

FREUDE AM WOHNEN IDEEN FÜR VERÄNDERUNGEN Blicke auf Schönes

Das neue Immobilienmagazin  
für Rosenheim und den Chiemgau

# WOHN(T)RÄUME

DAS KLEINE UND FEINE IMMOBILIENMAGAZIN

**IM PLUS**<sup>®</sup>  
Immobilien

Ausgabe  
1/2017

## **RATGEBER**

**WIE IST DIE MAKLERPROVISION  
IN DEUTSCHLAND GEREGLT?**

## **PRO & CONTRA**

**PRIVATVERKAUF ODER MAKLER**

## **DER MAKLER ALS**

**TEXTER UND PHOTOGRAPH**

**SIND DIE NIEDRIGEN  
ZINSEN SCHULD AN DEN  
HOHEN KAUFPREISEN?**

**UNSER NEUES BÜRO  
IN BAD AIBLING**

**WIR ERFÜLLEN DIE STRENGE NORM!  
ZERTIFIZIERT DURCH DIE DIA AG**

Alle aktuellen Immobilienangebote unter  
[www.implus-immobilien.de](http://www.implus-immobilien.de)





# PURE ÖKOLOGIE mit PUREMENT LUXUS

## Neubau Villa in Rosenheim

PROVISIONSFREI



*Bis Sommer 2017 entsteht in Rosenheim / Fürstätt eine exklusive Stadtvilla.*

*Die Lage des Objektes könnte nicht besser sein, Fürstätt gilt als eine der begehrtesten Wohngegenden Rosenheims in unmittelbarer Nähe zum Zentrum und trotzdem im Grünen direkt am Keferwald.*

Das besondere dieser Villa ist nicht nur die zeitlose und edle Außengestaltung, sondern viel mehr die ökologische und nachhaltige Bauweise.

Von außen nicht zu erkennen, wird dieses Schmuckstück in CLT Massivholzbauweise erstellt, Wohnklima und Energieeffizienz sind das Ziel. Diese KfW 40 Stadtvilla wird zudem mit einer Photovoltaikanlage und einem intelligenten Energiespeicher ausgestattet, die beste



Wohnzimmer mit über 40 m<sup>2</sup>



Kombination zur installierten Flächen/Strahlungsheizung. Ziel ist es eine eine möglichst hohe Unabhängigkeit von den Stromanbietern zu erreichen.

Die eingebaute Wohnraumlüftung beinhaltet eine Wärmepumpe zur Brauchwassererhitzung und ein Klimamodul zur Raumkühlung bei hohen Außentemperaturen im Sommer. Fünf bis sechs Zimmer hat das Anwesen, drei Geschosse, die sich auf mehr als 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen. Das Wohnzimmer mit 43 m<sup>2</sup> ist riesig: Hier gibt es einen offenen Kamin, vier Türen zur Sonnenterrasse und einen satten Klang aus Dolby-Wandlautsprechern. Auch die Bäder, drei Stück, sind luxuriös geplant.

### ROSENHEIM - FÜRSTÄTT

Wohnfläche	144 m <sup>2</sup>
Grundstück	378 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Baujahr	2017
Energiewerte	22 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieträger	Photovoltaik
Kaufpreis	879.000,- €

# NEUE WEGE BEIM VERTRIEB VON HÄUSERN UND WOHNUNGEN



Ihr  
Günther Link  
Dipl. Immobilien-Ökonom



Die Firma wächst und gedeit. Wir freuen uns einen erfahrenen und motivierten Mitarbeiter für den Vertrieb und eine nette Dame für die Akquise gefunden zu haben.

Auch ist uns dieses Jahr eine besondere Auszeichnung zuteil geworden. Als bisher einziges und erstes Immobilienunternehmen in Süd-Ost-Bayern wurden wir von offizieller Seite der DIA Consulting AG nach DIN 15733 als zertifizierter Makler ernannt. Um dieses Zertifikat zu erhalten müssen umfangreiche Fachkenntnisse und Eignungen vorhanden sein. Jeder Vertriebsmitarbeiter muss fachlich und rechtlich ein weitreichendes Wissen vorweisen können.

Nach wie vor sind die Zinsen günstig. Aus unserer Sicht wird dies auch in den nächsten Jahren so bleiben.

Wie geht es mit den Immobilienpreisen weiter? Steigen diese weiterhin um rund 7% jährlich, oder stagnieren sie? Wir denken, dass die Preise weiterhin steigen werden, nur nicht mehr in dieser Geschwindigkeit wie bisher. Im Mittel werden dies rund 3-5 % jährlich sein.

Allerdings werden für Häuser, Wohnungen und vor allem Grundstücke in guten und sehr guten Lagen, außergewöhnlich hohe Preise bezahlt, die nichts mit der Realität zu tun haben.

Abwarten oder kaufen - werden sich viele Kaufinteressenten fragen: Wir denken - sollten Sie die passende Immobilie gefunden haben, sollte gekauft werden. Nur nicht um jeden Preis!

## INHALTE

■ Seite 2  
Rosenheim  
Ökologische Neubau-Villa

■ Seite 4+5  
News, Infos und Dienstleistungen  
Neuer Mitarbeiter für Bad Aibling

■ Seite 6+7  
Bad Feilnbach  
Großzügige Landhausvilla

■ Seite 8  
Maklerprovision?  
Wie ist diese in Deutschland geregelt?

■ Seite 8+9  
Zum Kauf  
Aktuelle Objekte

■ Seite 10  
Pro & Contra  
Mit oder ohne Makler

■ Seite 11  
Bericht  
Emotionale Objektbilder

■ Seite 12+13  
Waging am See  
Villa mit Seeblick und Schwimmbad

■ Seite 14+15  
Bericht  
Der Makler als Texter

■ Seite 16  
Aktuelle Objekte  
Dachgeschoß-Wohnung in Traunstein

■ Seite 17  
Aktuelle Objekte

■ Seite 18-21  
Rosenheim  
36 Neubauwohnungen in guter Lage

■ Seite 22  
Zertifizierung nach DIN  
Als erster und bisher einziger Makler im Landkreis

■ Seite 23  
Unsere neues Büro in Bad Aibling

■ Seite 24  
Impressum - Kontakte - Geschäftsfeld



**TOP DIENSTLEISTUNGEN FÜR SIE**

- Verkauf und Vermietung von Privat - und Gewerbeimmobilien
- Haus - und Mietverwaltung
- Verkehrswert - und Sachwertermittlung bei Trennungen, Erbschaften, bei Verkauf oder Auflösung des Haushaltes
- Projektierung von Grundstücken
- Vermittlung von zuverlässigen Handwerkern bei Neubau, Renovierung oder Räumung
- Durchführung von Homestaging-Maßnahmen
- Entwicklung von Marketingkonzepten für Immobilien
- Konzeption und Gestaltung von Marketingprodukten

**AUCH AUF FACEBOOK**

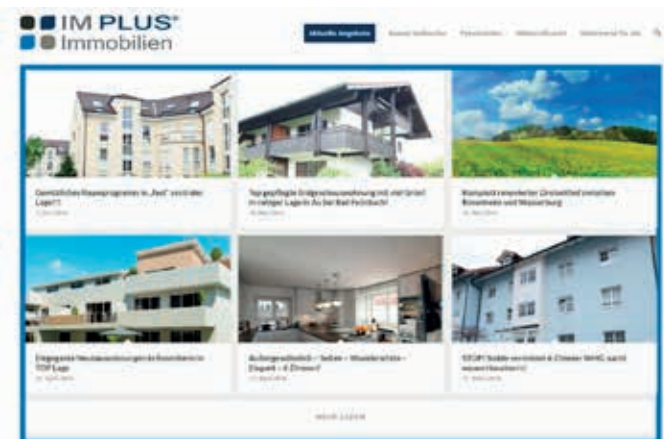


Bleiben Sie mit Facebook auf dem neusten Stand. Hier stellen wir recht schnell unsere neuesten Objekte auf unsere Facebook-Seite, noch bevor sie auf den Immobilienportalen erscheinen. Somit haben Sie einen großen Zeitvorteil. Folgen Sie uns einfach unter: [www.facebook.de/implusimmobilien](http://www.facebook.de/implusimmobilien)

Auch auf Google Plus sind wir regelmäßig zu finden und posten immer wieder interessante Beiträge.  
<https://plus.google.com/>



[www.implus-immobilien.de](http://www.implus-immobilien.de)



Herr Dr. Christian Lawo hat am 15.09.2016 bei uns als Immobilienmakler für den westlichen Bereich des Landkreises zu arbeiten begonnen. Wir freuen uns so einen erfahrenen und kompetenten Kollegen für unser Unternehmen gefunden zu haben.

**Dr.Christian Lawo:**  
*„Immobilien haben mich schon früh in ihren Bann gezogen. Mit Wurzeln in einer Ingenieursfamilie wurden Herstellung, Sanierung und Verwaltung von Häusern ein prägender Teil meines Werdegangs. Heute stehen Beratung und Vermittlung im Zentrum meiner Arbeit.“*

*Nach dem Abschluss meines Mathematik-Studiums und anschließender Spezialisierung zum Finanzanalysten (EFFAS – European Federation of Financial Analysts), habe ich umfangreiche Erfahrungen in Finanzdienstleistung und Finanzierung gesammelt.*

*Als Immobilienmakler strebe ich den besten Nutzen für meine Kunden an. Mit persönlicher Integrität und Kompetenz bringe ich mich zum Erreichen dieses Zieles ein.“*

**Die niedrigen Zinsen sind Schuld an den hohen Kaufpreisen!**

So lange diese Zinsen sich auf diesem Niveau bewegen werden die Kaufpreise langsam aber stetig steigen. Denn eines dürfte allen klar sein. Die Zinsen bezuschussen die Verkäufer. Diese wissen, dass es für viele Käufer möglich ist die Kredite zu erhöhen. Weiterhin wissen die Eigentümer dass es wenige Angebote auf dem Markt gibt.

Somit versuchen die Besitzer das Maximum an dem Verkaufspreis zu erzielen. Was natürlich absolut legitim ist. In den zwei letzten Jahren sind die Kaufpreise um rund 23% gestiegen. Dies gilt für Wohnungen. Bei Häusern beträgt die Steigerung satte 19%. Und der Trend setzt sich fort, solange die Zinsen auf diesem niedrigem Niveau bleiben.

**AUSZEICHNUNGEN**



IMMOBILIENSOUT 24

**Höchste Bewertung mit 4,7 von 5 Sternen im Süd-Ost Bayerischen Raum**

*Die jährliche Auszeichnung zum Premium-Partner vergibt ImmobilienScout24 an echte Immobilien-Profis, die sich im direkten Vergleich mit ihren Wettbewerbern deutlich abheben.*



ZEITSCHRIFT „BELLEVUE“

**besten Makler Rosenheims**



Auch bei Immowelt.de am meisten und am besten bewertet im Landkreis Rosenheim







Links von der Eingangsdielen befindet sich der Schlafbereich mit drei Schlafzimmern, davon ein größeres Elternschlafzimmer und zwei weitere, zum Beispiel für die Kinder. Diese Zimmer sind, und das ist geschickt gemacht, mit einem Flur abgetrennt. Dadurch haben Sie erheblich mehr Ruhe.

Der Wohnbereich verfügt über drei offene Räume: Kaminzimmer, Wohn- und Esszimmer. Durch ihre Größe wirken sie hell und elegant. Vom Kaminzimmer aus geht es auch nach draußen auf die große, sonnige Terrasse. Diese hat eine Ausrichtung nach Süden, und Sie genießen hier im Sommer den ganzen Tag die Sonne.

Das Verkaufsobjekt befindet sich im Kurort Bad Feilnbach am Fuße des Wendelsteins in Bestlage mit Blick auf ein malerisches Bergpanorama. Die umliegende Landschaft sowie die Nähe zum Tegernsee, Schliersee und Chiemsee bieten traumhafte Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zum Entspannen.

Die Freizeit erleben kann man auch - nicht weit entfernt - am Chiemsee und an den Inntalrad- und Wanderwegen. Aber auch die wunderschönen Landschaften im Inntal, im Chiemgau und in der Wendelstein-Region sind nur 10- 20 Autominuten entfernt.

BAD FEILNBACH	
Wohnfläche	411 m <sup>2</sup>
Zimmer	12
Baujahr	1972
Energiewerte	190 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieträger	Ölheizung
<b>Kaufpreis</b>	<b>995.000,- €</b>



## Großzügige Landhaus-Villa in top Lage!

# STOLZ STEHT SIE DA

**Stolz steht sie da! Eine Villa, ein Landhaus oder ein imposantes Zweifamilienhaus, umgeben von wunderschönem Grün, mehr Park als Garten mit seinen fast tausend Quadratmetern Grund mit Terrassen, hochgewachsenen Buchen, Eiben und Kiefern ... liebevoll gestaltet und gepflegt.**

Eine kleine Nebenstraße zwischen Innerorts und Grünanlagen und Bergpanorama in Bad Feilnbach. Hinter einer dichten Mauer aus Bäumen und Sträuchern steht hier ein Haus zum Verkauf. Nicht einfach nur ein Haus:

Eine ehemalige Unternehmer-Villa, von außen diskret, innen geradezu

beeindruckend großzügig. Außergewöhnlich. Das Haus steht in einer ruhigen Wohngegend. In der Nachbarschaft befinden sich weitere, hochwertige Einfamilienhäuser. Die Lage ist ruhig und idyllisch. Dank seinem hochgewachsenen Grünanteil ist der Garten kaum einsehbar. Sie betreten dieses schöne Haus und gelangen in das imposante Treppenhäuser. Geradeaus weiter kommen Sie in eine tolle Wohnung. Diese verfügt über knapp 200 Quadratmeter. Es gibt sechs bis sieben Zimmer, Küche und zwei Bäder, wobei der Grundriss gut geplant wurde:





# WIE IST DIE MAKLERPROVISION IN DEUTSCHLAND GEREGLT

Die Höhe der Maklerprovision bei einem Immobilienverkauf ist Verhandlungssache und liegt regional unterschiedlich. Beachten Sie aber bitte: Je größer die Erfahrung, je besser die Ausbildung und je weitreichender seine Aktivitäten sind, desto mehr wird der Makler von Ihnen verlangen.

Und bedenken Sie noch folgendes:

**Ein Makler der bei seinem Gehalt (Provision) auf 50 % verzichtet ist in der Regel auch bei Ihren Verkaufspreisverhandlungen eher schwach.**

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%	0,00%	7,14%
Brandenburg	7,14%	0,00%	7,14%
Bremen	7,14%	3,57%	3,57%
Hamburg	6,25%	0,00%	6,25%
Hessen	5,95%	0,00%	5,95%
Mecklenburg-Vorpommern	5,95%	2,38%	3,57%
Niedersachsen	5,95%	2,38%	3,57%
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%

inkl. MwSt.

## ERDING-OBERDING

### ■ Doppelhaushälfte in unmittelbarer Nähe zum Flughafen



Wohnfläche	133 m <sup>2</sup>
Grundstück	376 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,5
Baujahr	1991
Energiewert	99,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
E-Träger	Ölheizung
<b>Kaufpreis</b>	<b>569.000,- €</b>

In Oberding bieten wir Ihnen eine DHH, mit über 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 376 m<sup>2</sup> Grund an. Zum Flughafen sind es nur wenige Minuten. Trotz dessen ist die Lautstärke nicht sonderlich störend. Das Haus befindet sich in einer kleinen Seitenstraße von Oberding. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind somit bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Ihr Haus verfügt über 5,5 Zimmer, zwei Bäder, eine Garage, zwei Stellplätze, vier Kellerräume, Balkon und eine Einbauküche. Es muss leicht renoviert werden.

## ROSENHEIM

### ■ Praktische 3,5-Zimmer Wohnung in „fast“ zentraler Lage!

Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Baujahr	1968
Energiewert	107 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
E-Träger	Fernwärme
<b>Kaufpreis</b>	<b>298.000,- €</b>



Die Wohnung, im ersten Stock des Mehrfamilienhauses, liegt in einer tollen Citylage in Rosenheim. Alles, was man so braucht, ist quasi um die Ecke. Dieses Zuhause ist genau das Richtige für Paare im besten Alter, die sich vielleicht verkleinern möchten und es bequem haben wollen oder die erste gemeinsame Wohnung für junge Paare. Selbstverständlich lässt sich die Wohnung auch gut vermieten. Also sollten auch Kapitalanleger sich diese Angebot nicht entgehen lassen. Eine großzügige Diele mit ca. 9,8 m<sup>2</sup> ermöglicht Ihnen einen tollen Eingangsbereich mit schönen Gestaltungsmöglichkeiten.

## ROSENHEIM

### ■ Solide Kapitalanlage in attraktiver Citylage!



Wohnfläche	68 m <sup>2</sup>
Vermietet	750,- kalt
Zimmer	3
Baujahr	1983
Energiewert	136 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
E-Träger	Fernwärme
<b>Kaufpreis</b>	<b>279.000,- €</b>

Gerne wollen wir Ihnen eine interessante Kapitalanlage vorstellen welche Sie bestimmt interessieren wird da diese sich in einer gepflegten Wohnanlage befindet. Nach betreten der Diele haben Sie von hier Zugang zu allen Zimmern. Linker Hand gelangen Sie einerseits in das Badezimmer welches mit Badewanne angenehmen Komfort bietet. Zudem kommen Sie hier auch in das Elternschlafzimmer welches wie die restliche Wohnung mit edlen Stäbchenparkett ausgelegt ist. Ein weiteres Zimmer als Büro-/Gäste-/ oder Kinderzimmer bietet Ihnen weitere tolle Möglichkeiten. Ein sep. WC eignet sich perfekt wenn Sie Besuch in Ihrem Domizil erwarten. Die Küche mit sep. Speisekammer und Fenster bietet ausreichend Platz für Ihre Ansprüche.



# Pro & Contra Privatverkauf oder Makler

Zugegeben - eine nicht ganz einfache Entscheidung

## DER PRIVATVERKAUF BIETET IHNEN VIER GROSSE VORTEILE!

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen. Kein Problem, denn schließlich kennen Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung am besten. Sie kennen auch die Nachbarn und die Lage zu allen Versorgungseinrichtungen am besten. Sie wissen welche besondere Ausstattungsdetails vorhanden sind. Sie wohnen schließlich schon viele Jahre hier. Dies spricht auf jeden Fall für den Privatverkauf.



Ein Verkauf einer Immobilie erfordert schon etwas Zeit. Allerdings sind Sie auch am Wochenende gut verfügbar und können die Immobilie recht flexibel den Interessenten zeigen. Auch das spricht für den Privatverkauf.

Ein Makler verlangt von Ihnen und vom Käufer eine Provision. Diese Provision können Sie dem Käufer sparen oder Sie können den Verkaufspreis etwas höher deklarieren. Warum sollten Sie nicht mehrere Tausende Euro mehr erhalten? Und wenn Sie mit dem Verkaufspreis zufrieden sind spart sich der Käufer eine Menge Geld. Es gibt auch eine Vielzahl von Interessenten die von vorn herein, keine Maklergebühr bezahlen wollen. Oder aus Prinzip oder aus schlechter Erfahrung nicht mit einem Makler arbeiten wollen. Diese Kunden würden Sie bei einem Maklerauftrag erst gar nicht erhalten.

Bei einem Makler sind Sie gebunden. In der Regel durch einen Verkaufsauftrag. Ist der Makler schlecht, haben Sie Schwierigkeiten diesen Vertrag vorzeitig zu kündigen. Schlimmsten Falls verlieren Sie unnötige Verkaufszeit.

**Fazit: Wenn die Lage, der Kaufpreis und das Objekt gut ist - brauchen Sie kein Makler**



## ABER AUCH EIN PROFESSIONELLER MAKLER IST SEIN GELD WERT!

Ein Immobilienmakler hat nichts anderes zu tun als Immobilien zu verkaufen. Ein guter Makler arbeitet hierfür acht Stunden oder mehr am Tag. Ein guter Verkäufer kennt sich aus und erfragt genau nach den Vorteilen und Nachteilen der Immobilie. Er sammelt viele Unterlagen und hat diese bei Bedarf sofort parat. Er kann gute Objektfotos erstellen und schreibt einen emotionalen Text über das Objekt. Und der Makler ist immer für die Kunden erreichbar.

Der Makler kennt seine Gegend aus dem Effef. Kennt genau die Verkaufspreise und die beobachtet die Mitbewerber.

Ein guter Makler hat Fachwissen und Erfahrung im Umgang mit Menschen. Dieses Fachwissen schafft bei unsicheren Kunden Vertrauen. Fachwissen vermittelt Interessenten eine Seriosität. Seine Erfahrung im Umgang mit Menschen hilft dem Makler zu erkennen, wer ein potentieller Käufer ist oder wer sich nur informieren möchte. Bei Preisverhandlungen hilft ihm die Erfahrung zu erkennen wie ernsthaft der Kunde die Immobilie kaufen möchte. Geht es nur um den besten Preis oder will der Interessent nur sein Gesicht wahren?

Ein guter Makler bietet das Objekt mit vielen verschiedenen Marketingmaßnahmen an. So werden viele Kunden auf das angebotene Objekt aufmerksam. Mehr Kunden heißt höherer Verkaufspreis. Makler kennen den Käufer bereits bevor dieser vorhanden ist. Er kennt die

Zielgruppe. Die Immobilie wird nicht allen und jedem angeboten. Nicht verschleudert!

Ein guter Makler ist sich sicher beim Verkaufspreis. Er wird den Preis weder zu niedrig noch wird er den Preis zu hoch ansetzen. Auf keinen Fall wird er den Preis austesten wollen.

Ein seriöser Makler ist neutral und nicht voreingenommen von der Immobilie. Er wird auf Schwächen hinweisen, da er den Kunden als auch das Objekt kennt.

Er wird dem Käufer mit Rat und Tat zur Seite stehen. Ihn zur Finanzierung begleiten, ihm Tipp geben und dem Kunden vor dem Notar vertrauen für die getroffene Entscheidung geben. Er hilft dem Käufer beim Kauf.

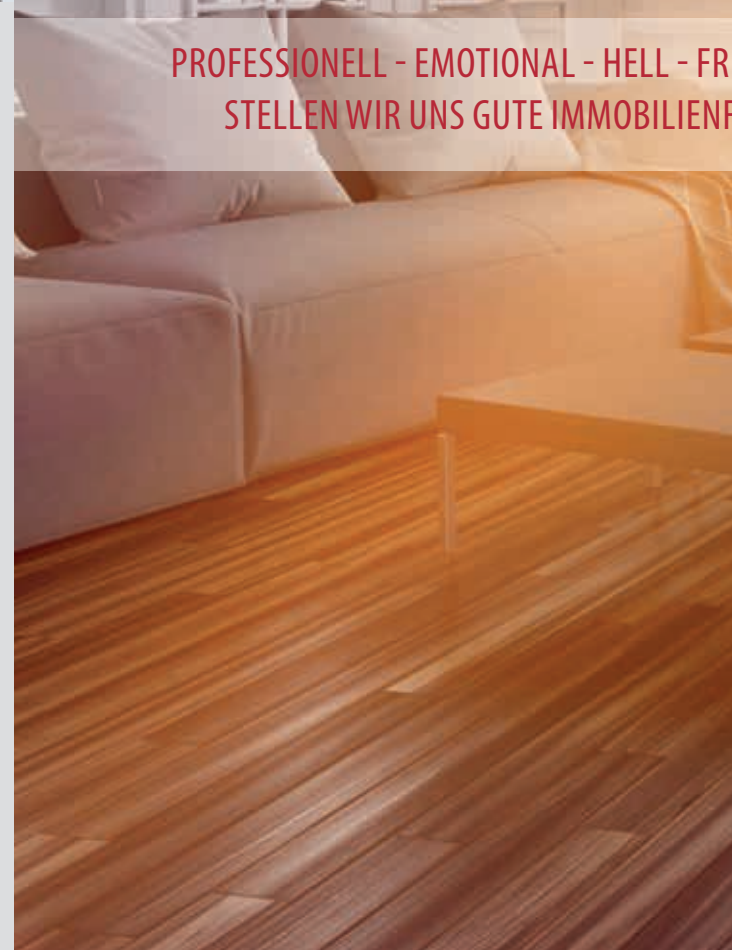
Aufgrund seiner Ausbildung kann der Makler dem Verkäufer auch beim Kaufvertrag enorm helfen. Nicht jeder Immobilienbesitzer hat schon des öfteren eine Immobilie verkauft. Einige Ratschläge des Maklers können eine Menge Ärger verhindern.

**Fazit: Ein Makler bringt Ihnen Zeit, Sicherheit und einen guten Preis!**

## « Unsere emotionalen Objektfotos »

PROFESSIONELL - EMOTIONAL - HELL - FREUNDLICH - SO STELLEN WIR UNS GUTE IMMOBILIENFOTOS VOR!

Schauen Sie sich mal in Ruhe und ganz bewusst, auf einem Immobilienportal, bei den Objekten von Maklern, die Bilder an. **Achten Sie auf die einzelnen Räume, die Helligkeit der Bilder oder auf die Jahreszeit.** Was ist auf den Bildern alles zu erkennen? Wie ist die Einrichtung dargestellt? Ist die Immobilie aufgeräumt? Immer wieder sehen wir beispielsweise im Frühling noch Bilder mit Schnee. Häufig werden Räume viel zu dunkel und gegen **das Licht fotografiert.** Schon fast lächerlich sind Fotos vom Gäste-WC oder Schlafzimmerbilder, bei dem das Bett nicht gemacht wurde. **Küchen die nicht durch Sauberkeit glänzen, sondern mit schmutzigem Geschirr vom gestrigen Abend.** Unvorstellbar!







Am wärmsten See Oberbayerns lässt es sich gut leben und vor allem Urlaub machen. Der historische Ortskern von Waging am See lädt ein zum Bummeln in den vielen kleinen Läden oder zum erweilen in einem der Cafés oder Gaststätten. Am See laden 3 Strandbäder zum erholsamen oder auch sportlichen Wasserspaß ein. Aber auch Radler, Wanderer und Tennisspieler bekommen in Waging ideale Bedingungen. Camping-Freunde finden hier beste Voraussetzungen für erstklassige „Frischluf-Tage“ unter bayerischem Himmel. Und auch Kulturinteressierte werden fündig, denn Waging ist die Wiege der Bayern. Schon um 500 n. Chr. haben verschiedenste Völker die Schönheit der Region erkannt und sich hier angesiedelt, daraus haben sich dann die Bajuwaren entwickelt, die Vorfahren der Bayern.

Das Haus befindet sich im Ortsteil Tettenhausen. Dieser ist rund 3 km außerhalb von Waging. Es liegt ruhig und sonnig, erhöht auf einer Anhöhe und bietet einem schönen Blick auf den See. Wenige Meter weiter laden wunderschöne Wege zum spazieren gehen oder radln ein.



WAGING AM SEE	
Wohnfläche	304m <sup>2</sup>
Grundstück	1.039 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Baujahr	1996
Energiewerte	126 kWh
Energieträger	Öl
<b>Kaufpreis</b>	<b>1.295.000,- €</b>



## LANDHAUS VILLA MIT EINEM WUNDERSCHÖNEN BLICK AUF DEN WAGINGER SEE

*Wunderschönes Landhaus in toller Umgebung von Waging*

Das Wort „Haus“ trifft es schon einmal nicht. Zu einfach. Landhaus? Schon eher. Es ist eine Villa im modernen Landhausstil und wenn Sie nicht genau wüssten, dass Sie gerade über die Brücke am Waginger See gefahren sind... dann würden Sie meinen, Sie wären irgendwo unten am schönen Gardasee, in Malcesine vielleicht oder Riva del Garda. Diese sehenswerte und großzügig geschnittene Villa befindet sich in einer sehr beliebten und ruhigen Lage direkt am Waginger See. Familienfreundlich, ruhig und naturnah, angrenzend an Wiesen und Wälder – in der Nachbarschaft der See – erfüllt es die besten Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen. Die Größenordnung (304 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und die damit verbundene Aufteilung dieses

Hauses sind herausragend. Das Erdgeschoss betritt man über eine große und weitläufige Diele mit Zugang zu allen Räumen. Praktisch ist die Garderobe, die sich in einem eigenen Raum befindet. Die offene Küche mit separater Vorratskammer glänzt in weißen Lackfronten und verfügt über einen Kochtresen. Eine Speisekammer und ein Gäste-WC sind vorhanden. Der Höhepunkt ist zweifellos das sehr großzügige, helle Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse nach Süden und Westen. Das Wohnzimmer ist mit einem Kamin versehen, der modern und unaufdringlich wirkt. Ein eigenes Esszimmer rundet das sehr schöne Erdgeschoss im Inneren des Hauses ab.







### Wie wirkt dieser Text auf Sie:

#### Objektbeschreibung:

Die im 2. Obergeschoss liegende Wohnung erreichen Sie bequem mit dem Lift. Die Küche mit Fenster erreicht man über das Wohnzimmer. Ein großer Westbalkon, auf dem Sie Ihren Feierabend in der Sonne genießen können rundet dieses Angebot perfekt ab.

#### Lage:

Ihr neues Zuhause liegt in einer sehr ruhigen Wohngegend von Rosenheim. Das Klinikum befindet sich in der Nähe und Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäcker und Apotheke sind in wenigen Minuten zu erreichen.

*Beschreibung über eine 2 Zimmer Wohnung in Immoscout von einem Makler*

## Der Makler als Schriftsteller und Texter!

Der Kauf oder die Anmietung einer Immobilie ist hauptsächlich eine hohe und große emotionale Entscheidung. Hierfür sind Bilder aber auch die Objektbeschreibung ausschlaggebend.

Deshalb versuchen wir Interessenten mit unseren Texten ein gutes Gefühl zu geben, egal ob es sich um ein top gepflegtes oder renovierungsbedürftiges Objekt handelt.

Wir sind der Überzeugung, dass durch aussagekräftige, emotionale und ehrliche Texte das Gefühl des Interessenten von Anfang an besser und sicherer ist. Hierdurch wird die Qualität und Quantität der Anfragen erhöht und die Immobilie am Ende besser und schneller vermittelt.

*Bilder sagen mehr als tausend Worte, das stimmt. Allerdings muss die Immobilie auch gut beschrieben und schmackhaft gemacht werden.*



## Zum Vergleich unser Text

*über einen recht einfachen, alten Wohnblock mit 10 Etagen.*

*„Vor kurzem haben die Eigentümer bei uns ein Haus gekauft. Nun haben sie uns gebeten, für ihre Wohnung in zentraler Lage von Rosenheim einen netten Käufer zu finden. Denn die hübsche Wohnung in der Loisachstraße hat eine liebenswürdige Mieterin, die einen zuverlässigen Vermieter verdient. Sie bekommen dafür eine solide Kapitalanlage: Bei einer Kaltmiete von 330 Euro im Monat und dem Verkaufspreis von 113.500 Euro inkl. TG ergibt sich eine Rendite von 3,5 Prozent. Das Hausgeld beträgt 60 Euro inkl. Rücklagen.*

*Damit lässt es sich gut rechnen. Auf den ersten Blick, Sie sehen es auf dem Titelbild, verströmen die Hochhäuser wohl nicht gerade das kuschelige Altstadtflair, das Sie privat vielleicht selbst bevorzugen. Aber die Mieterin ist treu und zuverlässig und würde auch beim Verbleib in der Wohnung mehr Miete bezahlen.*

*Die Anlage von 1973 ist sehr gepflegt, die Wohnung top in Schuss und die Lage erste Klasse: nur wenige Minuten zu den Einkaufsmöglichkeiten; zu Fuß ca. 10 Minuten zum Bahnhof; per Rad schnell in der Innenstadt oder im Grünen. Mit dem Aufzug geht es hinauf in den vierten Stock. Die Belohnung: ein herrlich, freier Blick auf die Berge. Das Appartement weist eine Fläche von etwas über 37 qm auf und hat einen hellen Parkettboden. Die*

*Wände sind glatt verputzt, die Anmutung formalistisch-modern. Auf längere Sicht sollte das Parkett überarbeitet oder ausgetauscht werden und auch die kleine schnuckelige aber schon etwas ältere Küche sollte in näherer Zukunft ersetzt werden. Im Gegenzug können Sie jedoch absolut sicher sein, dass die Mieterin Ihr Eigentum mit großer Sorgfalt behandeln wird. Das Bad ist modern und hat eine Wanne.*

*Zur Wohnung gehört nicht nur ein Kellerabteil, sondern auch ein Stellplatz in der Tiefgarage. Besonders hervorzuheben ist, dass in diesem Appartement die Küche in einem separaten Raum untergebracht ist und so das Problem der Kochgerüche im Wohnzimmer weg fällt.*

*Dies schafft außerdem mehr Stellfläche im Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus kommen Sie auf einen Balkon von dem aus Sie die Aussicht auf die bayerischen Berge genießen können. Überdies hat diese kleine aber feine Wohnung sogar einen 3,4 m<sup>2</sup> großen Flur, der Ihnen als Garderobe und Windfang dient; so stehen Sie nach dem Betreten der Wohnung nicht sofort im Wohnzimmer. Selten für diese Wohnungsgröße. Als kleines Extra findet sich im Flur auch noch ein Miniabstellraum, für so alltägliche Dinge wie Staubsauger und Getränkekästen.*





Eine seltene und neue Penthouse-Wohnung kommt in den Verkauf!

Einzigartig, selten, modern, individuell... es gibt viele Bezeichnungen für diese schöne Wohnung, aber diese Bezeichnungen sind wohl die „zutreffendsten“. Gebaut wurde dieses kleine 7-Parteien-Haus 2013 im ländlich-toscanischen

offene Bauart und die damit verbundene Helligkeit keine Wünsche offen. Die Wohnung selbst hat so gut wie keine Schwächen.

Der Dielenbereich ist angenehm groß, was bedeutet, dass dort - im Vergleich zu vielen anderen Wohnungen - wenige Quadratmeter verschenkt wurden, au-

## Außergewöhnlich - Selten - Exklusiv Hell - Dachgeschoss Wohnung

Stil und von außen besticht es vor allem durch seine interessante Form und warme Farbgebung. Alleine schon das geflieste Treppenhaus lässt durch seine

Berdem erreicht man über ihn bequem sämtliche Räume dieser Wohnung.



Lage: Traunstein  
Fläche: 107 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3  
Baujahr: 2013  
Energie: 22 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Heizung: Gasheizung  
**Kaufpreis: 535.000,- €**

Der Wohnbereich ist über 45m<sup>2</sup> groß und nach Süden und Westen ausgerichtet und bietet über 2 Balkontüren direkten Zugang zur tollen Dachterrasse. Diese Dachterrasse ist außergewöhnlich tief und bietet Ihnen die Möglichkeit, einen großen, runden Tisch für bis zu sechs Personen zu stellen.

Auch können Sie hier einen wunderbaren Bergblick genießen. Individuell wird die Wohnung auch hauptsächlich durch einen zweiten sonnigen und großzügigen Balkon mit einem herrlichen und unverbaubaren Blick in die Nachbarschaft.

## BRUCKMÜHL

■ Bildschöne und seltene Dachgeschoss-Wohnung in sehr guter Lage



Wohnfläche 104 m<sup>2</sup>  
Zimmer 3  
Baujahr 2010  
Energiewert 59 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) kWh  
E-Träger Ölheizung  
Stellplatz 1 Garage  
**Kaufpreis 364.000,- €**

Ihr neues Zuhause ist eine moderne, elegante 3-Zimmer-Wohnung, wunderbar hell und sonnig, mit einem großen Südbalkon, in einer erholsamen und sehr zentrumsnahen Wohnlage! Ihre neues Domizil bietet 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt angenehm im 1.OG eines sehr gepflegten 2-Familien-Wohnhauses. Das ganze Haus ist in neuwertigem Zustand. Zuhause empfängt Sie eine großzügige Diele mit viel Platz für die Garderobe.

## ROHRDORF

■ Familiengerechtes Schmuckkästchen sucht neuen Hausherrn!



Wohnfläche 107 m<sup>2</sup>  
Grundstück 263 m<sup>2</sup>  
Zimmer 4  
Baujahr 1974  
Energiewert 129kWh/(m<sup>2</sup>\*a) kWh  
Träger Ölheizung  
Stellplatz Garage  
**Kaufpreis 385.000,- €**

Lernen Sie ein Zuhause kennen, das sich für Familien mit kleinen Kindern eignet und für Paare, deren Kinderwunsch bereits erfüllt ist. Der Eigentümer hat sich in den Jahren immer liebevoll um Ihre Immobilie gekümmert und so ist die Ausstattung als „gepflegt“ zu bezeichnen. Ein Haus mit Platz in vier Zimmern auf zwei Etagen, die sich auf rund 107 m<sup>2</sup> Wohnen verteilen. Dazu kommt genügend Platz zum Verstauen und andere Ideen, im Fachjargon so schön „Nutzfläche“ genannt.



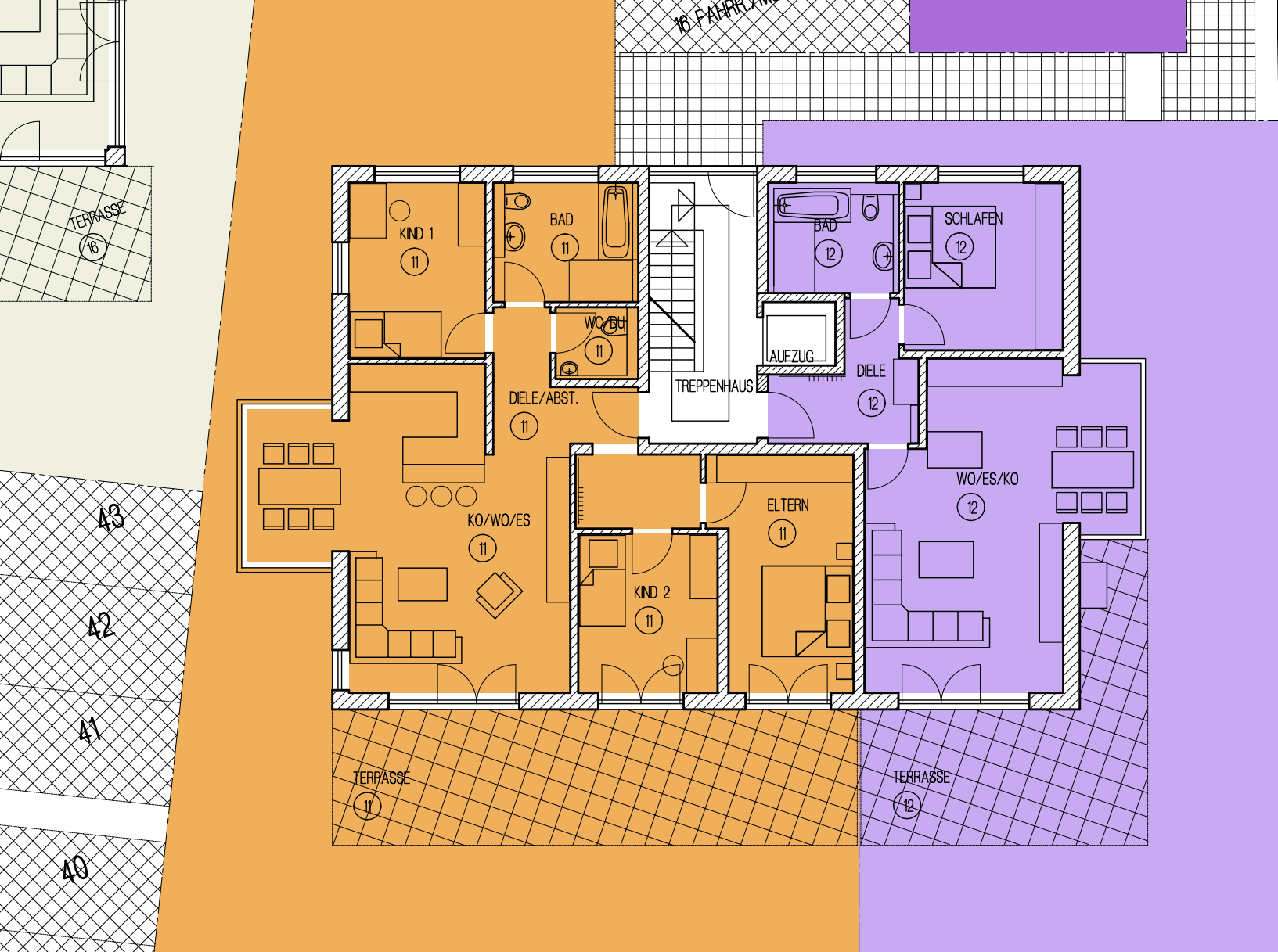
UMWELTFREUNDLICH  
ENERGIESPAREND

MIT VIELEN PRAKTISCHEN  
DETAILS

DIE WOHNANLAGE „KAISERHOF „ LIEGT  
ZENTRAL AN DER HAPPINGERSTRASSE/ECKE  
TRABERHOFSTRASSE.







Der Kaiserhof liegt in einer wunderschönen Gegend zwischen Seen und Natur eingebettet. Geschäfte für den täglichen Bedarf, wie Bäcker, Metzger, Banken sind gleich an der Straße gegenüber erreichbar.

Auch eine Grundschule, Einrichtungshaus, Ärztehaus, Fitnessstudio, Golfplatz und verschiedene kleine Badeseen sind im nahen Umkreis zu Fuß erreichbar.

Die als weithin bekannte Hochschul- und Einkaufsstadt Rosenheim ist mit dem PKW in 10 Minuten erreichbar. Der Bus hält in der Nähe. Die Autobahnzufahrt Rosenheim ist in 5 Minuten erreicht.

Die beneidenswert schöne Landschaft in unserem Voralpenland mit Seen (Happingersee, Happinger-Au-See, Simssee, Chiemsee) und Berge (z.B. Wendelstein und die Hochries) bietet einen hohen Freizeitwert und ist innerhalb einer Stunde schnell erreicht.

**Kaufpreise:**  
165.000,- € bis 740.000,- €  
Provisionsfrei

**Wohnflächen:**  
31,5 m<sup>2</sup> bis 153 m<sup>2</sup>

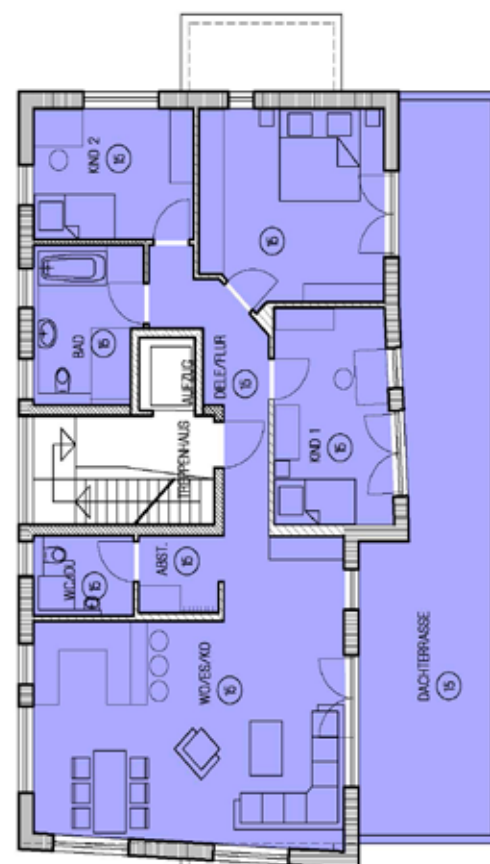
**Zimmer:**  
1 bis 4

## DIE ANLAGE TEILT SICH IN DREI WOHNHÄUSER

Die Wohnungen werden mit umweltfreundlicher Fernwärme der Stadtwerke Rosenheim versorgt. Die Wärmeabgabe erfolgt angenehm über eine Fußbodenheizung im Niedertemperaturbereich.

Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung spart Energie und sorgt für gleichbleibendes, gesundes Raumklima.

Wir legen Wert auf eine natürliche Ziegelbauweise und viele umweltfreundliche, nachwachsende Rohstoffe.





## Wir erfüllen die strenge Norm! zu Ihrem Vorteil



### Zertifizierte Sicherheit für Ihre Immobilie!

### Die IM PLUS Immobilien GmbH als kompetenter Partner!

DIA Consulting zertifiziert das Rosenheimer Maklerbüro, IM PLUS Immobilien GmbH, als erster und einziger Makler im Landkreis.

„Die Zertifizierung nach der Europäischen DIN-Norm EN 15733 stellt hohe Anforderungen an Immobilienmakler.

Neben Fachwissen und der Umsetzung der hohen Qualitätsstandards werden die regelmäßige Weiterbildung sowie eine Überprüfung durch die Zertifizierungsstelle verlangt. Für den Kunden bedeutet das eine höhere Qualität in der Maklerleistung sowie ein höheres Maß an Sicherheit“, betont Peter Graf, Vorstand bei der DIA Consulting. „Günther Link und Markus Fischinger haben das Zertifikat als erste in den Landkreisen Rosenheim, Traunstein, Altötting und Mühldorf gemeistert und damit das Gütesiegel erworben.“, ergänzt Peter Graf.

„In Deutschland ist der Maklerberuf nicht geschützt. Daher sind auch Immobilienmakler am Markt tätig, die keine entsprechende Ausbildung vorweisen können“,

beschreibt DIA-Vorstand Peter Graf die Beweggründe für das Zertifizierungsprogramm. „Ohne gesetzlich geregelte Qualitätssicherungsstandards fehlt Interessenten ein zuverlässiges Beurteilungskriterium bei der Auswahl des Maklers.“ Hier setzt die DIA Zert den Hebel an. Sie versteht das Programm zugleich als Qualitätsoffensive. Denn indirekt definiert sie mit dem Gütesiegel Anforderungen, Aufgaben und Qualitätsstandards eines ganzen Berufsstands.

Seit April 2010 stellt die europäische DIN-Norm EN 15733 eine Grundlage zur Qualitätssicherung der Dienstleistungen von Immobilienmaklern dar. Diese werden damit international vergleichbar. Bisher ist die DIAZert die einzige zugelassene Zertifizierungsstelle. Bei ihr haben rund 120 Immobilienmakler den Qualitätsnachweis erbracht. „Zu unseren Aufgaben gehört es auch, die Einhaltung der Richtlinien zu überwachen“, ergänzt Graf. „Daher ist die Zertifizierung auf drei Jahre befristet und erfordert regelmäßige Fortbildungslehrgänge“.

## Kontakt:

### Büro Rosenheim

Kunstmühlstraße 17, 83026 Rosenheim



#### Günther Link

*Dipl. Immobilienökonom (BI)  
zert. Immobilienmarketing-Fachmann  
geprüfter Immobilienwirt (IMI)*

Tel. 08031/22 036 10  
Fax. 08031/22 036 113  
Mobil: 0177 /25 937 80  
g.link@implus-immobilien.de



#### Markus Fischinger

*zertifizierter Immobilienmakler*

Tel. 08031/22 036 112  
Fax. 08031/22 036 113  
Mobil: 0162 /41 848 49  
m.fischinger@implus-immobilien.de



#### Sarah Link

*Sachbearbeitung*

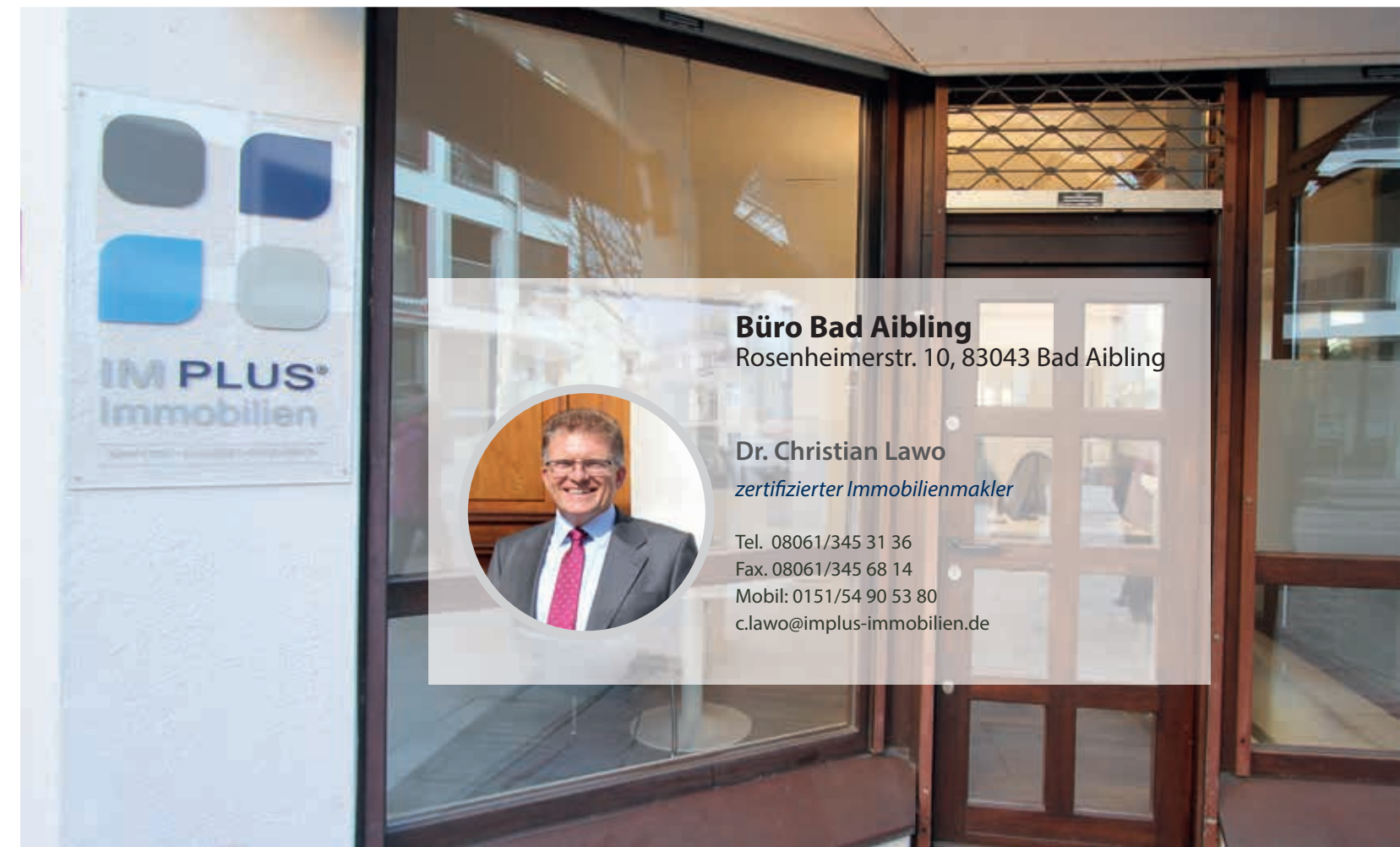
Tel. 08031/22 036 111  
Fax. 08031/22 036 113  
Mobil: 0162 /41 848 49  
s.link@implus-immobilien.de



#### Ines Beermann

*Akquise und Sachbearbeitung*

Tel. 08031/22 036 114  
Fax. 08031/22 036 113  
Mobil: 0162/ 43 646 84  
i.beermann@implus-immobilien.de



#### Büro Bad Aibling

Rosenheimerstr. 10, 83043 Bad Aibling

#### Dr. Christian Lawo

*zertifizierter Immobilienmakler*

Tel. 08061/345 31 36  
Fax. 08061/345 68 14  
Mobil: 0151/54 90 53 80  
c.lawo@implus-immobilien.de



# FREUDE AM WOHNEN IDEEN FÜR VERÄNDERUNGEN BLICKE AUF SCHÖNES

Die IM PLUS Immobilien GmbH hat sich auf den Verkauf und die Vermietung von Neubau- und Bestandsimmobilien im Süd-Ostbayerischen Raum spezialisiert.

Wir vermitteln Wohnungen, Häuser, Villen bis hin zu Mehrfamilienhäusern und die Aufteilung von Kapitalanlagen.

Unsere Alleinstellungsmerkmale sind unter anderem, dass alle Mitarbeiter über eine hohe und weitreichende Immobilien fachspezifische Ausbildung verfügen. Wir sind in unserem Umfeld absolut führend bei der Darstellung und Aufbereitung des Objektmarketings.

Weiterhin führen wir unsere Immobiliendienstleistungen fair und menschlich durch. Aufgrund unserer mehr als 1.200 verkauften Objekte verfügen wir über eine hohe Erfahrung. Die IM PLUS Immobilien GmbH wurde 2016 als erstes und bisher einziges Maklerunternehmen in der Region nach der DIN 15733 zertifiziert.

IM PLUS Immobilien GmbH

Kunstmühlstr. 17  
83026 Rosenheim

Telefon 08031/22 036 10  
Telefax 08031/22 036 113

Email [info@implus-immobilien.de](mailto:info@implus-immobilien.de)  
Internet [www.implus-immobilien.de](http://www.implus-immobilien.de)

[www.facebook.de/implusimmobilien](https://www.facebook.de/implusimmobilien)  
<http://gplus.to/implusimmobilien>



Impressum ■ Leben und Wohnen mit Immobilien erscheint 2 x im Jahr und ist kostenlos. ■ Herausgeber dieses Magazins ist die Firma IM PLUS Immobilien GmbH, Kunstmühlstr. 17 in 83026 Rosenheim ■ Fotos: Fotolia.com und Objektfotos des Eigentümers. ■ Alle Text- und Bildrechte liegen beim Eigentümer und Herausgeber. ■ Die Veröffentlichung - auch nur auszugsweise - in anderen Print-, Online-, und Offlinemedien bedarf der Genehmigung.

**IM PLUS®**  
Immobilien

**IMMOBILIEN**  
**SCOUT24**

**immonet.de**  
Wir sind Immobilien

**immowelt.de**  
Willkommen zu Hause

**MAKLER**  
**SYSTEM CLUB**  
Geprüfter Experte

**BELLEVUE**  
Handverlesene Immobilien

**rosenheimIMMO.de**