

IMMOBILIEN



FORUM



FOTO: TEGERNSEER TAL TOURISMUS GMBH/TOMAS LINKE

170 JAHRE GEBALLTES WISSEN

BESTE KAUF- UND VERKAUFSCHANCEN DURCH GRÜNDLICHE MARKT- UND OBJEKTKENNTNISSE

Wohnen in einer der schönsten Gegenden Deutschlands: Das bayerische Oberland mit seinen pittoresken Landschaften lässt die bekannte Floskel „Wohnen, wo andere Urlaub machen“ wahr werden. Keine Region vereint so viele Naturschönheiten, gesellschaftliche und auch praktikable Vorzüge wie die Alpenregion Tegernsee-Schliersee. Die Gemeinden, die ihren eigenständigen und typischen Charakter seit Jahrhunderten bewahren, präsentieren sich mit unverfälschter Tradition, erlesener Kultur, alpenländischer Eleganz und Natur pur. Der Freizeitwert ist enorm. Kaum eine Sportart, die nicht betrieben werden kann, und das für alle Könnertufen. Aktivurlauber können rund um die Seen und in den Bergen eine Vielfalt sportlicher Aktivitäten genießen. Seit jeher werden Tegernsee und Schliersee als Wohngegend geschätzt. Eine der belieb-

testen Ferienregionen Deutschlands punktet mit den genannten Faktoren. Alle diese Standortvorteile sorgen dafür, dass sich die Region auch in Zukunft einer großen Beliebtheit erfreut. Käufer erwerben mit einer Immobilie Lebensqualität und zugleich eine werterhaltende Kapitalanlage mit einer interessanten Perspektive. Verkäufer können sich über steigende Preise freuen.

Um zu optimalen Konditionen abschließen zu können, ohne dabei selbst zu viel Zeit, Mühe und Geld zu investieren, sollte man auf einen gut vernetzten und ortsansässigen Makler setzen. Die Erfahrung zeigt, dass langjährige Kompetenz vor Ort eine große Hilfe ist. Es beginnt bei einer professionellen Wertermittlung und reicht weiter von der Erstellung eines aussagekräftigen Exposés über die entsprechende Vermarktung und Organisation

von Besichtigungen bis hin zu den zielorientierten Verkaufsverhandlungen und der Abwicklung. Um auf die individuellen Wünsche von Verkäufern und Käufern noch besser eingehen zu können, haben wir unsere Kräfte und Kompetenzen gebündelt – im IMMOBILIENFORUM.

„Wir“, das sind die Tegernseer Grund Immobilien GmbH, Claus D. Berthold Immobilien-Management, Baier & Partner Immobilien sowie das Immobiliencenter der Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee. Die Immobilie ist für uns ein besonderer Ort für Lebensqualität mit einem hohen ideellen Wert. Nutzen Sie deshalb unsere jahrzehntelange Erfahrung und Kompetenz und generieren Sie den bestmöglichen Preis für Ihr Zuhause beziehungsweise Ihre künftige Immobilie. Wir betreiben seit Jahrzehnten persönlich, kompetent,

individuell und erfolgreich anspruchsvolle Kunden, die an hochwertigen Wohn- und Geschäftsimmobiliien interessiert sind, diese veräußern oder vermieten möchten. Hinzu kommt die Expertise eines großen Finanzinstituts bei Finanzierung, Fördermittel und Versicherung. Informieren Sie sich gerne auch bei einer unverbindlichen Beratung persönlich und kompetent über aktuelle Marktpreise, Bodenrichtwerte und Wohnlagen. Holen Sie sich eine aussagefähige und marktgerechte Expertise zum Wert ihrer Immobilie.

Darüber hinaus ist das IMMOBILIENFORUM Kooperationen auf Sylt und Mallorca eingegangen. Falls Sie Interesse an einer Immobilie an diesen Standorten haben oder dort ein Objekt verkaufen möchten, können Sie uns ebenfalls ansprechen. Unser Partner in Sylt ist





(v.l.) Manfred Hantschel, Martin Wetterstetter (beide KSK), Wolfgang Baier (Baier & Partner), Stefanie Schelle (KSK), Michael Stiegler (Baier & Partner), Marianne Wittmoser (KSK), Markus Berger (Claus D. Berthold), Martina Bartl (KSK), Claus Berthold (Claus D. Berthold), Marion Megele, Rainer Leidecker und Jacqueline Michel (alle Tegernsee Grund)

Peter Peters Immobilien (peters-sylt-immobilien.de), ein Unternehmen mit hervorragendem Ruf, das in seinem kleinen, aber feinen Büro exklusive Neubauten und Bestandsimmobilien auf dem Sylter Immobilienmarkt vertreibt. Auf Mallorca kooperieren wir mit der Exklusiv Konzept S.L. (ek-immobilien-mallorca.com), die sich in Porto Andratx auf die Vermarktung von hochwertigen Immobilien im Südwesten der Insel spezialisiert hat. Das Unternehmen bietet ein großes Portfolio an ausgesuchten Objekten – von der exklusiven Villa über großzügige Fincas bis hin zum charmanten Appartement mit Meerblick verschiedene Traumobjekte in den besten La-

gen. Beiden gemein sind ebenfalls profunde Marktkenntnisse, langjährige Erfahrungen und ein effektives Netzwerk für eine exklusive Auswahl an erstklassigen Objekten in bester Lage. Hinzu kommen die routinierte und diskrete Abwicklung nach Kundenwunsch.

Das IMMOBILIENFORUM als Kooperation renommierter Maklerunternehmen mit der Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee bietet Ihnen beste lokale Vernetzung, gründliche Markt- und Objektkenntnisse, eine ausgesuchte Klientel sowie langjährig gewachsene Kontakte zu Behörden und Handwerkern. Aus diesem breiten Netzwerk und unserer

starken Präsenz mit einer hohen Bekanntheit ergeben sich für den Verkäufer erhöhte Verkaufschancen und für den Kaufinteressenten eine breitere Angebotspalette. Unsere kompetente Vorort-Betreuung kann auf Ihre speziellen Wünsche gezielt, flexibel und rasch eingehen. Wir helfen in allen Grundstücksangelegenheiten und gewährleisten Schutz Ihrer Privatsphäre als Eigentümer inklusive einer persönlichen Beratung, individueller Bedarfsanalyse, Objektprüfung und realistischen Wertermittlung der Wohn- und Geschäftsimmobilen. Dazu gehört auch die fachkundige und routinierte Vorbereitung eines notariellen Kaufvertrages. Auf Wunsch

erledigen wir Behördengänge und beraten Sie auch über den notariellen Vertragsabschluss hinaus. Dazu bieten wir übergreifende Dienstleistungen an: 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.

Die Mitglieder des IMMOBILIENFORUMS fühlen sich den traditionellen Werten eines Beraters verpflichtet, frei von Konflikten und Zwängen. So entsteht die wichtigste Komponente für eine fruchtbare Zusammenarbeit – das Vertrauen!

LUST AUF DRAUSSEN

GRILLEN, BRATEN, GAREN, BACKEN UND KOCHEN - UND DAS ALLES IM GARTEN.

Im Sommer findet das Leben meist im Freien statt. Warum also auch nicht das Kochen nach draußen verlegen? Mit einer Outdoor-Küche wird Ihr Außenbereich zu einem weiteren Wohnraum und einem Ort der Entspannung und Erholung. Eine Küche im Freien bedeutet nicht nur Würstchen grillen, sondern es ist mehr als das – ein außerordentliches Kocherlebnis mit vielen Möglichkeiten und Vorteilen: Die Outdoor-Küche kann umfangreicher sein als die Indoor-Küche mit Komponenten wie einem Pizzaofen, einer Plancha oder einem Kamadogrill. Auch fällt das ständige Hin- und Herlaufen zwischen Indoor-Küche und Gartenweg. Speisen, die beim Zubereiten stark riechen wie Fisch oder Frittiertes lassen sich – auch das ganze Jahr über – im Freien kochen. Mit einer Outdoor-Küche wird Ihr Außenbereich zum sozialen Mittelpunkt. Sie bietet den idealen Rahmen für sommerliche Gartenpartys und gesellige Abende mit Freunden oder Familie. Eine vernünftige Outdoor-Küche verfügt über mindestens eine gasbetriebene Kochstelle. Je nach Marke gibt es die Möglichkeit, einen Wok einzusetzen, einen Bratenspieß oder eine Abdeckhaube zum Backen oder Schmoren zu verwenden. Ein Spülbecken, das an den Gartenschlauch angeschlossen wird, kann ebenfalls integriert werden. Wenn Sie sich für eine Luxusvariante entscheiden, können Sie sogar Elektrogeräte, wie einen Induktionsherd oder einen Kühlschrank in Ihrem Garten nutzen.

Natürlich muss eine Outdoor-Küche der Witterung standhalten. Deshalb sollte man hochwertige Materialien wie Edelstahl und Teakholz verwenden. Generell können Sie alle outdoortauglichen Materialien nutzen. Arbeitsplatten aus Naturstein, Fliesen oder Acryl-Verbundstoff lassen sich einfach reinigen und pflegen. Sollten Sie keinen Platz für eine dauerhafte Installation

haben, gibt es mobile Outdoor-Küchen zu kaufen, die im Winter im Gartenhaus aufbewahrt und bei Regen ins Trockene geschoben werden können. Achten Sie in jedem Fall auf korrosionsfeste, langlebige Materialien, eine ausreichend große Arbeitsfläche und möglichst noch zusätzlichen Stauraum, da dies das Arbeiten sehr erleichtert.

Das Budget für eine Outdoor-Küche hängt von der Größe, Anzahl der Komponenten und dem eigenen Anspruch ab. Wer sich für eine modulare Outdoor-Küche entscheidet, kann bereits ab 1.000 Euro im Freien kochen. Ein komplettes Outdoor-Küchensystem ist ab 3.000 Euro erhältlich. Letztendlich hängt der Kauf einer Outdoor-Küche stark davon ab, ob Sie wirklich aufwändige Gerichte im Garten kochen möchten oder ob Ihnen ein einfacher Gartengrill ausreicht. Wenn Sie wirklich Spaß am Kochen haben und raffi-

nierte Dinner unter freiem Himmel zaubern möchten, kann sich der Kauf einer gut ausgestatteten Outdoor-Küche lohnen. Dann müssen Sie sich nur noch zwischen einem mobilen und einem fest stehenden Modell und einer selbst gebauten oder fertig gekauften Variante entscheiden.

Natürlich gibt es auch einige rechtliche Vorgaben, die Sie vor dem Bau beachten müssen. Wenn Sie eine größere Outdoor-Küche eventuell mit Dach planen, benötigen Sie je nach örtlicher Bauordnung eine Baugenehmigung. Ebenso sollten Sie bei einem umbauten Raum auch auf die örtliche Feuerstättenverordnung achten. Auch schadet es nicht, den Nachbarn über das größere Bauprojekt zu informieren und mit ihm gegebenenfalls Kompromisse einzugehen, um dem nachbarschaftlichen Verhältnis nicht zu schaden. Falls Sie einen Pizzaofen einbauen, sollten Sie bei Ihrem Schornsteinfeger nach der Rauchrohrlänge fragen.

„FÜR EIN GUTES TISCHGESPRÄCH KOMMT ES NICHT SO SEHR DARAUFGAN, WAS SICH AUF DEM TISCH, SONDERN WAS SICH AUF DEN STÜHLEN BEFINDET.“

WALTER MATTHAU



ANZEIGE

ACHTUNG AUGENWEIDE!

DER SPEZIALIST FÜR EINZIGARTIGE HOLZBÖDEN.

www.markus-sch-ber.de

studioX

Wohnmöbel | Büromöbel | Badezimmermöbel | Beleuchtung | Designheizkörper | Trennwände | Akustikwände und -decken | Holzböden | Teppiche | Stoffe | Keramik | Innenausbau | Accessoires | Tapeten | Outdoormöbel

Neue Impulse für Inneneinrichtung und Outdoorgestaltung auf 1.200 m²

studioX • Münchner Straße 140 • 83703 Gmund • fon +49 8022 6654-0 • www.xmobil.de

GUT GEBAUT: HÄUSER IM LANDKREIS MIESBACH

ARCHITEKTURFORUM MIESBACHER KREIS E. V. (HRSG.)

Im Buch "Gut Gebaut" zeigt das Architekturforum Miesbacher Kreis 50 Objekte aus dem Landkreis Miesbach, die Grundsätze regionaler Bautradition zeitgerecht interpretieren. Als stilbildende Bauform gilt der Einfirsthof, ein lang gestreckter Baukörper mit Satteldach. Und so unterschiedlich die einzelnen Gebäudetypen – Wohnhäuser, Gewerbebauten, Baudenkmäler und Sonderbauten – sind, eines haben sie gemeinsam: die

ästhetisch ansprechende Gestaltqualität und den Respekt vor der Kulturlandschaft, in der sie errichtet wurden.

Gezeigt werden beispielsweise ein von Brezger Architekten entworfenes Ferienhaus an einem Ufergrundstück in Bad Wiessee, das auf einer Pfahlkonstruktion aus 40 Stahlstützen das Gebäude vor Hochwasser schützt und ihm einen leichten, fast schwebenden Charakter verleiht. Der Neubau erinnert an ein

lang gezogenes Boots- oder Fischerhaus nahe des Wassers. Der Holzsteg rund um das Haus, der sich zum See hin zu einer großen Terrasse verbreitert, unterstreicht diesen Eindruck. Für die Holzkonstruktion des Hauses wurde hauptsächlich Weißtanne verwendet.

Wie moderne Architektur mit der Umgebung spielt, zeigt auch ein Wohnhaus im Stil der Einfirsthöfe der Region, das im ehemaligen Obstgarten eines alten Bauernhofs, zwischen Hof- und Wirtschaftsgebäuden errichtet wurde. Auf zwei Etagen erstreckt sich die Wohnfläche, alle Räume einschließlich der Garage fanden unter einem Dach Platz. Geplant haben das überwiegend aus Holz der Umgebung gebaute Haus Münchner Architekten.

In Otterfing wurde ein denkmalgeschütztes Bauernhaus aus dem vermutlich 17. Jh. vor dem Abbruch bewahrt. Der Bauherr, der für die aufwendige und behutsame Sanierung mit der Denkmalschutzmedaille des Landkreises Miesbach ausgezeichnet wurde, ließ historische Holzdecken und Fenster ausbauen, reinigen, restaurieren und anschließend wieder einbauen. Fehlende Elemente wurden durch neue ergänzt. Neben dem Innen- und Außenputz erneuerte der Bauherr auch das Dach und baute eine moderne Haustechnik

ein. Das Architekturbuch kommt dabei ohne Grundrisse und Pläne aus. Auf den ersten Blick erstaunlich, tut aber dem Werk keinen Abbruch! Geprägt wird das Buch von den großartigen Landschaftsaufnahmen und Objektfotos der renommierten Architekturfotografin Petra Steiner sowie Hintergrundinfos und historischen Bezügen. Bereichert wird der Inhalt durch Beiträge von Gerhard Polt, dem Architekturkritiker Florian Aicher und einem Interview mit dem Vorsitzenden des Architekturforums Werner Pawlovsky.



Preis: 29,90 EUR gebunden, 228 Seiten, Volk Verlag; 1. Auflage (November 2018) ISBN-13: 978-3-86222-276-6 www.volkverlag.de



FOTO: PETERA STEINER

ANZEIGE

atrion tegernsee
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

stang
Alles zum Bauen & Renovieren

**Große Ausstellung in Ihrer Nähe!
Alles für den Innenausbau und Garten unter einem Dach!**



ROTTACH-EGERN / FÜRSTENSTRASSE 1,5-ZIMMER MAISONETTE-WOHNUNG

Beste, absolut ruhige Lage von Rottach-Egern, nur ca. 500 m vom See entfernt. Großzügiger West-Balkon mit Weitblick, hohes Entwicklungspotential.

Wohnfläche: ca. 50 m²
Baujahr: 1972
Energie: 114 kWh/(m²-a), Öl, Verbrauchsausweis
Kaufpreis: auf Anfrage



FÜR KAPITALANLEGER ROTTACH-EGERN – FERIEN-APPARTEMENT IN RUHIGER ZENTRUMSLAGE

Zum Verkauf kommt eine kleine Wohnung in Rottach-Egern - zentrumsnah und ruhig, in idyllischer Lage an der Rottach gelegen.

Das Ortszentrum und den See erreichen Sie zu Fuß in ca. 5 Minuten. Rad- und Wandertouren können direkt vom Haus aus gestartet werden.

Das Appartement ist 2016 mit Liebe zum Detail renoviert worden und verfügt über erstklassige Holzeinbauten, eine Einbauküche und ein gepflegtes Bad. Die überdachte, nach Süden ausgerichtete Terrasse, rundet die kleine aber feine Immobilie ab. Zur Wohnung gehört ein Pkw-Stellplatz.

Wohnfläche: ca. 44 m²
Baujahr: 1992
Renoviert: 2016
Energie: 108,5 kWh/(m²-a), Gas, Verbrauchsausweis
Kaufpreis: auf Anfrage

claus berthold immobilien-management • Adrian-Stoop-Str. 7 • 83707 Bad Wiessee • rathausplatz 8 • 83684 tegernsee • tel. 08022-66 18 55 • info@cbim.de



ROTTACH-EGERN / OBERHOF 2-ZIMMER DACHGESCHOSS-WOHNUNG MIT HERRLICHEM WALLBERGBLICK

Die Wohnung wurde 2018 kernsaniert. Klare Linien, hochwertiger Parkettboden, ein modernes, helles Bad mit Eckbadewanne und großer Dusche, ein separates Gäste-WC sowie eine edle Einbauküche mit Granitplatte und Top-Geräten sind nur die äußeren Highlights. Die Decken wurden nach neuesten Standard gedämmt und alle Heizkörper durch moderne Radiatoren ersetzt. Neue, zusätzliche Dachliegefenster geben dem Wohnraum eine helle, freundliche Atmosphäre. Erstbezug nach Sanierung. Lassen Sie die Immobilie bei einer Besichtigung für sich selbst sprechen – wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Wohnfläche: ca. 88 m²
Baujahr: 1978 / komplett saniert 2018
Parkplatz: 1 Tiefgaragenstellplatz
Energie: 163,32 kWh/(m²-a), Gas, Verbrauchsausweis
Kaufpreis: auf Anfrage

AM TEGERNSEE IN BESTEN LAGEN ZU HAUSE

Durch unsere langjährige Markterfahrung in Kombination mit unseren Kooperationspartnern, können Sie als Auftraggeber seit 1980 ein Höchstmaß an Dienstleistung, Sachverstand und Diskretion erwarten.

we ♥ tegernsee

08022.661855 info@cbim.de
facebook: fb.me/welovetegernsee

claus d. berthold
immobilien-management
seit 1980





NEUBAU – EIGENTUMSWOHNUNG IN ZENTRUMSNÄHE ROTTACH-EGERN

Die helle und moderne Eigentumswohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Wohnensemble mit 3 MFH, gebaut in authentischer Architektur. In ruhiger und sonniger Lage genießt man den umlaufenden Süd-Ost Balkon, mit schönem Blick auf die umliegende Bergwelt und das Ringbergschloss.

Wohnfläche: ca. 103,00 m²
Nutzfläche: ca. 15,00 m²
TG Stellplatz: 1 Tiefgaragenplatz (2. optional)
Energieausweis: EA-B; 46,6 kWh/(m²·a); Erdgas;
Energieeffizienzklasse A
auf Anfrage
Kaufpreis: auf Anfrage
Käuferprovision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.



EIGENTUMSWOHNUNG MIT ATTRAKTI- VEM SEE-UND BERGBLICK – TEGERNSEE

Die Eigentumswohnung besticht durch ihren guten Grundriss, den Standort und einen attraktiven See- und Bergblick. Das nach Süden ausgerichtete Wohnzimmer mit großzügiger Terrasse und einer kompletten Fensterfront lässt einen besonderen Wohnwert entstehen. Die Wohnung kann mit einem überschaubaren Aufwand den heutigen Wohnwünschen angepasst werden. Der Einzugsstermin kann flexibel gestaltet werden.

Wohnfläche: ca. 104 m²
Nutzfläche: ca. 8 m²
Baujahr: 1974
Parkplatz: 1 Tiefgaragenplatz
Energieausweis: EA-B, 139 kWh/(m²·a); Öl; Energieeffizienzklasse E
auf Anfrage
Kaufpreis: auf Anfrage
Käuferprovision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.

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

ANZEIGE



finkenzeller
zeitlos schönes wohnen

Finkenzeller GmbH | Finkenstrasse 2 | 84137 Vilsbiburg | Tel. 08741.530 | info@finkenzeller-gmbh.de | www.finkenzeller-gmbh.de

KELLERAUSBAU: WAS MUSS MAN BEACHTEN?

WER SEINEN KELLER AUSBAUEN WILL, MUSS AUCH AN DIE RECHTLICHEN VORGABEN DENKEN.

Ob Einliegerwohnung, Gästezimmer, Fitnessraum, Vorratskeller, Sauna – Keller können vielfältig genutzt werden. Mit einem Ausbau wird ihr tristes Dasein beendet und zusätzlicher Wohnraum kann entstehen. Allerdings geben die Landesbauordnungen für den Kellerausbau gesetzliche Regelungen vor, die zu berücksichtigen sind: Dazu gehören zum Beispiel Vorgaben zu Raumhöhe, Beleuchtung und Belüftung. In der Regel beträgt die geforderte Höhe mindestens 2,20, je nach Bundesland sogar 2,40 Meter. Das erreichen viele Altbauten nicht. Da hilft es nur, den Kellerboden abzusenken. Ein recht aufwändiges Verfahren, das in jedem Falle viel Fachkenntnis in Sachen Statik erfordert, will man sogenannte Setzungsschäden vermeiden. Die Voraussetzungen gelten nur für Wohnräume wie Wohn- und Schlafzimmer sowie die Küche. Eine zusätzliche Toilette im Keller, eine Rumpelkammer oder Wellness-Landschaften dürfen auch bei niedrigerer Raumhöhe und ohne Fenster eingerichtet werden.

Für Aufenthaltsräume im Keller ist eine ausreichende natürliche Beleuchtung vorgeschrieben. Mindestens zehn Prozent der Grundfläche müssen auf die Fenster entfallen, normale Kellerfenster sind nicht erlaubt. Befinden sich die vorhandenen Fenster über Bodenniveau, können die Öffnungen beim Kellerausbau einfach vergrößert

und hochwertige Wärmeschutzfenster installiert werden. Da auch hier die Gefahr besteht, dass sich die oberen Geschosse beim Fensterausbruch absenken, muss die Kellerdecke vor dem Einbau des neuen Fenstersturzes unbedingt abgestützt werden. Zu überlegen gilt es auch, ob man, sofern noch nicht vorhanden, einen direkten Ausgang ins Freie herstellt. Das empfiehlt sich vor allem für Einliegerwohnungen. Auch die Treppe in das Kellergeschoss muss den Anforderungen der Bauordnung genügen. Diese betreffen zum Beispiel die Mindestbreite, die Treppensteigung und die Ausstattung mit einem Geländer.

Wenn der Keller komplett unter der Erde liegt, bieten sich bei großen Grundstücken Abböschungen an, die Teilbereiche des Kellers raumhoch freilegen. Fehlt der nötige Platz, sind Lichthöfe, bei denen bis auf Fensterhöhe abgebösch wird, eine Alternative. Grundsätzlich ist ein Kellerausbau, der lediglich den vorhandenen Wohnraum für die Eigennutzung erweitert, genehmigungsfrei. Wenn allerdings eine zusätzliche separate Wohnung entstehen soll, bedarf es einer Genehmigung durch die Baubehörde. Für weitere Informationen kontaktieren Sie Ihren Fachbetrieb vor Ort. Dieser kennt die gesetzlichen Regelungen des jeweiligen Bundeslandes, so dass Sie hier immer auf der sicheren Seite sind.



ANZEIGE

KÜCHENDESIGN TEGERNSEE

Ihr Küchenstudio für jedes Budget
Faire Preise – Erstklassige Qualität – Fachkundige Beratung



Unsere aktuellen Eventküchen – fühlen, erleben und kochen Sie selbst



Ein kleiner Auszug aus unseren in Deutschland montierten Küchen – weitere Projekte zeigen wir Ihnen gerne persönlich

Wir bieten Ihnen eine große Auswahl an Elektrogeräten und diversen Haushaltswaren
sowie 50 Ausstellungsküchen auf über 1000 qm
Ausgewählte Musterküchen auch sofort verfügbar

KüchenDesign Tegernsee KG
Südliche Hauptstraße 13
83700 Rottach-Egern
08022/859 71 70
info@kuechendesign-tegernsee.de
www.kuechendesign-tegernsee.de



EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNG IN ROTTACH-EGERN

Eine großzügige und elegante ETW für hohe Ansprüche. Das MFH-Ensemble wurde vor sieben Jahren erstellt und präsentiert sich auf einem äußerst gepflegten Niveau. Die Häuser sind in einem klaren und modernen Landhausstil gebaut. Die ETW befindet sich in einem Haus mit insgesamt drei Wohnungen.

| | |
|------------------|--|
| Wohnfläche: | ca. 226 m ² |
| Nutzfläche: | ca. 11 m ² |
| SN Garten: | 386 m ² |
| Baujahr: | 2012 |
| Garage: | 3 Tiefgaragenplätze |
| Energieausweis: | EA-B; 52,9 kWh/(m ² ·a); Erdgas |
| Kaufpreis: | auf Anfrage |
| Käuferprovision: | 3,57 % inkl. ges. MwSt. |



GESCHMACKVOLLE EIGENTUMSWOHNUNG IN ROTTACH-EGERN

Die sehr geschmackvoll eingerichtete ETW mit wunderschönem Bergblick befindet sich im Erdgeschoss, mit einer nach Süd-Ost ausgerichteten überdachten Terrasse. Die MFH-Anlage ist dem Alter entsprechend in einem äußerst gepflegten Zustand und strahlt Ruhe und Gedeihen aus. Der Standort gilt als bevorzugte Wohnlage im Ortsteil Oberach. Schöne Wander- und Radwege sowie der Ortskern sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

| | |
|------------------|--|
| Wohnfläche: | ca. 94 m ² |
| Nutzfläche: | ca. 12 m ² |
| Baujahr: | 1977 |
| Parkplatz: | 1 Tiefgaragenplatz |
| Energieausweis: | EA-V; 151,06 kWh/(m ² ·a); Öl |
| Kaufpreis: | auf Anfrage |
| Käuferprovision: | 3,57 % inkl. ges. MwSt. |



TENNEN-LOFT-WOHNUNG IM GLASL-HOF ROTTACH-EGERN

Wohnteil - ehemals Tenne: Jahrzehntlang fristete eine 150 Jahre alte Scheune unbenutzt vom Denkmalschutz ihr Dasein. Nun wartet sie darauf, aus dem Dornröschenschlaf wachgeküsst zu werden. Die Aufteilung erfolgt in zwei Wohneinheiten. Der Bestand wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutz sensibel und gefühlvoll wieder aufgebaut. Der Aufbau erfolgt nach hochwertigen Ansprüchen an Bauqualität, Technik, Material und zeitgemäßem Design.

| | |
|------------------|--|
| Grundstück: | 575 m ² |
| Wohnung 2: | Wohnfläche EG/OG/Galerie ca. 285 m ² , SN Garten ca. 208 m ² , mit Einzelgarage, Abstellraum und 3 Außenstellplätzen |
| Energieausweis: | nicht erforderlich gemäß §16 EnEV Baudenkmal |
| Kaufpreis: | auf Anfrage |
| Käuferprovision: | 3,57 % inkl. ges. MwSt. |



TRAUMHAFTE NEUBAU-WOHNUNG IN ROTTACH-EGERN

Eine individuelle und nicht alltägliche Wohnung mit einer gehobenen Ausstattung, die hohen Ansprüchen gerecht wird. Der sonnige Standort in einer der bevorzugten Wohnlagen von Rottach-Egern, eingebunden im „Glasl-Ensemble“, mit Blick auf den Wallberg und die umliegende Bergwelt zeigt die Objektqualität auf.

| | |
|------------------|--|
| Wohnfläche: | ca. 187,00 m ² |
| Nutzfläche/UG: | ca. 21,00 m ² |
| SN-Garten: | 438,00 m ² |
| Stellplatz: | Tiefgarage 2, Außenstellplatz 1 |
| Energieausweis: | EA-B; 15 kWh/(m ² ·a); Erdwärme; Bj. 2018 |
| Kaufpreis: | auf Anfrage |
| Käuferprovision: | 3,57 % inkl. ges. MwSt. |



HISTORISCHE HOFSTELLE IN GMUND-FESTENBACH

Im Jahre 1978/79 wurde das historische Vorderhaus (Holzblock) in Durham – Elbach bei Fischbachau sensibel ab- und mit viel Gefühl zum Detail neu aufgebaut, mit vollem Untergeschoss und Tenne. Das Anwesen ist in zwei getrennte Wohneinheiten aufgeteilt. Der Charme des Urmütlichen im Vorderhaus und das Moderne in der Tenne. Nach Westen grenzen unbaubare Wiesen mit einem traumhaften Weitblick an.

| | |
|------------------------|--|
| Grundstück: | 848 m ² |
| Wohnfläche Vorderhaus: | ca. 258,00 m ² |
| Nutzfläche: | ca. 118,00 m ² |
| Garagen: | 1 Platz |
| Energieausweis: | nicht erforderlich gemäß §16 EnEV Baudenkmal |
| Kaufpreis: | auf Anfrage |
| Käuferprovision: | 3,57 % 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 Geschäftsimmobilen 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. 080 22/48 00 • Fax 080 22/46 32
www.tegernseer-grund.de



ZWEI MARKEN IM PERFEKTEN ZUSAMMENSPIEL



VON ANFANG AN KOMPETENT

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 und individuell anspruchsvolle Kunden, die an hochwertigen Wohn- und Geschäftsimmobilen 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. Aufgrund der hohen Marktanforderungen und der Entwicklung hin zu komplexeren Aufgabenstellungen wurde eine übergreifende Dienstleistung geschaffen:

- Objekt- und Standortbewertung
- Objektplanung und -entwicklung
- komplettes Kauf- und Verkaufmanagement
- Marktresearch

Im Mittelpunkt unserer Arbeit stehen die Wünsche und die Persönlichkeit unserer Kunden, auf sie ist die Beratung und Betreuung aufgebaut. Unser Haus fühlt sich traditionellen Werten eines Beraters wie Objektivität, Diskretion und Unabhängigkeit verpflichtet, frei von Konflikten und Zwängen.

ENTSCHEIDUNGSPHASE PLANUNGSPHASE



BAUPHASE INNENEINRICHTUNG



ALLES AUS EINER HAND

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. Alle Partner bzw. Unternehmen verbindet eine hohe Verantwortung gegenüber dem Kunden bzw. Auftraggeber.

Ein „Zusammenspiel“ mit dem Ehrgeiz, einen zufriedenen Kunden zu gewinnen und der Leidenschaft, eine unverwechselbare Immobilie zu schaffen, bei einem konsequenten Qualitätsanspruch.

- In Kooperation:
- Bauträgertätigkeit – Neubau
 - Altbauanierung und Renovierung
 - Projektentwicklung
 - Einrichtungsberatung
 - Finanzierungsberatung und -vermittlung
 - Überregionale Einzelobjektentwicklung, -betreuung
 - Objektverwaltung

Auch nach erfolgter Geschäftsabwicklung fühlen wir uns für Ihre Belange verantwortlich und sehen die Nachbetreuung als selbstverständlich an. Unabhängig davon, ob Sie mit uns ein Haus, eine Eigentumswohnung oder ein Grundstück erwerben, bauen, umbauen, sanieren oder aber mit unserer Hilfe verkaufen möchten.

WIR ERFÜLLEN IHNEN IHREN TRAUM VOM WOHNEN



RAUS AN DIE FRISCHE LUFT

HIER FINDEN WANDERER UND RADLER GARANTIRT IHRE LIEBLINGSSTRECKEN

Was gibt es Schöneres, als unseren herrlichen Landkreis zu Fuß oder mit dem Rad zu erkunden. Vom Genusswandern und Waldbaden bis hin zu ambitionierten Strecken – der Bewegungs- und Frischluftfreund findet eine große Auswahl an kurzen, langen, flachen und steilen Wegen, mit und ohne Hütteneinkehr. Und weil's bei uns so schön ist, hat der Deutsche Alpenverein der Gemeinde Kreuth am 13. Juli 2018 den Titel „Bergsteigerdorf“ verliehen. Übrigens über 800 km Rad- und mehr als 1.000 km Wanderwege stehen in der Region Tegernsee-Schliersee zur Verfügung. Und wen der Ehrgeiz gepackt hat, kann zu einer 7-tägigen

Alpenüberquerung zu Fuß vom Tegernsee nach Sterzing starten oder sich auf die Fernradwege München-Venedig beziehungsweise Bodensee-Königssee-Radweg begeben. Wir haben Ihnen hier eine kleine Auswahl verschiedener Rad- und Wanderstrecken mit unterschiedlichen Längen und Schwierigkeitsgraden zusammengetragen.

Die ganze Palette für Berg- oder Genusswanderer, Mountain-, E-Biker oder Tourenradfahrer und viele andere Infos samt interaktivem Tourenplaner finden Interessierte unter: www.tegernsee.com und www.tegernsee-schliersee.de.



STARTPUNKTE DER TOUREN



FOTOS: TEGERNSEER TAL TOURISMUS GMBH; DIETMAR DÄNGER; HANS-J. HECKHAAR

| WANDERN | | | | | | |
|----------|------------------------------|----------------------|--|---------|-----------|---------------|
| Tour-Nr. | | Start | Über | Länge | Dauer | Schwierigkeit |
| 01 | Niemandsbichl-Runde | Gmund | Gasse - Niemandsbichl - Schwärzenbach | 5,6 km | 1:45 Std. | ●○○ |
| 02 | Hainzenhöhe | Gmund/Finsterwald | Schneiderhäusl - Kaltenbrunn | 4,2 km | 1:20 Std. | ●○○ |
| 03 | Leitzachtaler Bergblicke | Fischbachau | Schwaigeralm - Greisbach - Trach | 13,2 km | 3:30 Std. | ●○○ |
| 04 | Zu den Mühlen im Mangfalltal | Valley/Mühlal | Maxlmühle | 5,4 km | 1:45 Std. | ●○○ |
| 05 | Familientour Wilparting | Irschenberg | Anianuskapelle - Hochholz - Wöllkammer Tunnel - Obholz | 6,7 km | 2:15 Std. | ●○○ |
| 06 | Siebenhütten und Königsalm | Wildbad Kreuth | Goß-Alm - Klamm | 14,3 km | 5:00 Std. | ●●○ |
| 07 | Holzeralm und Koglkopf | Bad Wiessee | Breitenbachtal | 9,6 km | 3:15 Std. | ●●○ |
| 08 | Neureuth und Alpbachtal | Tegernsee | Gindelalm - Kreuzberg | 13 km | 4:45 Std. | ●●○ |
| 09 | Bayrischzeller Höhenweg | Bayrischzell | Seeberg - Neuhütte - Niederhofer Alm - Sillberghaus - Ursprungtal | 15,1 km | 5:00 Std. | ●●○ |
| 10 | Burgruine Hohenwaldeck | Schliersee | Oberleiten - Hohenwaldeck - Fischhausen - Westufer des Schliersees | 9,7 km | 3:15 Std. | ●●○ |
| 11 | Breitenstein | Fischbachau | Birkenstein - Kesselalm - Hubertushütte - Breitenstein - Bucheralm | 9 km | 5:00 Std. | ●●○ |
| 12 | Schwarzenberg | Elbach | Steingraben-Höfe - Schwarzenberg-Alm - Greisbach | 7,2 km | 4:00 Std. | ●●○ |
| 13 | Jasberg-Runde | Otterfing | Bergham - Palnkam - Jasberg - Erlach - Wettlkam | 11,7 km | 3:15 Std. | ●●○ |
| 14 | Rotwand | Spitzingsee | Parkplatz Taubensteinbahn - Schönfeldalm - Rotwandhaus - Waitzinger Alm - Blecksteinhaus | 18,8 km | 9:00 Std. | ●●● |
| 15 | Bodenschneid | Rottach-Egern | Kühzagl - Bodenschneid-Haus - Bodenalm | 13,7 km | 5:30 Std. | ●●● |
| 16 | Leonhardstein | Kreuth | Kirchberg - Duslau Alm | 8 km | 4:00 Std. | ●●● |
| 17 | Schinder | Rottach-Egern/Valepp | Valepp - Trausnitzalm - Schlagalm | 10,5 km | 6:15 Std. | ●●● |
| 18 | Blauberg-Überschreitung | Wildbad Kreuth | Siebenhütten - Halserspitze - Blauberg-Alm - Schildenstein - Königsalm | 21 km | 9:00 Std. | ●●● |
| 19 | Kampen-Überschreitung | Bad Wiessee | Söllbachtal - Stinkergraben - Hirschtalsattel - Ochsen- Auer- und Spitzkamp | 20,8 km | 7:45 Std. | ●●● |
| 20 | Panorama-Wanderweg | Tegernsee | Rottach-Egern - Kreuth - Bad Wiessee - Gmund | 33,6 km | 9:30 Std. | ●●● |

| GENUSS-RADTOUREN | | | | | | |
|------------------|---------------------------------------|----------------|---|---------|-----------|---------------|
| Tour-Nr. | | Start | Über | Länge | Dauer | Schwierigkeit |
| 01 | Graf-Arco-Rundweg | Valley | Unterdarching - Mitterdarching | 8,4 km | 1:00 Std. | ●○○ |
| 02 | Leitzachrunde | Fischbachau | Elbach - Hundham - Wörnsmühl - Faistenau | 18 km | 1:45 Std. | ●○○ |
| 03 | Teufelsgraben und Mangfalltal | Otterfing | Grub - Feldkirchen - Valley | 28,2 km | 2:15 Std. | ●○○ |
| 04 | Obere und Untere Wies | Miesbach | Giglberg - Ostin - Kläranlage Gmund - Ratzenlehen | 27,8 km | 2:15 Std. | ●●○ |
| 05 | Radwanderweg Holzkirchen-Bayrischzell | Holzkirchen | Föching - Valley - Thalham - Miesbach - Josefthal - Hammer | 52,5 km | 3:00 Std. | ●●○ |
| 06 | Entlang der Weißbach zum Achenpass | Kreuth/Ringsee | Weißbachau - Wildbad Kreuth - Glashütte und zurück | 41,1 km | 4:00 Std. | ●●○ |
| 07 | Große Irschenberg-Runde | Irschenberg | Loiederding - Grasau - Pienzenau - Miesbach - Niklasreuth | 41,5 km | 2:30 Std. | ●●○ |
| 08 | Münchner Wasserweg | Gmund | Wall - Taubenberg - Valley - Kreuzstraße - Sauerlach - Oberhaching - Deutsches Museum | 81,5 km | 6:00 Std. | ●●● |

| MOUNTAINBIKE | | | | | | |
|--------------|----------------------|---------------|--|---------|-----------|---------------|
| Tour-Nr. | | Start | Über | Länge | Dauer | Schwierigkeit |
| 01 | BaySF-Bike-Trail | Langenau Alm | Anfahrt zum Trail über Kreuth | 5,8 km | 1:30 Std. | ●●○ |
| 02 | Um das Aurachköpferl | Fischbachau | Auracher Köpferl - Schliersee - Neuhaus | 24,6 km | 2:15 Std. | ●●○ |
| 03 | Bucher-Alm-Sprint | Fischbachau | Marbach - Durham - Bucher Alm | 14,6 km | 2:00 Std. | ●●● |
| 04 | Wallberg-Runde | Kreuth/Pförrn | Wallberg-Talstation - Sommerweg - Rottach-Almen - Suttin | 22,9 km | 3:00 Std. | ●●● |
| 05 | Rund um den Guffert | Valepp | Erzherzog-Johann-Klause - Kaiserhaus - Steinberg - Guffert-Hütte | 59,8 km | 8:30 Std. | ●●● |

●○○ leicht ●●○ mittel ●●● anspruchsvoll

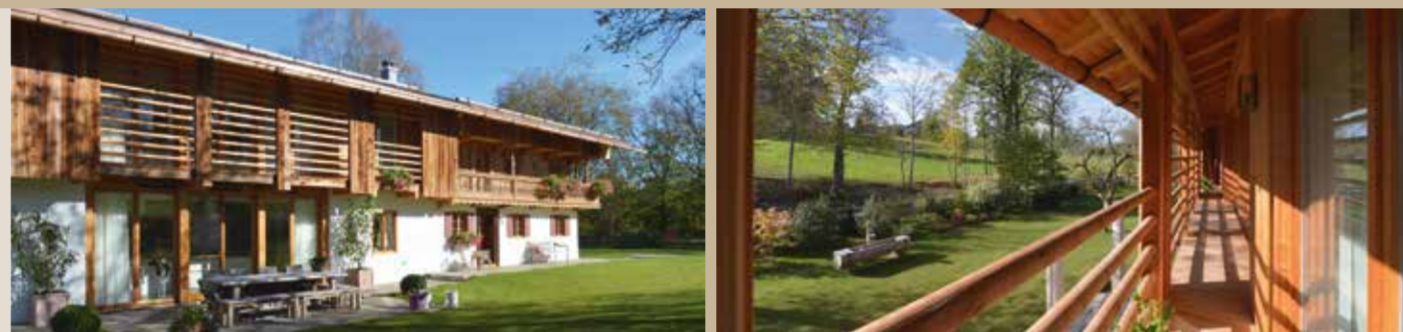
EIN ECHTES JUWEL!

BAUERNHAUS IN GMUND-OSTERBERG

Zum Verkauf kommt eine in Ihrer Ausstattung und Struktur schlicht einzigartige Immobilie. Das im Jahre 2014 aufwändig sanierte und erweiterte Bauernhaus steht stattlich und dennoch unaufdringlich auf einem großzügigen Grundstück in einer der Toplagen der Gemeinde Gmund am Tegernsee. Mit feinem Gespür für Architektur und Ästhetik wurde der aus dem Jahr 1648 stammende Bauernhof nach Westen hin um einen modernen und zeitgemäßen Neubau erweitert, der alle Annehmlichkeiten modernen Wohnens bieten kann. Gleichzeitig erlebt man nur eine Türschwelle entfernt, die einmalige Atmosphäre eines hochwertigstgearbeiteten, historischen Gebäudes. Das nach dem Sonnenverlauf Ost-/Süd-/West ausgerichtete Anwesen verwöhnt mit hochwertigen Oberflächen in aufgearbeitetem Altholz, hochwertigem Naturstein und gleichzeitig moderner Haustechnik. Genannt sei hier ein BUS-System, die Pellets-Heizung mit Photovoltaik- und Solar-Unterstützung sowie ein zentrales Belüftungssystem.



Grundstück: ca. 2412 m²
Wohnfläche: ca. 478 m²
Nutzfläche: ca. 119 m²
Kaufpreis: Auf Anfrage
Energieausweis: Denkmalschutz Gebäude, Energieausweis für den Neubauteil in Vorbereitung
Käuferprovision: 3,57 %



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

ANZEIGE



160x200 Purebed
ELL komplett € 4.100,-

SCHRAMM
home of sleep

Weitere Firmen finden Sie bei uns: Christian Fuchsler, LEXINGTON, SCHLOSSBERG, GRASER

DEKO & BETT
GÜNTHER

Rottach-Egern · Ludwig-Thoma-Straße 3 · Tel. 08022/6366 · www.deko-bett.de

HEIMATNAH, IMMER FÜR SIE DA: STROBL SERVICE

BAYERNWEIT FÜR SIE IM EINSATZ.



- Messtechnik & Leckageortung
- Wasserschadenbeseitigung
- Bautrocknung
- Brandschadensanierung
- Schimmelpilzsanierung
- Sanierungen
- Gerätevermietung
- Bauwerksdiagnostik

Im Schadensfall reicht ein Anruf bei Strobl Service!

Wir sind der Fachmann im Kampf gegen Wasser-, Brand- und Schimmelschaden. Unsere Experten kümmern sich bayernweit an 5 Standorten – seit über 20 Jahren rund um die Uhr – um die problemlose Abwicklung Ihrer Schadensfälle. Unser Ursprung und unsere Heimat bleibt jedoch der Tegernsee.

Entdecken Sie unser umfangreiches Angebot und lassen Sie sich von unseren Experten individuell beraten!

Strobl Service | Kammerloh 2 | 83666 Waakirchen | Tel.: 0 80 21 / 50 48 90 | www.strobl-service.de

WAS SIE SCHON IMMER WOLLTEN ...

EINEN BEZAUBERNDEN BLICK AUF DEM SEE – EIN IDYLLISCHES FREIZEITGRUNDSTÜCK – EIN MODERNES HAUS – EIN ROMANTISCHES ZUHÄUSL

Dieses außergewöhnliche Anwesen liegt in einer der besten Lagen der oberbayerischen Gemeinde Schliersee. Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 2012 fertiggestellt, geprägt wird das Gebäude durch den klaren, funktionalen Grundriss und seine helle Grundausstattung. Die offene Küche mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich überzeugt durch einen gigantischen See- und Bergblick. Das romantische Nebenhaus beinhaltet ein Gästezimmer mit Dusche/WC, einen Lagerraum und eine Tenne. Insgesamt haben wir eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 292 m². Das Grundstück mit insgesamt ca. 4.566 m² ist einzigartig. Der sonnige Südhang ist im südlichen und westlichen Teil von einer lockeren Bebauung mit Einfamilienhäusern umgeben. Der öffentliche Feld- und Waldweg im Osten führt Sie in den nördlich gelegenen Wald, in dem Sie die unberührte Natur und frische Luft genießen

können. Der Blick über den Schliersee ist unverbaubar. Wenn Sie das Besondere suchen, ist diese Immobilie für Sie bestimmt.

Wohn- und Nutzfläche: ca. 292 m²
Grundstück: ca. 4.566 m²
Energieeffizienz: Verbrauchorientierter Energieausweis, Erdgasheizung
Energieverbrauchskennwert: 88,7 kWh/(m²-a), Klasse C
Kaufpreis: 1.590.000,- €
Käuferprovision: 3,57 %



FAMILIEN UND KAPITAL-ANLEGER AUFGEPASST!

Bebaubares Grundstück mit bestehendem, gepflegter Doppelhaushälfte Miesbach-Stadt

- ruhige, zentrale Lage
- sonnige Hanglage, Westausrichtung
- Stadtmitte, Bahnhof usw. fußläufig erreichbar
- bebaubar nach §34 BauGB
- freundlicher Wintergarten

Grundstücksfläche: ca. 953 m²
Doppelhaushälfte: Bj. 1967, gepflegt, 5 Zimmer, ca. 133 m² Wohnfläche, voll unterkellert, Doppelgarage
Nutzfläche: ca. 104 m²
Verbrauchsorientierter Energieausweis, Erdgas
Energieeffizienz: 119 kWh/(m²-a), Klasse D
Energieverbrauchskennwert: 840.000,- €
Kaufpreis: 840.000,- €
Käuferprovision: 3,57 %



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

Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee

Sparkassen Immobilien Größter Makler in Bayern

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

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

IMMOBILIENPREISE STIEGEN WIE NOCH NIE

AKTUELLER MARKTBERICHT FÜR DEN LANDKREIS MIESBACH

Die Sorge vor einer Immobilienblase im Tegernseer Tal ist derzeit nicht begründet. Die Kooperationspartner des IMMOBILIENFORUMS geben Entwarnung. Auch wenn die Preise sich im letzten Jahr ggü. 2017 im Schnitt 14,2 % erhöht haben, ist keine Überhitzung festzustellen. Deutschlands teuersten Regionen liegen fast alle in Oberbayern. 8 der 10 teuersten Landkreise befinden sich hier. Nach unserer Einschätzung wird sich der Immobilienmarkt im Landkreis Miesbach zukünftig differenzierter darstellen und Kaufentscheidungen werden unter einer vorsichtigeren und kritischeren Gesamtbeurteilung getroffen.

Die Lagequalität bleibt nach wie vor der ausschlaggebende Faktor. Der potenzielle Käufer trifft heute eine klare Kaufentscheidung, wenn er das richtige Objekt gefunden hat. Gefragt ist das Besondere, weniger der Standard. Es wird damit ge-

rechnet, dass die Preise für Grundstücke in den nächsten zwei bis drei Jahren weiter steigen werden, allerdings deutlich langsamer als in den letzten 10 Jahren. Ungebrochen nachhaltige Nachfrage bei einem knapp bleibenden Angebot wird zu einem weiteren Anstieg der Kaufpreise führen. Von der großen Nachfrage rund um München profitiert nicht nur der Speckgürtel, sondern auch der weitere ländliche Raum. In und um die Metropole München wird es zunehmend eng und teuer, deshalb weichen Kaufinteressenten verstärkt auf umliegende Landkreise aus.

Die Immobilienpreise kennen derzeit nur eine Richtung. Solange die Niedrigzinsphase anhält und Baukredite günstig sind, ist eine Trendwende nicht zu erwarten. Die Kaufpreiszahlen bei eigen genutzten Immobilien erfolgen im hohen Maße ausschließlich mit Eigenmitteln bzw. mit einer hohen

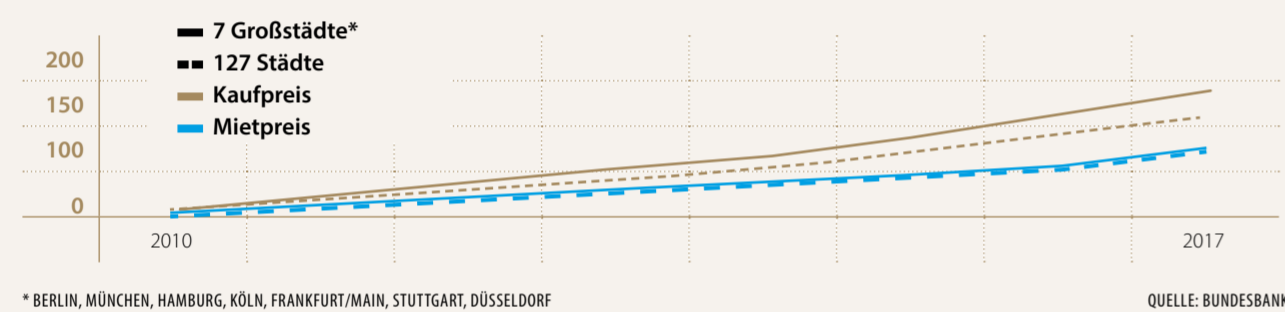
Eigenkapitalquote. Der klassische Kapitalanleger tritt in den letzten Jahren immer öfter auf und sieht in der Immobilie eine sichere Geldanlage, mit einem noch immer interessanten Entwicklungspotenzial.

Auch eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) bescheinigt dem Süden Deutschlands eine Ausnahmestellung, was Immobilien angeht. Das IW erwartet, dass die Preise, wenn gleich nicht mehr so stark, weiterhin steigen. Die Einkommen werden tendenziell weiter steigen und auch die Bevölkerungszahl in der Region weiter wachsen.

Der jünger werdende Käuferkreis schätzt die Besonderheit der Region, mit der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt. Bereits die Generation „40 plus“ sieht die Standortqualität mit den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, dem vielseitigen Gastronomieangebot, der gelebten Tradition und dem Brauchtum als einzigartig an. Die Immobilie im Tegernseer Tal wird als Teil der Lebensqualität und als wichtiger Baustein der Vermögensanlage angesehen.

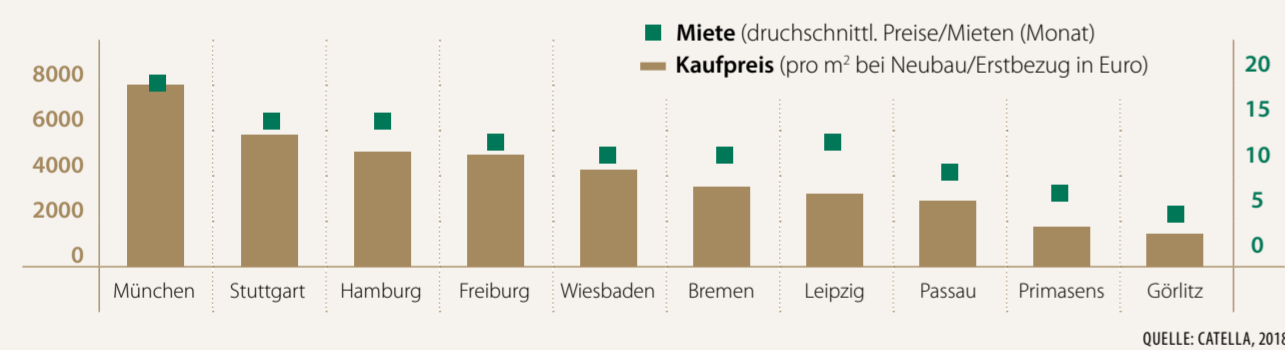
TOP-7-STÄDTE SIND GEFRAGT

Kaufpreise und Mieten steigen in den sieben größten Städten seit 2010 stärker als im Rest des Landes

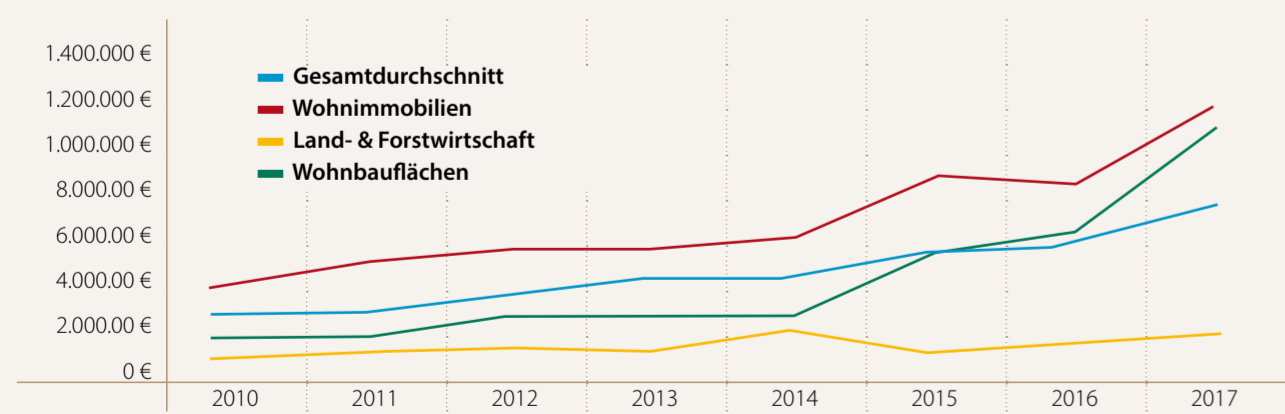


KAUFEN ODER MIETEN

Die durchschnittlichen Kaufpreise und Monatsmieten variieren in Deutschlands Städten teils drastisch



IMMOBILIENPREISE IM LANDKREIS MIESBACH



| Das kosteten Immobilien im Durchschnitt | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| Gesamtdurchschnitt | 314.476 € | 321.248 € | 395.586 € | 457.419 € | 415.858 € | 537.913 € | 577.922 € | 719.588 € |
| Wohnimmobilien | 432.424 € | 537.042 € | 577.365 € | 527.262 € | 614.135 € | 872.343 € | 838.080 € | 1.146.968 € |
| Land- & Forstwirtschaft | 49.018 € | 60.652 € | 74.835 € | 71.084 € | 139.100 € | 56.222 € | 97.670 € | 120.794 € |
| Wohnbauflächen | 200.783 € | 199.851 € | 270.559 € | 277.143 € | 277.222 € | 529.037 € | 607.417 € | 1.050.811 € |

QUELLE: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS MIESBACH

SCHNELLE OBJEKTBEWERTUNG

DER NEUE PREISFINDER DER KREISSPARKASSE MIESBACH-TEGERNSEE

Wer in Zeiten des Immobilienbooms ein eigenes Haus oder eine Wohnung besitzt, möchte gerne wissen, was sie eigentlich wert ist. Das kann aus reiner Neugierde sein oder weil ein Verkauf geplant ist. Noch vor wenigen Jahren war eine solche Wertermittlung ein komplexer, mit einigen Kosten verbundener Vorgang. Ab sofort kann man das aber ganz bequem und vollkommen kostenlos mit dem neuen S-ImmoPreisfinder tun, der seit einigen Wochen auf der Webseite der Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee eingebunden ist. Der Preisfinder erstellt eine individuelle Wohnmarktanalyse und ermittelt einen Richtwert aus nur wenigen Eckdaten. Der Interessent erhält dann innerhalb weniger Minuten per E-Mail das Ergebnis. Wir haben mit Matthias Voggenreiter und Martin Wetterstetter vom Immobiliencenter der Kreissparkasse gesprochen, um mehr über den neuen Service zu erfahren.

Was kann der „S-ImmoPreisfinder“?

Nach unserer Erfahrung liegen eigene Schätzungen von Eigentümern, deren Freunden, Nachbarn oder Bekannten zum Teil sehr falsch. Oftmals werden Verkaufspreise dem Hören nach weitergezählt oder die Angebotspreise etwa in Internetportalen mit den tatsächlich erzielten Verkaufspreisen verwechselt. Damit kann man schnell Fehler machen und viel Geld verlieren. Der S-ImmoFinder gibt Ihnen eine Orientierung, was ein Objekt wie das Ihre in der angegebenen Lage kosten könnte.

Welche Informationen muss ich eingeben und wie lange dauert das? Wie schnell kann ich mit der Analyse rechnen?

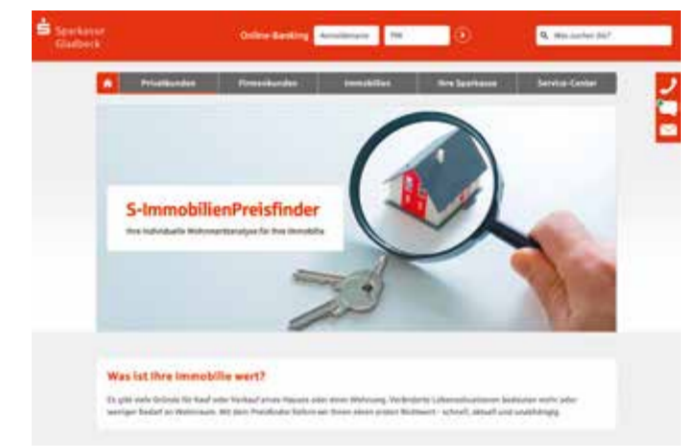
Wenn Sie das eigene Haus schätzen lassen wollen, müssen Sie insbesondere folgende Angaben eintragen: die genaue Adresse, das Baujahr, die Wohnfläche, Art und Anzahl der dazu gehörigen Stellplätze sowie Informationen darüber, wann die letzten Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen an Fenstern, Türen, Dach, Bad oder der Elektroinstallation durchgeführt wurden. Diese Angaben haben Sie normalerweise in

Ihren Unterlagen. Entscheidend für den Preis ist auch die Grundstücksgröße. Wenn Sie diese Informationen parat haben, dauert es 3-4 Minuten, die Daten in dem Online-Preisfinder einzugeben. Die Wohnmarktanalyse können Sie dann, wenn keine weiteren Fragen bestehen und alle Informationen in der Datenbank vorhanden sind, bereits nach wenigen Minuten im Eingangspostfach Ihres E-Mail-Programms finden.

Wie entsteht die Analyse und wie genau ist sie?

Die Grundlagen der vom iib Institut erstellten Wohnmarktanalyse sind gesetzliche Normverfahren zur Immobilienbewertung. Der Wohnmarktanalyse liegt eine sehr umfangreiche Datenbank des iib Instituts Dr. Hettenbach zugrunde. Das Institut sammelt seit sehr vielen Jahren auf allen Plattformen im Internet sowie in Printmedien die Angebotspreise der Immobilien. Diese Daten werden mathematisch ausgewertet. Zudem werden zahlreiche amtliche Daten, amtliche Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen mit statistischen Methoden bereinigt. Und die Wohnlagenkarte wird deutschlandweit einheitlich nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt.

Auf diesen sehr großen Datenpool greift die konkrete Online-Abfrage aus dem ImmoPreisfinder zu. Aber wie schon gesagt: Der S-ImmoFinder gibt eine Orientierung, was ein Ob-



jekt wie das Ihre in der angegebenen Lage kosten könnte. Individuelle Besonderheiten müssen dann natürlich vor Ort von einem Fachmann bewertet werden.

Da kommt gleich die Frage der Datensicherheit auf. Was geschieht mit meinen eingegebenen Angaben?

Die Sparkasse bürgt natürlich dafür, dass Ihre Daten nur für den angegebenen Zweck genutzt und ausschließlich nach den jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben aufbewahrt und verarbeitet werden. Um den Datenschutz zu gewährleisten, werden konsequent persönliche und objektbezogene Daten getrennt. Die persönlichen Daten verarbeitet die Sparkasse, die Objekt-Daten werden in anonymisierter Form vom iib Institut nach den gesetzlichen Richtlinien verarbeitet, aufbewahrt und entsprechend der gesetzlichen Fristen gelöscht. Das iib Institut arbeitet nachweislich finanziell, methodisch und datentechnisch unabhängig.

Welche Informationen bekomme ich?

Die Analyse enthält z.B. eine Wohnlagenkarte mit einer Aussage über die Lagequalität in der näheren Umgebung des bewerteten Objektes, eine Preisspanne von vergleichbaren Objekten in der Region. Außerdem umfasst die Analyse statistische Daten zur Entwicklung der Immobilienpreise, der Einwohnerzahl und der Neubautätigkeit in den vergangenen 5 Jahren am Standort der Immobilie. Eine Checkliste über die für einen Verkauf nötigen Unterlagen rundet das Ganze ab.

Kann ich mit diesen Angaben mein Haus schon verkaufen?

Mit diesen Angaben haben Sie erste Informationen über Ihre Immobilie und können jetzt die weiteren Schritte planen. Wenn Sie jetzt verkaufen wollen, brauchen Sie natürlich einen konkreten Preis, bei dem auch die individuellen Besonderheiten Ihrer Immobilie berücksichtigt werden und in den Preis mit einfließen. Hierzu sollten Sie Ihre Immobilie von einem erfahrenen und seriösen Fachmann vor Ort bewerten lassen. Nur so bekommen Sie den bestmöglichen Verkaufspreis.

ANZEIGE

KITZEROW KERAMIK

Das ist das Zentrum für Kunst und Naturstein zu bieten hat. Firmeninhaber Andreas Kitzeroth besitzt seine Inspirationen und Ideen aus seinen Reisen. Er besucht dabei nicht nur Fachmessen und Ausstellungen, sondern auch Steinbrüche, Keramik-Manufakturen und Fliesenhersteller in Deutschland, Italien, Spanien, Portugal, Israel, Marokko, Libanon und vielen anderen Ländern, in denen hohe Handwerkskunst mit außergewöhnlichem Design verknüpft wird. Mittlerweile vertritt Kitzeroth Keramik über 600 Lieferanten aus aller Welt und bietet seinen Kunden ein breites Spektrum an Individualisierung. Von den Kunden signierte Platten werden für die gewaschene Küchenplatte, den Wassertisch oder den Fußboden verwendet. Zudem besitzt ein Steinmetzmeister über die Qualität und die Wahl des Zuschlusses, wobei die Fertigung in eigener Werkstatt nach traditioneller Handwerkskunst erfolgt.

Kitzerow Keramik GmbH
Bodenschneidstraße 7 | 83714 Miesbach
Tel. 08025/3044 | www.kitzeroth-keramik.de

WOHN- UND GESCHÄFTSGEBÄUDE

MIT VIelfÄLTIGER NUTZBARKEIT DER RÄUMLICHKEITEN IN VERKERHS-GÜNSTIGER LAGE IN REITRAIN BEI ROTTACH-EGERN

Bei der Planung des Wohn- und Geschäftsgebäude standen im Fokus ein energetisches Gesamtkonzept mit gesundem Wohnklima:

- Wärmepumpe in Verbindung mit Photovoltaik
- Lärchenholz für ein gesundes Klima mit hohem Massivholzanteil
- naturbelassene Werkstoffe (Allergiker geeignet)
- EIB-System per Pad und eine Alarmanlage
- Fußbodenheizung in allen Ebenen
- Aufzug über 3 Etagen
- helle Räumlichkeiten im Erdgeschoss mit behindertengerechtem Zugang und Sanitäranlagen
- eine großzügigen Wohnung im Obergeschoss mit offenem Kamin im Wohnzimmer mit 70m², maßgefertigte Vollholzküche mit modernsten Geräten, Wellnessbad mit Dampf/Licht/Therapieraum, 2 Balkonen und einer West-Terrasse
- Die Räumlichkeiten im Obergeschoss eignen sich ebenfalls als Therapie-, Ausstellungs- und Besprechungsräume.
- ausbaufähiger Speicher mit ca. 140 m³
- pflegeleichte Außenanlagen mit ca. 600 m² Parkflächen



Baujahr: 2014
Nutzfläche: ca. 310,8 m²
Wohnfläche 1. OG: ca. 197,4 m²
Grundstücksfläche: ca. 985,0 m²
KFZ Parkflächen: ca. 600 m²
Energieausweis: EA-Bedarfsausweis 16,1 kWh/(m²-a)
Energieklasse: A+/Photovoltaik/Wasserwärmepumpe
Kaufpreis: 2.250.000,- €
Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt.



Baier & Partner Immobilien · Wiesseer Str. 39 · 83700 Rottach-Egern · Tel. 08022-65 100 · www.immo-baier.de

STILVOLLES WOHNEN – MIT VIEL LIEBE ZUM DETAIL

GARTENWOHNUNG IN BAD WIESSEE

Zuhause angekommen – das ist das Gefühl, das einem bei dieser Wohnung als Erstes einfällt. Idyllisch und gemütlich – mit viel Platz zum Leben, Arbeiten und genießen. Diese 5-Zimmer-Wohnung mit dem Charakter einer eleganten Altbauwohnung, wurde mit viel Herzblut eingerichtet und immer wieder optimiert. Angefangen mit dem offenen Kamin, bis hin zu der Einbauküche, die mit allen Komfort ausgestattet ist.

Vom Weinkühlschrank bis hin zum Miele-Einbau-Kaffeemaschinen, eine Ausstattung für Genießer! Das besondere Highlight ist die Arbeitsplatte aus Rohstahl – ein absoluter Hingucker. Der großzügige Gartenbereich mit seinen ca. 500 m² bietet einem die unterschiedlichsten Plätze zum Genießen an. Ob im Schatten der Buche oder geschützt auf der 70 m² großen Südterrasse, natürlich auch die sonnigen Bereiche des Gartens nach Süden oder Westen bieten Möglichkeiten. Für Sport und Hobby sind 2 Hobbyräume im Souterrain vorhanden sowie eine praktische Waschküche. **Großzügig und gemütlich – etwas Besonders für einen selbst.**



Baujah / Saniert: 1968/2008
Grundstück: ca. 1.836 m²
Wohnfläche: ca. 190 m²
Wohn-/Nutzfläche: ca. 227 m²
KFZ Stellplätze: 2 Stück / Einzelgarage möglich
Energie: Verbrauchsausweis-Öl-95,2 kWh (m²-a)
Kaufpreis: 1.330.000,- €
Maklerprovision: 3,57 % inkl. MwSt.

ANZEIGE

IHR HEIM IN SICHEREN HÄNDEN

- Alarmanlagen
- Einbruchsicherungen
- Schließanlagen
- Elektronische Schließsysteme
- Schlüssel
- Schlösser
- Tresore



gmeineder.com
Sicherheitstechnik · Schlüsseldienst
seit 1973

Moosweg 3
83703 Grmund
Tel. 0 80 22 - 75 228

IMPRESSUM

AUSGABE SOMMER 2019

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 89 63
lehmhofer@t-online.de

Texte in dieser Ausgabe:
Wolfgang Baier, Martina Bartl, Markus Berger, Claus Berthold, Ernst Lehmhofer, Rainer Leidecker, Claudia Schmidt, Michael Stiegler, Martin Wetterstetter

Fotos:
alle Immobilien-Makler, Alpenregion Tegernsee Schliersee, Martina Bartl, Jacqueline Krause-Burberg, Dietmar Denger, Egern51, EPR/Mellerud, Gardelino, Hansi Heckmair, iStock, Mimmo Lapenna, Thomas Linkel, Tegernseer Tal Tourismus GmbH, Volk Verlag

Konzeption, Design und Grafik:
Michaela Fischer, M-DESIGN
Tel. 0151/124 82 703
www.mgrafikdesign.de

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 werden nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Für unverlangt eingereichtes Material (Bilder, Manuskripte, Texte, etc.) wird keine Haftung übernommen. Nachdruck und Verwendung von Beiträgen und Fotos, auch auszugsweise, nur mit vorheriger Genehmigung. Die Urheberrechte der Beiträge, Abbildungen und Anzeigen liegen beim Herausgeber. Das IMMOBILIENFORUM erscheint halbjährlich in einer Auflage von je 30.000 Exemplaren. Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 2 vom 01.08.2015. Die nächste Ausgabe erscheint Anfang November 2019.

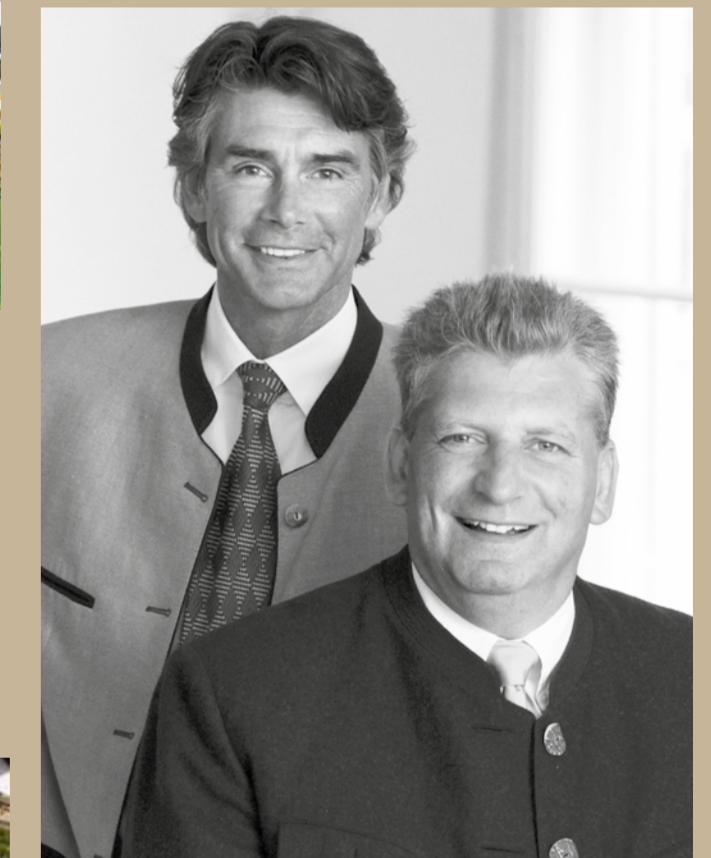
GEWERBEFLÄCHEN – ZENTRAL IN TEGERNSEE GELEGEN

TEGERNSEE - BAHNHOFSTRASSE

Zentral gelegene Gewerbeflächen – als Ladengeschäft oder Büro nutzbar, auf dem Weg direkten vom Bahnhof zum Bräustüberl gelegen. Die Bahnhofstraße im unteren Bereich an der Hauptstraße gelegen, bietet viele Geschäftsmöglichkeiten. In der Nachbarschaft befindet sich Gastronomie, Schuhgeschäfte, Lebensmittelmarkt und Maklerbüros. Einbauküche, Badezimmer sowie Datenverkabelung ist vorhanden. Diese in 9 Räumen aufteilende Gewerbefläche könnte man auch bei Bedarf in 2 Geschäfte aufteilen, da 2 Eingänge vorhanden sind mit je 2 Schaufenstern.



Baujahr: 1954
Nutzfläche: ca. 172,4 m²
KFZ Stellplätze: 2 Stück
Energie: Verbrauchsausweis
Baujahr Wärmeezeuger: 2014, Gas 87,8 kWh (m²-a), Strom 17,8 kWh (m²-a)
Miete: 1.600,- € + NK 120,- €
Maklerprovision: 3,57 % inkl. MwSt.



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



Baier & Partner Immobilien GbR · Wiesseer Str. 39
83700 Rottach-Egern · Tel. 08022 65100
www.immo-baier.de

GASTRONOMIE-TIPPS



Egern 51

Als „Restaurant für Tegernseer, Urlauber, Steakliebhaber und Gourmets“ empfehlen die Restaurantbetreiber Tanja Butz und Stefan Zink das Egern51. An exponierter Lage direkt am See bietet das Lokal seinen Gästen eine große Auswahl an frisch zubereiteten Speisen. Von einer ausgewählten Steak-Karte über Fisch und Pasta bis hin zu vegetarischen Mahlzeiten bereitet die Küche alle Gerichte mit durchgehend hoher Qualität und à la Minute zu. Die Standardkarte offeriert als Vorspeise unter anderem ein Tatar mit Wachteile. Weiter im Angebot: US-Steaks mit mediterranem Gemüse oder Ofenkartoffel mit Sour Cream, Spaghetti mit Meeresfrüchten sowie verschiedene Fischgerichte. Dazu gibt es alle 4-6 Tage ständig wechselnde Gerichte. Speisen wie Sushi, von Sushimeistern zubereitet (jeden 1. Montag im Monat), und saftige Spare Ribs (jeden Donnerstag) lassen einem das Wasser im Mund zusammenlaufen.

Auch nicht überall zu sehen: Dank der offenen Küche können die Gäste live bei der Zubereitung und der Bestellung dabei sein, was, so Stefan Zink, „lehrreich sein kann“. Im Restaurant finden bis zu 45 Personen, im Wintergarten rund 30 Gäste Platz. Die idyllische Terrasse mit Seeblick eignet sich für bis zu 80 Personen.

Seestraße 51, 83700 Rottach-Egern

Tel.: 080 22 - 66 02 57

www.egern51.de

Öffnungszeiten: Montag, Mittwoch & Donnerstag ab 17:00 Uhr, Freitag bis Sonntag ab 11:30 Uhr; durchgehend warme Küche
Ruhetag: Dienstag

Ristorante Da Mimmo

Liebhaber einer feinen, italienischen Küche kommen im Ristorante Da Mimmo voll auf ihre Kosten. Inhaber und Chefkoch Mimmo Lapenna verwöhnt seine Gäste mit einer breiten Auswahl seines kreativen Könnens. Neu auf der Karte sind ganz besondere Pizzen. Welche das sind? Lassen Sie sich überraschen!

Ansonsten bietet Mimmo von der selbstgemachten Pasta bis hin zu italienischen Fleisch- und Fischgerichten eine große Bandbreite an kulinarischen Leckerbissen an. Eine stets wechselnde Speisekarte, die sich an saisonalen Angeboten orientiert, lässt beim Gast keine Langeweile aufkommen.

Zu den Antipasti gehören zum Beispiel Jacobsmuscheln auf Rote-Beete-Salat oder gegrillter Ziegenkäse auf Balsamico-Gemüselinsen. Empfehlenswert sind auch die schwarzen Tagliatelle in Parmesansauce mit San-Daniele Schinken. Beim Fisch kredenzt Mimmo beispielsweise Seeteufel in Sesam-Parmesan-Mantel, Tagliatta vom rosa Tunfisch im Pistazienmantel und Seezunge vom Grill. Bei den Fleischgerichten werden Entenbrust mit Pilzrisotto und Kalbsfilet mit dunkler Biersauce und gebackenen Trüffel-Ravioli serviert. Eine Auswahl an feinen Weinen rundet das Geschmackserlebnis ab. Am besten man reserviert vorab, denn die jeweils 48 Plätze im Inneren oder auf der Terrasse sind schnell belegt.

Sanktjohanserstr. 82, 83707 Bad Wiessee

Tel: 080 22 - 8 22 50

www.ristorante-da-mimmo.com

Öffnungszeiten: Täglich von 12:00–14:00 Uhr und 18:00–21:00 Uhr,
Montag ab 18:00 Uhr
Ruhetag: Sonntag

ANZEIGE



TRADITION & MODERNE
Ihr Baupartner für höchste Ansprüche

ERNST TENGELMANN
IMMOBILIENMANAGEMENT GMBH

Schwaighofstraße 13
83684 Tegernsee



MIETANGEBOTE

TEGERNSEE – LADENGECHÄFT – ZENTRAL AN DER BAHNHOFSTRASSE GELEGEN

Gewerbefläche in guter und zentraler Lage am Tegernsee. Ladengeschäft mit 4,60 Schaufensterfronten, auch als Büro bestens geeignet. Direkt am Fußweg vom Bahnhof zum Seeufer gelegen.

Nutzfläche: **99 m²**

Miete: **960,- €**

Betriebskosten: **70,- €**

Kaution: **2.880,- €**

Energieausweistyp: **EA-V-Gas 87,4 (m²·a);
Strom 17,8 kWh (m²·a)**

Provision: **3,57 Kaltmieten inkl. MwSt.**



B
Baier & Partner
Immobilien
Tel. 08022 / 65 100
www.immo-baier.de

4 ZIMMER – MAISONNETTEWOHNUNG IN BESTLAGE – ROTTACH-EGERN

Diese individuelle und lichtdurchflutete Maisonnettewohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss eines MFH mit 15 Wohneinheiten in Rottach-Egern. Der See und das Zentrum sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Wohnung ist ausgestattet mit einer hochwertigen Küche und einer eingebauten Essecke. Auf den beiden großzügigen Balkonen (mit Markisen) kann man den Blick auf die Wiesen sowie die umliegende Bergwelt in vollen Zügen genießen.

Wohn-/Nutzfläche: **ca. 130 m²**

Baujahr: **1972**

Bezug: **ab sofort bzw. nach Vereinb.**

Besonderheiten: **die Nähe zum See; Einbauküche; zwei breite Balkone mit schönem Blick**

Energiedaten: **Energieverbrauch, 114 kWh/(m²·a); Öl; Bj. 1972; Energieeffizienz D**

Nettomonatsmiete: **1.940,00 € zzgl. 350,00 € Nebenk., 60,00 € überdachter Stellplatz**



Tegernseer Grund
Immobilien GmbH



BÜRO/PRAXIS ÜBER ZWEI ETAGEN IN TEGERNSEE

Zur Verfügung stehen zwei Gewerbeeinheiten in einem repräsentativen Geschäftshaus in Tegernsee. Die Büro- / Praxiseinheiten befinden sich im EG bzw. 1. OG des 2006 grundsanieren Hauses. Die einzelnen Einheiten haben eine Größe von ca. 74 m² und ca. 80 m² und sind einzeln oder auch komplett im Paket verfügbar. Die Böden sind derzeit mit Holzdielen und hellen Fliesen ausgelegt, weiterhin bieten alle Einheiten einen eigenen Zugang zur Terrasse bzw. zu den Balkonen. Im Gebäude befindet sich ein Aufzug, Kellerräume für ein Archiv o.Ä. sind ebenfalls vorhanden.

Miete: **mtl. 2.460 €**

Heizkosten: **mtl. in Betriebskosten enth.**

Betriebskosten: **mtl. 500 €**

Gesamtbetrag: **mtl. 2.960,00 €**

Kaution: **7.380,00 €**

Verbrauchsausweis: **Bj. 1954, Gas Zentralheizung**

Endenergiebedarf: **Wärme: 61,9 kWh/(m²·a)
Strom: 23,5 kWh/(m²·a)**

Provision: **2 Kaltmieten zzgl. ges. MwSt.**



CHARMANTE GALERIE-WOHNUNG IN SEENÄHE TEGERNSEE-SÜD

Diese charmante Galerie-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines traditionellen MFH mit 4 Wohneinheiten. Das MFH ist in einem gepflegten Zustand und strahlt Ruhe und Gedeihenheit aus. Die unmittelbare Nähe zum See, zum Zentrum von Rottach-Egern und die ruhige und sonnige Lage, lassen die Immobilie zu etwas Besonderem werden.

Wohn-/Nutzfläche: **ca. 120 m²**

Baujahr: **1998**

Bezug: **ab sofort bzw. nach Vereinb.**

Besonderheiten: **bevorzugte zentrumsnahe Wohnlage; Seenähe; ausgebauter Hobbyraum mit Bad im UG; Kamin; Einbauküche**

Energiedaten:

Energiebedarf, 91,9 kWh/(m²·a); Öl; Bj. 1998; Energieeffizienz C

Nettomonatsmiete: **1.625,00 € zzgl. 400,00 € Nebenk. 75,00 €, 1 Garagen Stellplatz**

ROTTACH-EGERN – LAGERFLÄCHEN IN MODERNEM GEBÄUDE MIT AUFZUG

An der Bundesstraße 318 gelegenes modernes Geschäftshaus im Bereich von Rottach-Egern, mit entsprechend ausgestattetem Lastenaufzug, sowie einem separaten Außenzugang. Angebotene Lagerflächen im UG sind:

30 m² = Kaltmiete 200,- € + NK 1,- €

(gemauerter Raum)

130 m² = Kaltmiete 680,- € + NK 150,- €

(Trockenbauwände) 133 m² = Kaltmiete 695,- € +

NK 150,- € (Trockenbauwände)

Je KFZ Stellplatz 30,- €

NFL: **130 m² (möglich bis 296 m²)**

Baujahr: **1995**

Energiedaten: **Gas/Strom-EA-V 56,2 kWh(m²·a)**

Mietpreis: **680,- € + 150,- € NK**

Kaution: **2.040,- €**

Provision: **3,57 Kaltmieten inkl. MwSt.**



LANDHAUS-NEUBAU ZUR MIETE IN BEVORZUGTER WOHLNAGE BAD WIESSEE

Auf einem ruhigen und sonnigen Grundstück befindet sich der Landhaus-Neubau, ausgeführt in traditioneller Architektur und qualitätsbewusster Bauweise in Zusammenarbeit mit Handwerksbetrieben aus der Region. Die gesamte Infrastruktur ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Grundstück: **545 m²**

Wohn-/Nutzfläche: **ca. 305 m²**

Baujahr: **2018/2019**

Bezug: **Frühjahr bzw. nach Vereinb.**

Besonderheiten: **Kamin; Doppelgarage; schnellstes Internet 1000 MB durch Glasfaseranschluss**

Energiedaten: **EA-B; 36 kWh/(m²·a); Gas; Bj. 2019; Energieeffizienz A**

Nettomonatsmiete: **4.800,00 € zzgl. 450,00 € Nebenkosten**



Tegernseer Grund
Immobilien GmbH

VERANSTALTUNGS-HIGHLIGHTS SOMMER 2019



FOTOS: (L) DIETMAR DENGER, (M) TTT/HANSI HECKMAIR, (R) TTT/DIETMAR DENGER

MAI

- 18. **Schliersee Sixtus Lauf und Walk**
Kurpark am See, Schliersee
- 18./19. **Tegernseer Garten- und Blumentage**
Kurgarten Tegernsee, Tegernsee
- 25. **TENÖRE4YOU – Tour 2019**
Klostertal, Fischbachau
- 25./26. **Female Mountain Power Summit**
Waitzinger Keller, Miesbach
- 31.05.-02.06. **24-h-Wander-Trophy**
Dorfplatz, Kreuth

JUNI

- 06. **Maxi Pongratz mit Kofelgschroa, Solo**
Tannerhof Saal, Bayrischzell
- 07. **Martin Frank – Es kommt wie`s kommt**
Seeforum, Rottach-Egern
- 07.-10. **Pfingstfest des Eisclub Schliersee**
Waldfestplatz, Schliersee
- 20.-23. **Die Kelten kommen**
Markus-Wasmeier-Freilichtmuseum Neuhaus
- 21./22. **Waldfest des FC Real Kreuth**
Leonhardstoana Hof, Kreuth
- 23. **Waldfest der Tegernseer Gebirgsschützen**
Gebirgsschützenhütte, Rottach-Egern
- 28. **Lichterfest**
Uferpromenade Seeglas, Gmund
- 29./30. **Trachten- und Handwerkerdult**
Rosenstraße und Kurgarten, Tegernsee
- 30. **Waldfest der Hirschbergler**
Hirschbergler Trachtenhütte, Kreuth

JULI

- 06./07. **12. Int. Stabhochsprung-Meeting**
Kuranlage, Rottach-Egern
- 07. **Tegernseer-Tal-Triathlon 2019**
Strandbad Seeglas, Gmund
- 09. **Seefest in Rottach-Egern**
Seestraße, Rottach-Egern
- 09.-21. **30. Int. Musikfest**
Verschiedene Orte

- 12./13. **Waldfest des Skiclubs Kreuth**
Leonhardstoana Hof, Kreuth
- 13./14. **Int. Poloturnier**
Thann, Holzkirchen
- 19.-21. **Waldfest der Tegernseer Vereine**
Schmetterlingsgarten, Tegernsee
- 21. **Sixtus Schliersee Alpen-Triathlon**
Vitalwelt Schliersee, Schliersee
- 24.-28. **68. Int. Sixtus-Tennis-Turnier**
TC Schliersee, Schliersee
- 25. **Egerner Beachparty**
Seeforum, Rottach-Egern
- 26.-28. **Schlierseer Seefest**
Seefestwiese, Schliersee
- 28. **Waldfest der Leonhardstoana**
Leonhardstoana Hof, Kreuth
- 30. **Seefest der Stadt Tegernsee**
Rathausplatz, Tegernsee

AUGUST

- 01. **Dreiviertelblut**
Spielbank, Bad Wiessee
- 02. **Sebastian Reich & Amanda – Glückskeks**
Seeforum, Rottach-Egern
- 02./03. **Jedermann**
Waldbühne, Bad Wiessee
- 02./03. **Waldfest des Ski-Club Rottach-Egern**
Waldfestplatz Lori-Feichta, Rottach-Egern
- 03. **Dorffest der Vereine**
Dorfplatz, Bayrischzell
- 03./04. **Uferlos – Gmunder Sommerfest**
Uferpromenade Seeglas, Gmund
- 04. **Alt-Schlierseer Kirchtag**
Kurpark am See, Schliersee
- 08.-10. **Waldfest des Skiclubs Ostin**
Skilifte Ostin, Gmund
- 09.-17. **Tempest-Weltmeisterschaft 2019**
Yacht Club, Tegernsee
- 10. **Bergseefest am Spitzingsee**
Spitzingsee, Schliersee

- 10. **Haindling**
Gut Kaltenbrunn, Gmund
- 10./11. **Youngtimer- und Oldtimertreffen**
Volksfestplatz, Gmund
- 11. **Trachtenwaldfest der Wallberger**
Waldfestplatz Lori-Feichta, Rottach-Egern
- 11. **Knödelfest mit Tag des Gastes**
Kurpark, Fischbachau
- 15.-18. **Waldfest Skiclub Schliersee**
Waldfestplatz, 83727 Schliersee
- 25. **Highland Games**
Markus-Wasmeier-Freilichtmuseum, Neuhaus
- 25. **50 Jahre Rosstag**
Zentrum/Festplatz Enterrottach, Rottach-Egern

SEPTEMBER

- 06.-08. **Südtiroler Weinfest**
Festwiese am Bahnhof, Otterfing
- 20.09.-06.10. **70. Tegernseer Kunstausstellung**
Altes Schalthaus, Tegernsee
- 22. **Schuster Tegernseelauf**
Bahnhofplatz, Gmund
- 23.-27. **Schlierseer Wanderwoche**
Gäste-Information Schliersee
- 24. **Lisa Fitz – Flüsterwitz**
Spielbank, Bad Wiessee
- 26.09.-06.10. **47. Tegernseer Woche**
diverse Orte, Tegernsee
- 28. **Stefan Kröll – Goldrausch 2.0**
Alpengasthof „Glück Auf“, Hausham

OKTOBER

- 13. **Hoëcker & Boning – Gute Frage!**
Spielbank, Bad Wiessee
- 15.-20. **17. Int. Bergfilm-Festival**
diverse Vorführräume, Tegernsee
- 26.10.-03.11. **23. Offene Int. Bayerische Schachmeisterschaft**
Gut Kaltenbrunn, Gmund

