

IMMOBILIEN MAIER

Diplom-Immobilienwirt

Europas größtes Immobilienmagazin

BELLEVUE

listet in seinem Jahrbuch die
444 besten Makler und Bauträger weltweit!

BELLEVUE
Best Property Agents

12x in Folge



Wenn Sie auch sonst **zu einem Facharzt gehen**,
warum dann nicht auch gleich zu einem perfekt ausgebildeten Immobilien-Experten?



Lengham - nahe am Kurort Bad Birnbach

www.wohnen-in-vollendung.de



Natur pur und tolle Architektur - Wohnen am Naherholungsgebiet

Mit einem besonderen Gespür für Eleganz und Perfektion entstehen in bester Naturlage, exklusive Eigentumswohnungen.

- **Wohnraum der Extraklasse** - Ländlicher Flair trifft modernen Stil
- perfekte Lage – Sie residieren nahe dem Kurort Bad Birnbach direkt in idyllischer grüner Umgebung am Naherholungsgebiet
- mehrmals am Tag bringt Sie der Birnbacher Badebus bequem in die Rottal-Terne oder zum Golfplatz Bella-Vista
- Raum zum Leben – einzigartige Gestaltung und klare Formensprache
- aufgeteilt in einen angelegten Vierseithof entstehen samt Nebengebäuden vier Häuser mit je 3 Etagen
- 30 lichtdurchflutete Wohneinheiten von 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit teils riesigen Gartenflächen von bis zu 439 m²
- Wohnflächen von ca. 65 m² bis hin zu ca. 130 m²
- Einheiten mit Terrassen oder Balkonen
- bequemer Personenaufzug
- offene Räume in einer hellen und freundlichen Atmosphäre
- Erdgeschoss-Wohnungen mit traumhaften Gartenanteilen

Fertigstellung der Wohnungen Haus 1, 2, 3 - Ende 2025

Ihre Wohnung ganz individuell – Entscheiden Sie sich jetzt und passen Sie die Ausstattung Ihrer Wohnung individuell Ihren ganz persönlichen Wünschen an (wenn realisierbar).



Alle Wohnungen verfügen über hochwertige Ausstattungsmerkmale. Fakten und Highlights dazu:

- anspruchsvolle Architektur mit hellen, großen Räumen
- ökologische Ziegel-Massivbauweise
- moderne, effiziente Luftwärmepumpe
- größtenteils bodentiefe Fenster
- Fenster u. Türen mit 3-fach Isolierverglasung
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit Einzelraumregelung
- hochwertige Fliesen- und Echtholz-Parkettböden
- modernes Bad-Design mit schwellenlosen Duschen
- Sonnenschutzrollos
- dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- weitläufige Außenanlagen
- 42 Tiefgaragen KFZ-Stellplätze / 19 KFZ-Außenstellplätze
- Zu jeder Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil
- In der Tiefgarage befindet sich auf Wunsch eine Steckdose

Preise ab 254.000 €
Keine Käuferprovision!

Energieausweis (in Bearbeitung)

Baujahr (gemäß EA)	-
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Luftwärmepumpe
Ausweistyp	-
Endenergiebedarf	-

EEK

-



Alle Angaben über dieses Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Siehe unsere AGB's.

www.immobiliensprofi-maier.de

IMMOBILIEN MAIER
Diplom-Immobilienwirt



Ulbering - zwischen Bäderdreieck und Inntal

www.wohnen-im-gruenen.com



Nachhaltig und effizient - Wohnungen mit KfW 40 EE Standard

In bester Naturlage entstehen nachhaltige, durchdachte Eigentumswohnungen.

- **Wohnraum der Extraklasse** - Ländlicher Flair trifft modernen Stil
- moderne Architektur mit großzügigen Fensterfronten und freien Blick ins Grüne
- einzigartige Gestaltung und klare Formensprache
- Wohnanlage mit 20 lichtdurchfluteten Wohneinheiten (2 - 4 Zimmer) wurde von Grund auf neu konzipiert
- teilweise mit eigenen Gartenflächen mit bis zu 77 m²
- Wohnflächen von ca. 57 m² bis hin zu ca. 139 m²
- Einheiten mit Balkonen oder riesigen Terrassen mit bis zu 43 m²
- Wohnungen sind über Treppen sowie größtenteils mit einem bequemen Personenaufzug zu erreichen
- offene Räume in einer hellen und freundlichen Atmosphäre
- hochwertige Materialien prägen die Wohneinheiten und bieten höchsten Komfort
- Erdgeschoss-Wohnungen mit traumhaften Gartenanteilen, die einen weitläufigen Ausblick bieten

Fertigstellung der Wohnungen Oktober 2024

(komplette Fertigstellung samt Außenanlagen Frühjahr 2025)

Ihre Wohnung ganz individuell – Entscheiden Sie sich jetzt und passen Sie die Ausstattung Ihrer Wohnung individuell Ihren ganz persönlichen Wünschen an (wenn realisierbar).



Alle Wohnungen verfügen über hochwertige Ausstattungsmerkmale. Fakten und Highlights dazu:

- anspruchsvolle Architektur
- bequemer Personenaufzug (größtenteils)
- ökologische Ziegel-Massivbauweise
- KfW40 EE
- nachhaltige Pellets-Heizung
- helle, große Räume mit größtenteils bodentiefen Fenstern
- Fenster u. Türen mit 3-fach Isolierverglasung
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit Einzelraumregelung
- hochwertige Bodenbeläge
- modernes Bad-Design
- stilvolle Sanitär-Einrichtungen mit großen Duschen
- Raffstore und Sonnenschutzrollos elektrisch betrieben
- dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- große Abstellräume
- 40 KFZ-Stellplätze + 4 Parkplätze mit E-Ladestation
- weitläufige Außenanlagen

Preise ab 149.000 €
Keine Käuferprovision!

Energieausweis

Baujahr (gemäß EA)	2023
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Pellets
Ausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	48 kWh/(m ² a)

EEK **A**



Alle Angaben über dieses Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Siehe unsere AGB's.

www.immobiliensprofi-maier.de

IMMOBILIEN MAIER
Diplom-Immobilienwirt





Aktuelle Objekt-Übersicht

Bad Birnbach
2-Zimmer-Wohnung



Luxuriöse 2-Zimmer-Wohnung, 67 m² Wfl., Erstbezug nach Sanierung, exklusiver Wohn-/Essbereich, überdachter Balkon, helle Wohnräume, Inventar im Kaufpreis inbegriffen

Ein Traum von einer Wohnung und das mitten im Zentrum

Bj: 1986, V: 88,70 kWh (m²*a), Gas, **EEK: C**

266.666 €
zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt.)

Bad Birnbach
Zweifamilienhaus



Großzügiges Haus mit Einliegerwohnung, 162 m² Wfl., 855 m² Gartengrundstück, ruhige Lage, helle Wohnräume, neue Gas-Zentralheizung, Doppelgarage

Sorglos wohnen im Kurort Bad Birnbach

Bj: 1986, V: 88,70 kWh (m²*a), Gas, **EEK: C**

350.000 €
zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt.)

Bad Birnbach
Bungalow



Bungalow in Höhenlage mit Blick, 129 m² Wfl., 874 m² Gartengrundstück, helle lichtdurchflutete Wohnräume, durchdachter Grundriss, Stauraum im Keller sowie DG

Wohnen auf einer Ebene - Bis ins hohe Alter

Bj: 1974, V: 241,70 kWh (m²*a), Öl, **EEK: G**

380.000 €
zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt.)

Haarbach
Zweifamilienhaus



Großzügiges Zweifamilienhaus, 268 m² Wfl., 951 m² Gartengrundstück, helles offenes Wohnen, riesige Terrasse, überdachter Balkon, Doppelgarage

Perfektes Haus in zentraler Lage

Bj: 1971, B: 169,90 kWh (m²*a), Öl, **EEK: F**

499.000 €
zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt.)

Putzbrunn / München
Doppelhaushälfte



Doppelhaushälfte mit 205 m² Wfl., helle Wohnräume, komplett unterkellert, 320 m² gepflegtes Gartengrundstück, ruhige Lage, massive Bauweise, Doppelgarage

Sehr ruhige Umgebung, nahe München

Bj: 1973, B: 130,10 kWh (m²*a), Gas, **EEK: E**

850.000 €
zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt.)

Pfarrkirchen
Wohn- & Geschäftshaus



Wohn- & Geschäftshaus in bester frequentierter Lage, mehrere Gewerbeeinheiten und Wohnungen inkl. PV-Anlage, Mieteinnahmen ca. 74.000€/Jahr, reichlich Stellplätze im Innenhof

Nachhaltige Kapitalanlage mit über 4% Rendite

Bj: 1950, V: 83,00 kWh (m²*a), Gas, **EEK: C**

1.800.000 €
zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt.)

Nähe Bad Birnbach
Hof-Ensemble

Diskrete Vermarktung - SECRET SALE -




Perfektes Gehöft im Bestzustand, mehrere Gebäude mit Mietwohnungen und Seminarräume, abgetrenntes Privathaus, tolle Außenanlage, PV-Anlage, Mieteinnahmen ca. 87.000€/Jahr

Selbstnutzung oder Kapitalanlage

Bj: 1900, B: 220,30 kWh (m²*a), Gas/Pellets, **EEK: G**

2.400.000 €
zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt.)

Passau
2-Zimmer-Wohnung



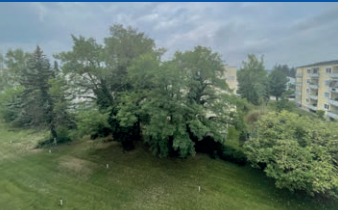
2-Zimmer-Wohnung mit 51 m² Wfl., helle Wohnräume, großes Wohnzimmer, toller Blick auf die Veste Oberhaus, aktuell für 450 € Kaltmiete vermietet

Beste Lage - Passau Altstadt Schustergasse

Energieausweis in Bearbeitung

180.000 €
zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt.)

München / Germering
2-Zimmer-Wohnung



2-Zimmer-Wohnung mit ca. 61 m² Wfl. im 3.OG, bequemer Aufzug, gepflegte Wohnanlage, helle Räume durch große Fensterfront, überdachter Balkon mit Weitblick

Wohnung sofort beziehbar

Bj: 1973, V: 95,00 kWh (m²*a), Gas, **EEK: C**

275.000 €
zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt.)

Triftern
Reihenendhaus



Kernsaniertes TOWNHOUSE, aufgeteilt in zwei Wohnungen mit 57 und 71 m² Wfl. (128 m²), tolle zentrale Lage, neue Gas-Zentralheizung, moderne Bäder, neue Küchen, LED-Spots, u.v.m.

Selbstbezug oder Kapitalanlage

Bj: 1954, V: 182,00 kWh (m²*a), Gas, **EEK: F**

240.000 €
zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt.)

Pocking
3-Zimmer-Wohnung



3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m² Wfl., 1. OG mit Aufzug, mitten im Zentrum, helle Wohnräume, durchdachte Raumaufteilung, großer überdachter Balkon, Bad mit Dusche/Wanne

Kapitalanlage - seit 23 Jahren seriös vermietet

Bj: 1985, V: 86,70 kWh (m²*a), Gas, **EEK: C**

185.000 €
zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt.)

Pfarrkirchen
Mehrfamilienhaus



Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen, 248 m² Wfl., tolle Lage mitten im Zentrum, helle Wohnräume, neue Gas-Zentralheizung, neue moderne Bäder, PV-Anlage mit 9,8 kWp

Ideale Kapitalanlage - nachhaltig saniert

Bj: 1958, B: 232,00 kWh (m²*a), Gas, **EEK: G**

599.000 €
zzgl. 3,57% Käuferprovision (inkl. MwSt.)

Alle Angaben über dieses Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Siehe unsere AGB's.



Vertrauen ist das Fundament jeder Partnerschaft.

Darum plane ich zielorientiert und bis zur Fertigstellung des gesamten Projektes. Seit mehr als 13 Jahren steht Immobilien Maier verlässlich für die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie.

Als Vermittler, Initiator, Entwickler und Investor biete ich meinen Kunden aus dem Privat- und Gewerbebereich überzeugende Konzepte und komplette Leistungspakete auf nationaler Ebene an.

Was ich tue, tue ich mit Umsicht und Weitblick und sichere somit für alle Beteiligten Erfolg. Werden auch Sie ein begeisterter Kunde. Über 600 erfolgreich vermittelte Objekte und somit mehr als 1.200 beteiligte Parteien in 13 Jahren sprechen für sich.

Vom Erstkontakt bis zum notariellen Kaufvertrag betreut Sie der Chef persönlich.



Ihr Gerhard Maier



Oscar der Immobilienbranche

Zum wiederholten Male in Folge wurde ich vom Immobilienmagazin-Bellevue unter die **besten Makler international** gewählt.



Studium zum Diplom-Immobilienwirt (DIA)

Der Diplom-Immobilienwirt genießt in der internationalen Immobilienwirtschaft **höchste Anerkennung und Akzeptanz.**



IVD-Mitglied – Kompetenz und Professionalität

Als Mitglied im IVD habe ich **Qualifikation und Wissen auf allen Gebieten** die zum Leistungsumfang gehören nachgewiesen.



Zertifizierte Qualitätsstandards.

Garantierte und geprüfte Qualität. Einer der bundesweit ersten zertifizierten Makler nach der **Europannorm DIN EN 15733.**



„Wer aufhört, besser zu werden,
hat aufgehört, gut zu sein.“

Richard Schmitz



Sie haben eine **Immobilie** zu verkaufen?

Ich bin Ihr **unabhängiger** und **freier Fachmann** vor Ort!

Nutzen Sie den **aktuellen Immobilienboom** und machen Sie **das Beste aus Ihrem Eigentum!**

- ||| Mit einem **Profi**, der sich **vor Ort** auskennt.
- ||| Der **zahlreiche Interessenten** vorgemerkt hat und die **Seriosität** der Anfragen beurteilen kann.
- ||| Der Ihr Objekt nicht nur so einschätzt, wie es jetzt ist, sondern auch weiß, wie es werden könnte.
- ||| Der den **marktgerechten Preis** aufgrund von Lage, Objektart, Ausstattung und weiteren Merkmalen individuell und nicht automatisiert ermittelt.
- ||| Der Ihre Unterlagen so aufbereitet, dass sie echtes Interesse erzeugen und zu **konkreten Abschlüssen** führen.
- ||| Der Ihre **Immobilie inseriert** und die **Kosten** dafür **übernimmt**.
- ||| Der **alle Termine**, von den Besichtigungen bis zum Notar, für Sie **organisiert**.
- ||| Der für Sie mit Geld, Zeit und Energie in Vorleistung geht und **nur im Erfolgsfall honoriert** wird.
- ||| Der Ihnen **Diskretion** garantiert.



Lehnen Sie sich zurück,
wir machen das für Sie!

Beratung und Verkauf:

Herr Gerhard Maier

Diplom-Immobilienwirt (DIA)

Pfarrkirchner Straße 17
84364 Bad Birnbach

Tel. +49 (0) 85 63 - 97 88 43

www.immobilienprofi-maier.de

Informieren Sie sich jetzt kostenfrei und unverbindlich!

