindest nachgerüstet werden. Auch so genannte Raumheizer wie Schwedenöfen, die nicht über eine Ummauerung verfügen, müssen ebenfalls nachgerüstet werden. Das sieht die Bundes-Immissionsschutzverordnung vor. Stichtag ist der 31. Dezember 2020. Für Öfen mit Baujahr bis einschließlich 1984 war der Stichtag am 31. Dezember 2017.

Offene Kamine, handwerklich errichtete Grundöfen und Kochherde sowie geschlos-

sene Kamine, die auch im offenen Zustand betrieben werden dürfen, sind hingegen ausgenommen. Das gilt ebenfalls für historische Kaminöfen, die nachweislich vor dem 1. Januar 1950 errichtet wurden und nach wie vor an der gleichen Stelle im Haus stehen. Wurden sie umgesetzt, endet ebenfalls zum 31. Dezember 2020 die Schonfrist.

Ob ihr Ofen betroffen ist, sehen Sie am angebrachten Typenschild, das das Alter der Anlage nennt. Fehlt dieses Schild, müssen Ofen-



besitzer anhand von Messdaten des Schornsteinfegers oder einer Bescheinigung des Herstellers nachweisen, dass das Ofenmodell die Schadstoffgrenzen einhält. Sind die Emissionen zu hoch, dürfen die Anlagen nach 2020 nicht weiter betrieben werden. Eine Nachrüstung ist zwar möglich, es gibt etwa Partikelfilter gegen Feinstaub, aber nicht gegen zu viel Kohlenmonoxid.

Andererseits könne der richtige Betrieb der Holzöfen die Feinstaubmenge sofort deutlich

reduzieren, sagen Experten des Bundesumweltamtes. Trockenes Feuerholz und ausreichend Luftzufuhr würden den Ausstoß der Schadstoffmenge um ein Vielfaches senken. Das bestätigen auch Kaminkehrer. Normale Scheite als Unterlage, darauf das Anzündholz schichten und dann den Anzünder ganz oben drauf. Man zündet Feuer von oben an, weil das schneller Hitze macht und damit die Emissionen senkt. Ein großer Fehler ist auch, zu viel Holz in den Ofen nachzulegen, das kann den Ofen schädigen. Und es werden mehr Emissionen, Feinstaub, Kohlenmonoxid als notwendig erzeugt. Und: Trockenes Holz erzeugt weniger Feinstaub. Unter 20 Prozent Restfeuchte muss es haben. Schon bei 25 Prozent Wasseranteil verdoppelt sich der Feinstaubanteil. Ein Messgerät für Brennholz gibt es schon für 15 Euro in jedem Baumarkt.

Anleitungen, wie Sie richtig heizen und Informationen zu den rechtlichen Rahmenbedingungen finden Sie in der Broschüre „Heizen mit Holz“ des Umweltbundesamtes unter: <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/heizen-holz>

FOTO: ISTOCKPHOTO/GEORGECLERK

ANZEIGE

Nix wie raus...

RIEDER
 RAUMGESTALTUNG

Rieder Raumgestaltung · Miesbacher Straße 18 · 83734 Hausham · 08026 83 44 · www.raumgestalter.net

JOSEF VOGL
 Fenster- und Türenwerk
www.vogl-fenster.de

Zeit für etwas
BESONDERES

Josef Vogl GmbH & Co. KG
 Birkerfeld 6, 83627 Warngau
 Tel: 08024 475 91-0
 info@vogl-fenster.de

Fenster · Haustüren · Innentüren

MIETANGEBOTE



3-ZIMMER-GARTENWOHNUNG IN ROTTACH-EGERN

Die Wohnung hat eine sonnige und ruhige Lage, mit einem großzügigen nach Süd-Westen ausgerichteten Gartenanteil zur Sondernutzung. Der Grundriss hat eine gute Aufteilung mit einer individuellen Nutzungsmöglichkeit.

- Wohn-/Nutzfläche:** ca. 125 m²
- Sn-Garten:** ca. 425 m²
- Baujahr:** 1990/2017 komplett renoviert
- Besonderheiten:** hochwertige Einbauküche, Echtholzdielenböden Eiche, großzügiger Keller (13 m²)
- Energieausweis:** EA-B, 123,7 kWh/(m²·a); Gas, Bj. 1990; Energieeffizienz D
- Nettomonatsmiete:** 2.400,00 € zzgl. 350,00 € Nebenkosten (90,00 € 1 TG-Stellplätze, 45,00 € 1 Außenstellplatz)
- Gesamtmiete:** 2.885,00 €



HIER ARBEITET MAN GERN!

Die zu vermietende Büroeinheit befindet sich im Dachgeschoss eines repräsentativen Geschäftshauses in Gmund-Dürnbach. Nach Vereinbarung beziehbar.

- Bürofläche:** ca. 100 m² c
- Energieausweis:** EA-V, Bj 1990, Heizung: Gas, Wärme: 91 kWh/(m²·a), Strom: 51,60 kWh/(m²·a)
- Miete:** 1.350,00 €
- Betriebskosten:** 85,00 €
- Heizkosten:** 130,00 €
- Kaution:** 3 Monatskaltmieten
- Provision:** 2,32 Monatskaltmieten inkl. ges. MwSt.

MODERNE LADENFLÄCHE IN ROTTACH-EGERN

Frei wird eine Gewerbefläche direkt an der Nördlichen Hauptstraße von Rottach-Egern. Die Räumlichkeiten erstrecken sich über das Erd- und Obergeschoss, haben ein großes Schaufenster zur Straßenseite, eine Küche und WC.

- Gewerbefläche:** ca. 87 m²
- Nutz-/Nebenfläche:** ca. 11 m²
- Energieausweis:** EA-V, Bj 1985, Heizung: Öl, Wärme: 100,40 kWh/(m²·a), Strom: 39,20 kWh/(m²·a)
- Miete:** 1.800,00 € zzgl. ges. MwSt.
- Betriebskosten:** 100,00 € zzgl. ges. MwSt.
- Kaution:** 3 Monatskaltmieten
- Provision:** 2,32 Monatskaltmieten inkl. ges. MwSt.



TRAUMHAFTE 3-ZIMMER-EG-SOUTERRAINWOHNUNG IN ROTTACH-EGERN

Diese ausgesprochen hochwertige und elegant ausgestattete Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und Souterrain eines traditionellen und sehr gepflegten MFH mit 5 Wohneinheiten. Zur Wohnung gehört ein großzügiger Garten mit Blick auf den Wallberg.

- Wohnfläche:** ca. 142 m²
- Nutzfläche:** ca. 35 m²
- Baujahr:** 2001
- Bezug:** nach Vereinbarung
- Besonderheiten:** Sauna, Kamin, Einbauküche, großzügige Terrasse und Gartenanteil, 2 Tiefgaragenstellplätze
- Energieausweis:** EA-V; 91 kWh/(m²·a); Erdgas, Energieeffizienzklasse C
- Nettomonatsmiete:** 2.800,00 € zzgl. 400,00 € Nebenkosten, 170,00 € 2 TG-Stellplätze
- Gesamtmiete:** 3.370,00 €



BAD WIESSEE – SONNIGE 1-ZI-WOHNUNG IM DACHGESCHOSS

Gemütlich unterm Dach, mit einem Balkon nach Westen. Eine kleine Einbauküche ist mit dabei und das Bad mit Badewanne. Kellerabteil gehört mit dazu und ein KFZ Stellplatz kann für 10,- € angemietet werden.

- Wohnfläche ca.:** 37,9 m²
- Baujahr:** 1971
- Energieausweis:** EA-V Öl-100 kWh(m²·a)
- Mietpreis:** 420,- € + 80,- € NK
- Kaution:** 1.260,- €



ROTTACH-EGERN – BESTLAGE IN DER SEESTRASSE

Gewerbefläche im vorderen Bereich der bevorzugten Seestraße von Rottach-Egern. Nach Absprache noch im Herbst frei werdend, denn man zieht nur auf die andere Straßenseite und vergrößert sich.

- Nutzfläche ca.:** 63,4 m²
- Miete:** 2.360,- €
- Nebenkosten:** 54,- €
- Energieausweis:** EA-V-Gas 130,9 (m²·a)
- Provision:** 3,48 Kaltmieten inkl. MwSt.



3-ZI-EG-WHG IN ROTTACH-EGERN

Diese charmante Wohnung befindet sich im EG mit nach Süd-Westen ausgerichteten Garten. Durch die ruhige und sonnige Lage kann man den Blick auf die Wiesen sowie die umliegende Bergwelt in vollen Zügen genießen. Der See und das Zentrum sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

- Wohnfläche:** ca. 79 m²
- Nutzfläche:** ca. 35 m²
- Baujahr:** 1965
- Bezug:** Bezug ab September 2020
- Besonderheiten:** Gartenanteil, Gäste-WC, Einbauküche
- Energieausweis:** in Bearbeitung
- Nettomonatsmiete:** 960,00 € zzgl. 284,00 € Nebenkosten
- Gesamtmiete:** 1.244,00 €

GASTRONOMIE-TIPPS

ROTTACH-EGERN



Nefeli

Griechisches Restaurant mit frischen, hochwertigen Gerichten und einer guten Wein-Auswahl – kein Standard-Grieche! Ein klein wenig Urlaub zu Hause.

Tel.: 08022/915 37 79

www.nefeli-rottach.de

Öffnungszeiten: Mo–Fr 11:30–14:30 und 17:00–22:00 Uhr, Sa/So 11:30–22:00 Uhr
Ruhetage: keine

SCHLIERSEE



Strandbad Schliersee

Genießen Sie Ihr Essen in der etwas anderen Location. Im Angebot sind frische Salate, Fisch- und Fleisch-Spezialitäten wie Burger, BBQ & Spareribs, aber auch asiatische Spezialitäten aus dem Wok.

Tel.: 08026/20 94 95

www.strandbad-schliersee.de

Öffnungszeiten: täglich 11:30–22:00 Uhr
Ruhetage: bei schlechtem Wetter

TEGERNSEE



Seehotel Luitpold

Speisen im einzigartigen, denkmalgeschützten 4-Sterne-Seehotel mit einer raffinierten Küche und A-la-carte-Restaurant. Auf den Tisch kommen regionale Gerichte sowie internationale Spezialitäten.

Tel.: 08022/187 79 70

www.seehotel-luitpold.de

Öffnungszeiten: täglich 17:00–22:00 Uhr
Ruhetage: keine

NEUHAUS



Wasmeier Museum

Im Wirtshaus und im Museums-Biergarten werden regionale Schmankerl und selbst gebräutes Bier sowie Kaffee und Kuchen aus der hauseigenen Konditorei angeboten.

Tel.: 08026/92 92 20

www.wasmeier.de

Öffnungszeiten: Di–So: 10:00–17:00
Ruhetage: Mo

ROTTACH-EGERN



Kirschner Stub'n

Kulinarische Genüsse auf höchstem Niveau. Genießen Sie klassisch bayerisches Essen, asiatisch-mediterrane Gerichte oder Cross-Over in einer gemütlichen Atmosphäre.

Tel.: 08022/84 81

www.maier-kirschner.de

Öffnungszeiten: Mo–So 10:00–22:00 Uhr
Ruhetage: Mi

GMUND



Jennerwein

Authentisch, bayerisch, gemütlich – hier erwartet Sie zeitgemäße Tegernseer Gasthauskultur. Der Familienbetrieb serviert Ihnen feine Regionalküche – modern interpretiert.

Tel.: 08022/70 60 50

www.jennerwein-gasthaus.de

Öffnungszeiten: Do–Mo 11:30–14:00 Uhr und 17:00–22:00 Uhr, So ab 11.30 Uhr, Ruhetage: Di, Mi

ROTTACH-EGERN



Weinstube Greger

Traditionsreiche Weinstube mit einer abwechslungsreichen Küche, die alpenländische Gerichte mit mediterranen Akzenten auf den Tisch zaubert.

Tel.: 08022/266 68

www.dieweinstubegreger.de

Öffnungszeiten: Di–So 17:30–02:00 Uhr
Ruhetage: Mo

BAD WIESSEE



Aquadome

Für Fischliebhaber – ein etwas anderes kulinarisches Erlebnis direkt am See mit Schmankerl von heimischen Fischen, aber auch mediterranen Fischgerichten.

Tel.: 08022/85 74 95

www.fischerei-tegernsee.com/bistro

Öffnungszeiten: Do–So 11:00–17:00 Uhr
Ruhetage: Mo–Mi

KREUTH



Gasthof Hagn

Familiengeführter Landgasthof mit gemütlichen Gaststuben und Terrasse. In der prämierten bayerischen Küche bekommen Sie hervorragende regionale Produkte mit Liebe zum Detail serviert.

Tel.: 08022/62 48

www.gasthofhagn.de

Öffnungszeiten: So, Di–Do 10:00–22:00 Uhr, Fr/Sa 10:00–23:00 Uhr, Ruhetage: Mo

FOTOS: NEFELI, STRANDBAD SCHLIERSEE ©DIETMAR DEGENER, SEEHOTEL LUITPOLD ©MICK ZOLLENKOPF, MARKUS WASMEIER, KIRSCHNER STUB'N, JENNERWEIN, WEINSTUBE GREGER, ERNST LEHMHOFER, GASTHOF ZUM HAGN