Valley

Paradiso per famiglie: casa bifamiliare con piscina, terrazza e giardino

Codice oggetto: 25046027

PREZZO D'ACQUISTO: 1.150.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 137,6 m² • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 551 m²

Codice oggetto: 25046027 - 83626 Valley

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25046027 - 83626 Valley

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25046027
Superficie netta	ca. 137,6 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1977

Prezzo d'acquisto	1.150.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 105 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25046027 - 83626 Valley

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	30.07.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	69.11 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 25046027 - 83626 Valley

La proprietà

Codice oggetto: 25046027 - 83626 Valley

La proprietà

Codice oggetto: 25046027 - 83626 Valley

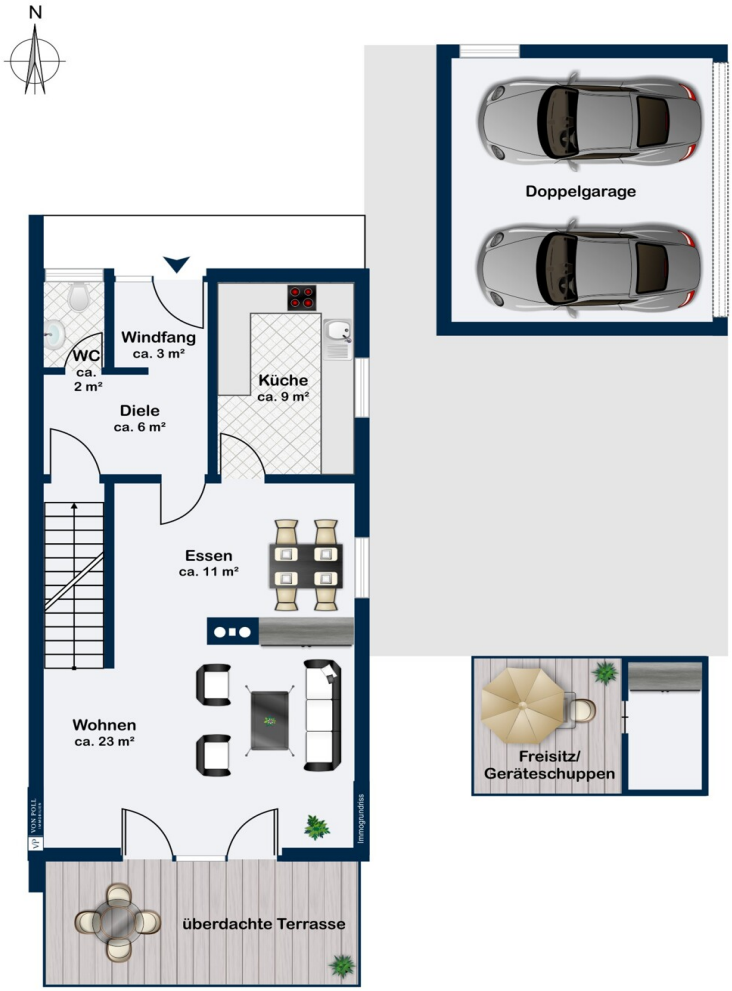
La proprietà

Codice oggetto: 25046027 - 83626 Valley

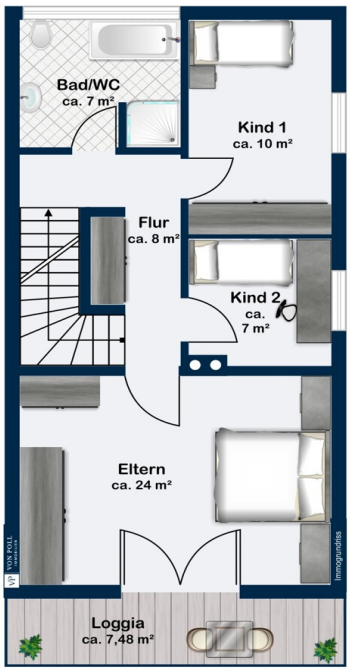
La proprietà

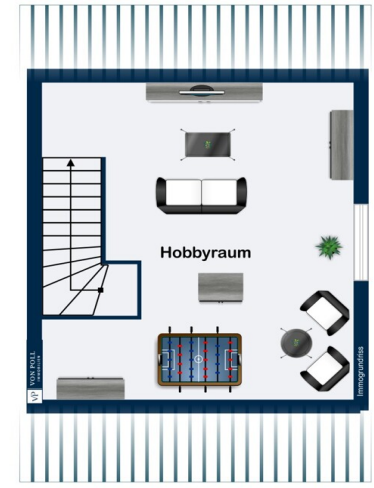
Codice oggetto: 25046027 - 83626 Valley

Planimetrie



N


Bad/WC
ca. 7 m²
Kind 1
ca. 10 m²
Flur
ca. 8 m²
Kind 2
ca.
7 m²
Eltern
ca. 24 m²
Loggia
ca. 7,48 m²



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25046027 - 83626 Valley

Una prima impressione

Diese großzügige Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 137 m² befindet sich auf einem ca. 551 m² großen Grundstück in einem gewachsenen Wohngebiet. Das Haus wurde ursprünglich 1977 erbaut und überzeugt heute durch eine gehobene Ausstattungsqualität sowie zahlreiche Modernisierungen, die dem Objekt einen zeitgemäßen und einladenden Charakter verleihen.

Die Raumaufteilung erstreckt sich über insgesamt fünf Zimmer. Drei Schlafzimmer bieten vielfältige Möglichkeiten für Familie, Gäste oder Homeoffice. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch einen offenen Kamin eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die durch die Erneuerung im Jahr 2018 modernen Wohnkomfort mit einem gelungenen Übergang zum Freisitz verbindet. Ein integrierter Geräteschuppen ermöglicht das praktische Verstauen von Gartenutensilien und Werkzeugen.

Die moderne Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Siemens-Geräten, erfüllt alle Ansprüche an zeitgemäßes Kochen. Hier können Sie mit Familie und Freunden geselligen Stunden genießen. Angrenzend zum Wohnbereich befinden sich das Gäste-WC und eine Garderobe.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer sowie das Tageslichtbad, das sowohl mit einer Wanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist. Modernisiert wurde das Bad ebenfalls, sodass Sie hier entspannt den Tag beginnen oder ausklingen lassen können.

Das Dachgeschoss wurde bereits für einen weiteren Ausbau vorbereitet: Fußbodenheizung sowie Wasseranschlüsse sind vorhanden. Somit bietet sich die Möglichkeit, zusätzlichen Raum ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten – sei es als Studio, Arbeits- oder Hobbybereich.

Das Haus wurde zwischen 2016 und 2021 umfassend modernisiert. So wurden 2016 alle Fenster und die Haustür erneuert, 2018 die Terrasse neugestaltet, 2019 die Heizung eingebaut, 2020 ein Gartenhaus errichtet und 2021 die Fassade mit neuer Schalung und Isolierung, das Vordach, die Hofpflasterung sowie eine Doppelgarage ergänzt. Diese Maßnahmen garantieren nicht nur Energieeffizienz, sondern auch einen attraktiven, gepflegten Gesamteindruck.

Der Außenbereich überzeugt mit einer angenehmen Gartengröße, die sowohl Platz für Erholung als auch für Familienaktivitäten bietet. Die großzügige Doppelgarage und weitere Stellmöglichkeiten vor dem Haus runden das Angebot ab.

Die ruhige Lage innerhalb des Wohngebiets gewährleistet eine ausgezeichnete Anbindung an Schule, Kindergarten und öffentliche Verkehrsmittel.

Diese modernisierte Doppelhaushälfte bietet mit ihrer hochwertigen Ausstattung, dem durchdachten Raumangebot und den kontinuierlichen Investitionen eine ideale Voraussetzung für individuelles und komfortables Wohnen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Codice oggetto: 25046027 - 83626 Valley

Dettagli dei servizi

5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin
Moderne Einbauküche mit hochwertigen Siemens-Geräten
Tageslichtbad mit Wanne und Dusche (modernisiert)
Gäste-WC
Garderobe
Überdachte Terrasse (2018 erneuert)
Fußbodenheizung und Wasseranschlüsse im Dachgeschoss vorbereitet (Ausbaureserve)
Großzügiger Garten mit Pool und integrierter Sitz- und Spielfläche
Überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum Wohnbereich
Geräteschuppen integriert in die Terrasse
Gartenhaus (2020)
Doppelgarage (2021)
Weitere Stellplätze vor dem Haus

Codice oggetto: 25046027 - 83626 Valley

Tutto sulla posizione

Valley, eingebettet in die idyllische Landschaft Oberbayerns, besticht durch seine unvergleichliche Lebensqualität und eine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur. Die Gemeinde überzeugt mit ihrer sicheren und naturnahen Umgebung, die Familien ein behagliches Zuhause bietet. Dank der ausgezeichneten Anbindung an München sowie die nahegelegenen Städte Holzkirchen und Miesbach eröffnet sich ein vielfältiges Spektrum an Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten, das den Alltag angenehm und zukunftssicher gestaltet.

Die ländliche Idylle von Valley schafft einen behutsamen Rückzugsort für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle Gemeinschaft und eine sichere Umgebung legen. Hier finden Kinder Raum zum Spielen und Entdecken, während Eltern die Balance zwischen naturnahem Leben und zeitgemäßer Infrastruktur genießen können. Die ruhige Atmosphäre und die gepflegte Nachbarschaft fördern ein Gefühl von Geborgenheit und Zusammenhalt, das besonders für Familien von unschätzbarem Wert ist.

In unmittelbarer Nähe laden erstklassige Bildungseinrichtungen wie die Grund- und Mittelschule Valley sowie der katholische Kindergarten, die in nur etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar sind, zu einer exzellenten schulischen Förderung und liebevollen Betreuung ein. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte und Apotheken, beispielsweise in Holzkirchen, gewährleistet und somit schnell und unkompliziert erreichbar. Für aktive Familien bieten vielfältige Sportanlagen und Spielplätze in wenigen Gehminuten Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben. Kulinarisch verwöhnen charmante Restaurants und Cafés wie das Sportheim Darching und der Kirchenwirt, die in nur 7 bis 8 Minuten zu Fuß erreichbar sind, mit regionalen Köstlichkeiten und laden zu genussvollen Familienmomenten ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Unterdarching Milchhäusl (3 Minuten Fußweg) und den Bahnhof Darching (ca. 23 Minuten zu Fuß) optimal gewährleistet, sodass auch ohne Auto eine flexible Mobilität gegeben ist.

Diese harmonische Kombination aus naturnahem Wohnen, umfassender Infrastruktur und einer familienfreundlichen Gemeinschaft macht Valley zu einem idealen Lebensort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und eine lebenswerte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

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.

Codice oggetto: 25046027 - 83626 Valley

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 69.11 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Codice oggetto: 25046027 - 83626 Valley

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kerstin von Holdt & Bernhard Stollreither

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern
Tel.: +49 8022 - 70 411 0
E-Mail: tegernsee@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com