

Valley

Familienhaus mit Kaminfeuer und Pool & modernes Gartenhaus

Objektnummer: 25046027



KAUFPREIS: 999.999 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137,6 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 551 m²

Objektnummer: 25046027 - 83626 Valley

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25046027 - 83626 Valley

Auf einen Blick

Objektnummer	25046027	Kaufpreis	999.999 EUR
Wohnfläche	ca. 137,6 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1977	Modernisierung / Sanierung	2021
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 105 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25046027 - 83626 Valley

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	69.11 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	30.07.2035	Energieeffizienzklasse	B
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25046027 - 83626 Valley

Die Immobilie



Objektnummer: 25046027 - 83626 Valley

Die Immobilie



Objektnummer: 25046027 - 83626 Valley

Die Immobilie



Objektnummer: 25046027 - 83626 Valley

Die Immobilie



Objektnummer: 25046027 - 83626 Valley

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

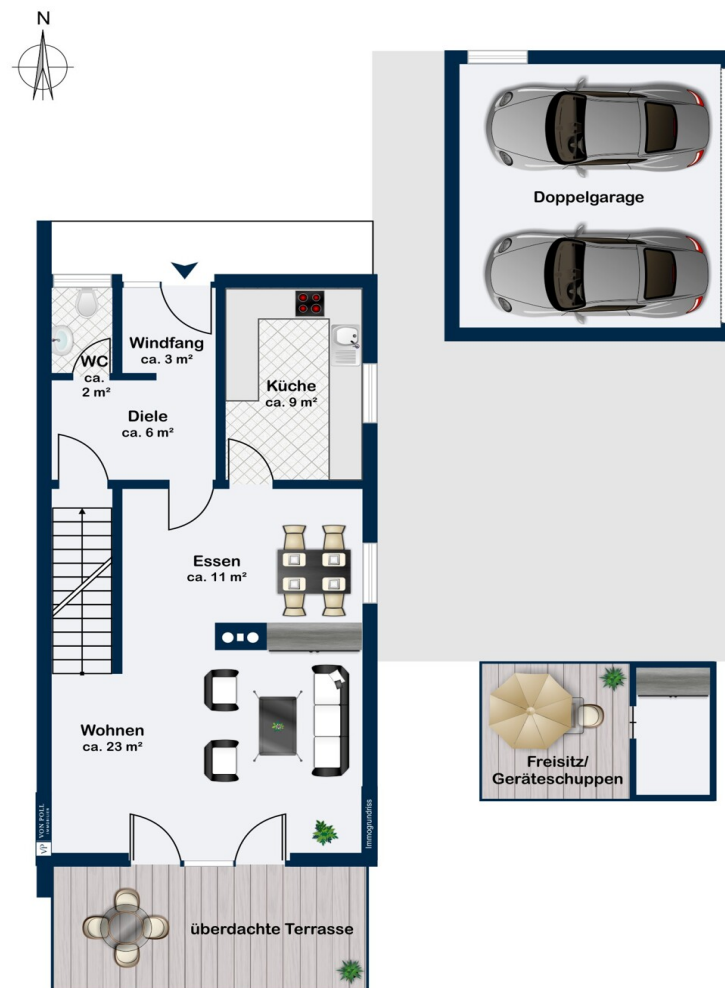
T.: 0800 - 333 33 09

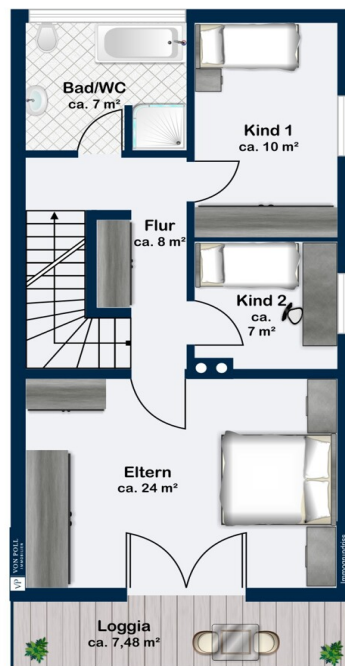
www.von-poll.com

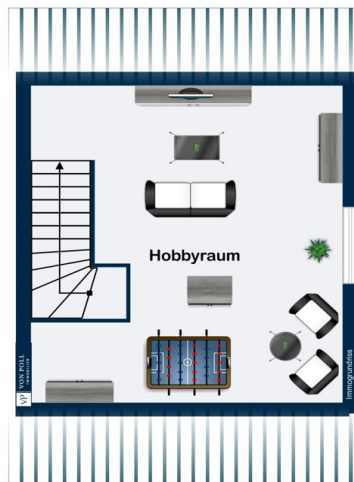


Objektnummer: 25046027 - 83626 Valley

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25046027 - 83626 Valley

Ein erster Eindruck

Diese modernisierte Doppelhaushälfte präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 137,6 m² und liegt auf einem ca. 551 m² großen Grundstück. Das Familienhaus umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare bietet. Die hochwertige, sehr gute Ausstattung und die kontinuierlichen Modernisierungen machen dieses Haus zu einer attraktiven Immobilie.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin, der nicht nur ein angenehmes Raumgefühl schafft, sondern auch an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Siemens-Geräten ausgestattet und erfüllt damit gehobene Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Das Tageslichtbad wurde ebenfalls modernisiert und bietet sowohl eine Wanne als auch eine separate Dusche. Ein separates Gäste-WC sowie eine praktische Garderobe ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.

Die überdachte Terrasse, welche 2018 erneuert wurde, ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich und schafft fließende Übergänge zwischen innen und außen. Hier genießen Sie entspannte Stunden und haben zugleich den direkten Blick in den großzügig angelegten Garten. Dieser bietet neben viel Platz für verschiedenste Aktivitäten auch einen eigenen kleinen Pool sowie integrierte Sitz- und Spielflächen. Ergänzt wird das Angebot im Außenbereich durch ein Gartenhaus, das im Jahr 2020 errichtet wurde.

Die Immobilie verfügt über eine Doppelgarage, welche 2021 modernisiert wurde, und bietet darüber hinaus weitere Stellplätze direkt vor dem Haus. Damit ist ausreichend Platz für Fahrzeuge und Gäste vorhanden. Die Hofpflasterung, das

neue Vordach sowie die umfassenden Maßnahmen zur Dämmung und Schalung ebenfalls im Jahr 2021 sorgen nicht nur für ein ansprechendes Erscheinungsbild, sondern auch für energetische Vorteile.

Im Dachgeschoss sind bereits Wasseranschlüsse und eine Fußbodenheizung vorbereitet, sodass hier eine Ausbaureserve für zusätzlichen Wohnraum besteht. Die Beheizung des Hauses erfolgt durch eine Fußbodenheizung, welche im Jahr 2019 erneuert wurde. Sämtliche Fenster sowie die Haustür wurden 2016 ausgetauscht und tragen so zur Energieeffizienz und zum Komfort bei. Parkettböden wurden 2017 erneuert und tragen zum ansprechenden Gesamtbild bei.

Da die Verkäuferfamilie derzeit ein neues Zuhause sucht, kann sich der Einzugstermin um bis zu ein Jahr verzögern. Sobald jedoch ein passendes Haus gefunden wurde, wird die Immobilie kurzfristig frei.

Mit ihrer Kombination aus zeitgemäßer Modernisierung, durchdachten Ausstattungsdetails sowie großzügigen Freiflächen eignet sich diese Doppelhaushälfte hervorragend für anspruchsvolle Interessenten. Möchten Sie sich selbst ein Bild machen? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25046027 - 83626 Valley

Ausstattung und Details

- Großzügiges Raumangebot mit 5 Zimmern, darunter 3 komfortable Schlafzimmer
- ideal für Familien oder Arbeiten von zu Hause
- heller freundlicher Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin – der perfekte Ort für gemütliche Abende und gesellige Stunden
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Siemens-Markengeräten – stilvoll, funktional und ein echtes Highlight für Kochliebhaber
- Modernisiertes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche – zeitgemäßer Komfort und eine angenehme Wohlfühlatmosphäre
- Praktisches Gäste-WC für zusätzlichen Komfort im Alltag
- Großzügige Garderobe mit viel Platz für Ordnung und Stauraum
- Überdachte Terrasse (2018 erneuert) – ein geschützter Lieblingsplatz für entspannte Stunden im Freien
- Dachgeschoss mit Ausbaureserve: Fußbodenheizung und Wasseranschlüsse bereits vorbereitet – ideal für zusätzlichen Wohnraum nach Ihren Vorstellungen
- Weitläufiger Garten mit Pool sowie integrierter Sitz- und Spielfläche – ein privates Paradies für Erholung, Familie und Sommerfeste
- Überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum Wohnbereich – harmonische Verbindung von Innen- und Aussenleben
- Praktisch integrierter Geräteschuppen in der Terrasse – clever gelöst für zusätzlichen Stauraum
- Charmantes Gartenhaus (2020) – vielseitig nutzbar, z. B. als Rückzugsort, Hobbyraum oder Stauraum
- Doppelgarage (2021) mit viel Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und mehr
Weitere Stellplätze direkt vor dem Haus – komfortabel für Familie und Gäste

Objektnummer: 25046027 - 83626 Valley

Alles zum Standort

Valley in Bayern besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und moderner Lebensqualität. Die stabile und wachsende Bevölkerung von rund 3.400 Einwohnern zeugt von einer lebendigen Gemeinschaft, die zugleich Ruhe und Raum für ein entspanntes Familienleben bietet. Die exzellente Infrastruktur und die Nähe zu München sowie regionalen Zentren wie Holzkirchen ermöglichen eine optimale Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung. Besonders für Familien, die Wert auf ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld legen, präsentiert sich Valley als ein Ort mit hohem Lebenswert und nachhaltigem Potenzial.

Die unmittelbare Umgebung von Valley bietet ein vielfältiges Angebot, das speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist. Bildungseinrichtungen wie die Grundschule und Mittelschule Valley sind in nur etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine erstklassige schulische Versorgung. Für die Kleinsten stehen liebevoll geführte Kindergärten wie der Naturkindergarten „Die Dorfspatzen“ in angenehmer Nähe zur Verfügung. Die Gesundheitsversorgung ist durch nahegelegene Ärzte und Apotheken, beispielsweise die Hausarztpraxen und die Seemüller Apotheke, gut gewährleistet und sorgt für ein beruhigendes Sicherheitsgefühl.

Freizeit und Erholung finden Familien in den zahlreichen Sport- und Spielmöglichkeiten, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Ob Turnhalle, Spielplätze oder der traditionsreiche Trachtenverein „Schloßbergler Valley“ – hier entsteht ein lebendiges Gemeinschaftsgefühl in naturnaher Umgebung. Kulinarisch laden charmante Restaurants und Cafés wie das Sportheim Darching oder das Bräustüberl Valley zum Genießen und Verweilen ein. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstation „Unterdarching,

Milchhäusl“ in nur 3 Minuten Fußweg, ermöglicht zudem eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Insgesamt vereint Valley in Bayern alle Voraussetzungen für ein behütetes und erfülltes Familienleben: eine sichere Umgebung, exzellente Bildungs- und Betreuungsangebote sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten inmitten einer lebendigen Gemeinschaft. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Valley bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Wander- und Radwege, das Orgelzentrum, die Schlossbrauerei sowie den renommierten 27-Loch-Golfplatz. Der nahegelegene Tegernsee und die Alpen sind schnell erreichbar.

Über die A8 sowie Bahn- und Busverbindungen ist München in ca. 30 Minuten erreichbar – ideal für Pendler.

Objektnummer: 25046027 - 83626 Valley

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25046027 - 83626 Valley

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin von Holdt & Bernhard Stollreither

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern

Tel.: +49 8022 - 70 411 0

E-Mail: tegernsee@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com