



## 83626 Valley / Oberlindern

Ihr Hof/Landsitz zw. München und den bayerischen Voralpen mit vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten



**1.950.000 €**

Kaufpreis

**460 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4442 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**16**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**I'M LIVING Immobilien**

Daniel Blanz

Tel.: 00491715394460

[daniel.blanz@i-m-living.de](mailto:daniel.blanz@i-m-living.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	460 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	430 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	4.442 m <sup>2</sup>
Zimmer	16
Schlafzimmer	8
Badezimmer	6
separate WCs	4
Terrassen	1
Kellerfläche	120 m <sup>2</sup>
vermietbare Fläche	890
Einliegerwohnung	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.950.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	12.10.2033
Baujahr (Haus)	1967
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	188.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F



## Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
WG-geeignet	✓
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

AUFTEILUNG des heutigen Anwesens:

- Haupthaus mit verschiedenen Wohneinheiten samt angrenzender Scheune und diversen Nutzungsmöglichkeiten.
- Nebengebäude mit beheiztem Schwimmbad, Sauna sowie angrenzenden Garagen oder Ausbaupotential
- Separate Scheune mit Lagermöglichkeiten

Eine detaillierte Beschreibung des Wohnhauses erwartet Sie im ausführlichen Exposé. Die Stromversorgung läuft bereits unterirdisch, sodass die Oberleitungen bis Sommer 2026 entfernt werden.

Eine gültige Baugenehmigung (aus dem Jahr 2024) für den Umbau/die Sanierung der ca. 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist bereits vorhanden.

Des Weiteren gilt das heutige Nebengebäude mit Pool und Garage als privilegiertes Gebäude im Außenbereich (§35). Lt. den Eigentümern könnte dies eine potentielle zusätzliche Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> bedeuten.



## Beschreibung

Oberlainedern liegt wie ein stilles Versprechen zwischen sanften Hügeln und weiten Feldern. Morgens hängt oft noch Nebel über den Wiesen, während die ersten Sonnenstrahlen die Dächer der Höfe in warmes Gold tauchen. Das Dorf wirkt, als hätte es die Zeit ein wenig langsamer gestellt: alte Bauernhäuser, kleine Wege, das leise Läuten der Kirchenglocken und der Duft von frischem Heu im Sommer.

Abends, wenn der Himmel sich rosa färbt und die Berge am Horizont dunkelblau werden, scheint Oberlainedern ein Ort zu sein, an dem man die Bedeutung von Stille wieder verinnerlichen kann. Hier ist Heimat kein großes Wort, sondern ein Lebensgefühl – getragen von Landschaft, Geschichte und der Ruhe des ländlichen Lebens.

Wir stehen am Ortsrand und blicken auf ein großzügiges, ca. 4.400 m<sup>2</sup> großes Privatgrundstück (erweiterbar um 3-4 Parzellen auf ca. 46.000 m<sup>2</sup>) – ein Landsitz (ca. 1.700 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche) mit Gästehaus, Innen-Schwimmbad, mehreren Nebengebäuden und allem, was das Landleben so reizvoll macht. Von hier aus blicken Sie bis zum Horizont in ungestörter Wald- und Wiesenlandschaft.

Ein Ort, der schier grenzenlose Möglichkeiten zur Entfaltung bietet. Doch das Sensationellste an dieser Liegenschaft ist: sie ist tatsächlich zu verkaufen. Eine einzigartige Gelegenheit! Denn auch mit allem Geld der Welt lässt sich etwas Vergleichbares schwer finden. Selten verbindet einen Ort so perfekt die Vielzahl von Vorzügen: unbegrenzte Möglichkeiten sich in gewachsener Natur zu entfalten, unweit von Autobahn und S-Bahn; Nah dran an der Weltstadt München – und doch weit genug weg von allem, was Stille, Harmonie und Inspiration stören könnte.

Der Charme dieses einmaligen Anwesens ist groß. Mit guten Ideen und entschlossener Hand lässt es sich mühelos zu neuem und individuellem Glanz erwecken.

Ein lohnendes Objekt mit Gestaltungsmöglichkeiten wie z.B., der Renovierung des Bauernhauses

In Absprache mit den Behörden prüfen und gestalten Sie Ihren persönlichen Traum. Es liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Eine erste Beschreibung der Baugenehmigung finden Sie auf den folgenden Seiten.

## Lage

Die angebotene Hofimmobilie befindet sich in 83626 Valley-Oberlainedern, einer begehrten, ländlich geprägten Gemeinde im oberbayerischen Voralpenland – eingebettet in sanft geschwungene Felder, ausgedehnte Wiesen und charmante Bauernhöfe. Die Lage vereint auf perfekte Weise ländliche Ruhe und Ursprünglichkeit mit einer hervorragenden Anbindung an wichtige Zentren der Region.

Valley liegt südlich von München und gehört zur Nähe des wirtschaftlich starken Münchner Umlands. Durch die Lage nahe Holzkirchen ist eine schnelle Erreichbarkeit aller wesentlichen infrastrukturellen Einrichtungen gesichert, von Einkaufsmöglichkeiten über Schulen und medizinische Versorgung bis hin zu Gastronomie und Freizeitangeboten.

Verkehrsanbindung:

Trotz der idyllischen Lage in Oberlainedern ist die Hofstelle verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Die Bundesstraße B318 sorgt für eine zügige Verbindung nach Holzkirchen sowie in Richtung Miesbach und zur Autobahn A8 (München–Salzburg). Über den Bahn-Anschluss Holzkirchen (S3 & BRB) besteht eine direkte, komfortable Verbindung nach München und ins Umland – ideal für Pendler, die städtische Arbeitsplätze mit ländlicher Lebensqualität verbinden möchten.

**Nahversorgung & Infrastruktur:**

In Holzkirchen und Umgebung finden Sie eine hervorragende Versorgung mit Supermärkten, Fachgeschäften, Apotheken, Banken und Dienstleistungsangeboten. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind fußläufig bzw. in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Ärzte, Physiotherapeuten und weitere Gesundheitsdienstleister sind vor Ort etabliert.

**Freizeit & Erholung:**

Die naturnahe Lage eröffnet ein attraktives Freizeitpotenzial. Ausgedehnte Wander- und Radwege, Angel- und Reitmöglichkeiten sowie nahegelegene Seen, wie der Tegernsee oder Schliersee, laden zu Aktivitäten im Freien ein. Außerdem bietet der Turn- und Sportverein Holzkirchen zahlreiche Sportmöglichkeiten und der fußläufig erreichbare Golfplatz Valley nicht nur eine atemberaubende Sicht auf die Berge, sondern mit seinen 18-Loch und 9-Loch Plätzen ein attraktives Freizeitangebot.

Ein idyllischer kleiner Weiher gegenüber des Hofes verleiht besonderen Flair - ob im Sommer, oder im Winter zum Schlittschuhlaufen.

**Zusammengefasst:**

Die Hofimmobilie zeichnet sich durch ihre hervorragende Lage zwischen ländlicher Idylle und starker regionaler Infrastruktur aus – mit bester Anbindung nach Holzkirchen, München und in die Naherholungsgebiete des bayerischen Voralpenlands. Eine außergewöhnliche Gelegenheit für Familien, Unternehmer oder Lebensgemeinschaften, die Raum für private und/oder gewerbliche Entwicklung suchen.

**Entfernungen im Detail (zirka Angaben):****Bildung:**

- Kindergarten: 3,7 km
- Grundschule: 3,5 km
- Realschule: 4,4 km
- Gymnasium: 4,3 km

**Infrastruktur:**

- Autobahn (A8): 3,9 km
- Bus (Linie 361): 100 Meter
- Bahn S3/BRB: 4,1 km
- Zentrum (München): 38,2 km

**Nahversorgung:**

- Supermärkte: 3,5 km
- Bäcker: 3,5 km

**Ärzte:**

- Allgemeinarzt, etc.: ab 3,1 km
- Heilpraktikerin: 350 Meter
- Tierarzt: 700 Meter

**Sport & Freizeit:**

- Golfplatz Valley: 500 Meter
- TuS Holzkirchen: 3,9 km
- Tegernsee: 21,5 km
- Schliersee: 22,2 km

**Sonstige Angaben**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 188.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).



Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Ihr Ansprechpartner:  
Daniel Blanz  
c/o I'M LIVING Immobilien  
Maximilianstraße 40  
80539 München

Mobil: 0171/53 94 460  
E-Mail: [daniel.blanz@i-m-living.de](mailto:daniel.blanz@i-m-living.de)

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch die Gemeinde Fischbachau.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Hinweis: Die Flächenangabe beinhaltet die aus den uns vorliegenden Unterlagen ersichtlichen bzw. ersatzweise am Objekt ausgemessenen Flächen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit, insbesondere in Bezug auf DIN-Normen, Berechnungs- und Nutzungsverordnungen oder Bauordnungen.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrags. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass Sie laut § 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 6 GwG verpflichtet sind, dem Immobilienmakler Ihre Identität nachzuweisen sowie die dazu erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages zu vorgenanntem Objekt ist eine Provision i.H.v. 3,57% (inkl. 19% gesetzl. MwSt.) aus dem notariell verbrieften Kaufpreis fällig und an Daniel Blanz, c/o I'M LIVING Immobilien zu zahlen. Die Entrichtung der Provision wird im Kaufvertrag geregelt.

Gerne lade ich Sie für eine ausführliche Objektdarstellung zu einem Besuch in unser Büro ein und stehe Ihnen nach Terminabsprache für eine Besichtigung zur Verfügung.

Wir haben uns gegenüber den Eigentümern zur Diskretion verpflichtet und bitten um entsprechende Berücksichtigung der Privatsphäre.











































