

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Faistenhaar

### Traumhaus zum sofortigen Bezug -Fertiggestellter Neubau - KfW 55



Objekt-Nr. **OM-284624**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.498.500 €**

Ansprechpartner:  
m.koehler@mrk-consult.de  
Telefon: 0171 5312142

Erlenweg 8d  
85649 Faistenhaar  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	265,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	177,96 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Doppelhaus - ohne Fertigstellungsrisiko - sofort bezugsfertig - 4 Jahre Gewährleistung nach VOB - keine Zwischenfinanzierung erforderlich, da gerade vollkommen fertiggestellt.

Die hochwertige Immobilie beinhaltet in der Ausstattung weitere teure Einbauten und Zusätze, welche in dem Kaufpreis bereits enthalten sind.

Markenküche von Dross & Schaffer mit namhaften Geräten von Bosch

- Induktionskochfeld
- Pyrolysebackofen
- Bora Abzug
- Kühl- Gefrierkombinationen
- Schmetterlingsauszüge
- u.s.w.

Gartenhaus von Biohort mit Fundament und Grundausstattung

- High-Line Gartenhaus aus Aluminium
- Befestigungssystem
- Aufhängungen
- Rasenroboter
- u. s. w.

Schwerpunkte der Immobilien

- hochwertige Massivbauweise mit 36,5 Ziegeln mit Mineralwolle-Füllung
- Wohnraumlüftung in allen Wohnräumen, Bäder zusätzliche feuchtegesteuert
- Schallschutz-Entkoppelungen in allen Steckdosen und Schaltern zu den Trennwänden
- Gesonderte Schallentkoppelung der innenliegenden Treppen
- Doppeltrennwand mit Schallschutz zum Nachbarn
- Gabionen-Trennwände an den Terrassen
- 7 Kammern Fensterrahmen mit 3-fach Verglasung
- El. Anschluss für Außen-Markise
- El. Raffstore im Wohnbereich
- El. Alu Rollos mit Wärmedämmung an den senkrechten Fenstern im EG und OG an der Giebelwand
- LWWP, Solarthermie

- Realteilung
- TG mit Rampenheizung – extra breite ebenerdige Stellplätze
- Sep. gr. Keller mit FB Heizung und Wohnraumlüftung

Ihre Vorteile

- Keine Zwischenfinanzierung
- Kein Fertigstellungsrisiko
- Hochwertige und ökologische Bauweise
- Geringe Energiekosten
- Sofort bezugsfertig
- Keine Maklercourtage

Gerne können Sie mich anrufen und einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Mod. Luxus-Küche hochwertig und elegant ist bereits inkludiert.

Hochenergieeffiziente DHH Niedrigenergie - realgeteilt, LWWP, Solarthermie, 3-fach Verglasung in 7 Kammerprofilrahmen, geregelte Wohnraumlüftung in allen Räumen, SAT - Anlage / Anschlüsse für SAT und LAN in allen Wohn- und Schlafräumen, el. Alu-Raffstore und el. Alu-Rollos, Bodengleiche Duschen, edle Feinsteinböden und Dick-Schicht Echtholzparkett in den Schlaf- und Kinderzimmern geölt, Gartenanlage mit Terrasse und Biohort Gartenhaus auf Steinfundament, Stabgitterzaun, Blickschutz-Thujen u. v. m.

## Ausstattung

Die DHH ist mit einer hochwertigen Dross & Schaffer Küche bereits voll ausgestattet.

Wohnzimmer mit hochwertigem Parkett / mit edlem Feinstein

Große Gartenhäuser und Rasenroboter sind ebenfalls bereits inkludiert.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

keine Maklerprovision

keine Zwischenfinanzierung

kein Fertigstellungsrisiko oder Verzug

Nachhaltige ökologische und energiesparende Bauweise in massiv Ziegel mit Mineralwolle-Füllung - Keine Belastung für Umwelt - zukunftsorientiert und günstig im Unterhalt mit Solarthermie.

Realteilung, LWWP u. v. m.

## Lage

Unweit vor den Toren der Stadt München liegen diese beiden DHH am Ortsrand von Brunnthal-Faistenhaar.

Unverbaubarer Blick auf Felder und Wiesen.

Dennoch Zentral zur Stadt, Kindergärten, Schulen, Nahversorgern, Ärzten, Apotheken und allen nur erdenklichen Sportstätten und -Vereinen.

S7 in 1,2 Km entfernt; Bushaltestelle nur 100 Meter entfernt,

alle Nahversorger um Umfeld

Familienfreundlich / ländlich und doch so nah zum Arbeitsplatz in Ottobrunn, München, Holzkirchen, Sauerlach - alles ist rasch und gut erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Ansicht West

# Exposé - Galerie



Ansicht Süd



Küche Haus Matteo rechte Hälfte

# Exposé - Galerie



Küche Haus Emilia linke Hälfte

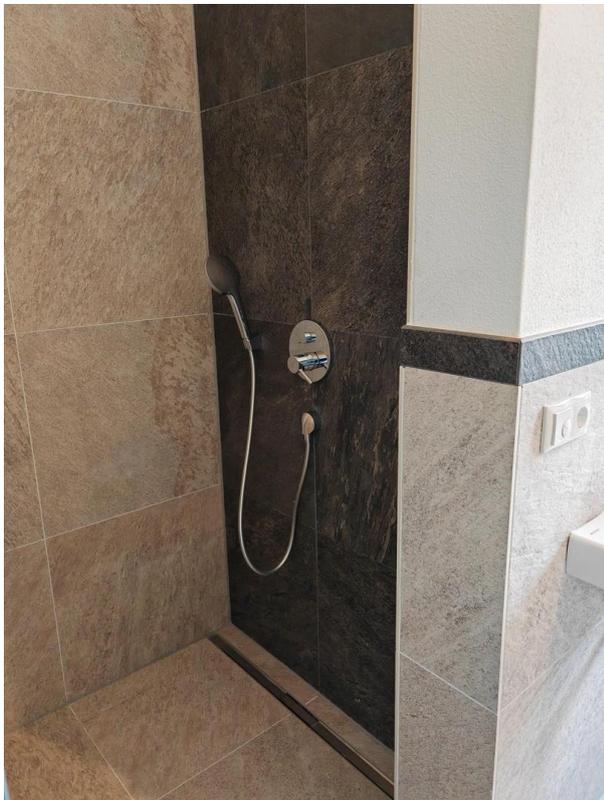


Bad Haus Matteo

# Exposé - Galerie



Bad Haus Matteo



Bad Haus Matteo



Bad Haus Matteo

# Exposé - Galerie



Küche Haus Matteo



Pyrolyse Backofen

# Exposé - Galerie



Induktionskochfeld mit Bora



Spüle

# Exposé - Galerie



Kühl-Gefrierkombi



Auszugschränke

# Exposé - Galerie



Holzeinlagen in den Schubladen



Versenkbare Steckdosen

# Exposé - Galerie



Drehschränke

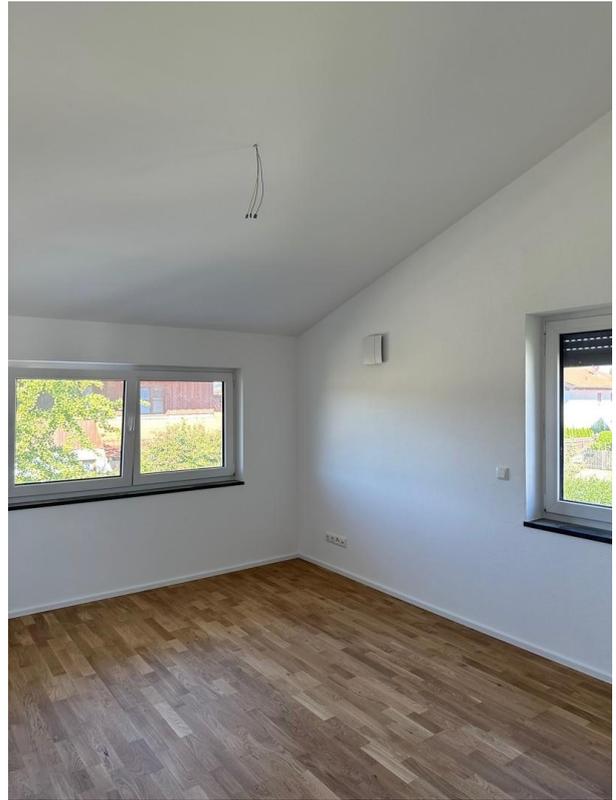


Bad Haus Emilia

# Exposé - Galerie



Bad Haus Emilia



# Exposé - Galerie



Bad EG mit Dusche



Bad m. Dusche und WM Stellplat

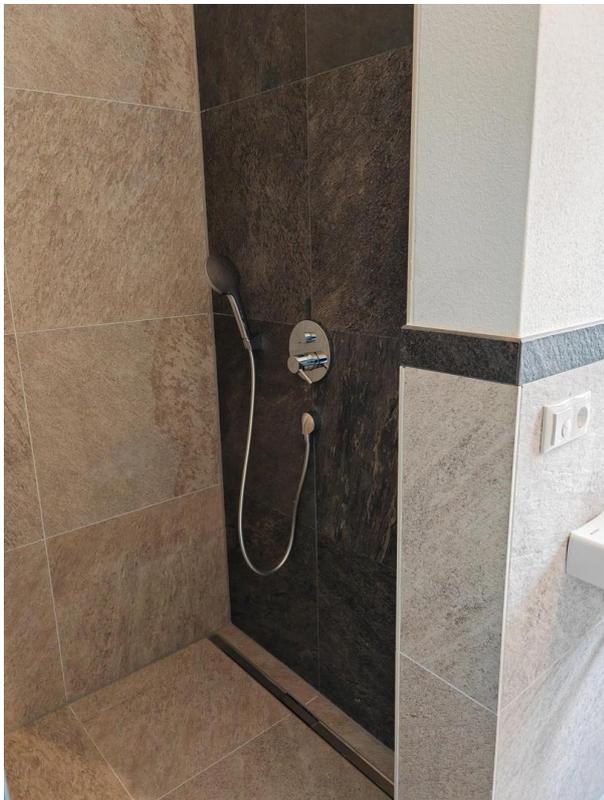


Wohnzimmer-Ausblick-Terrasse

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



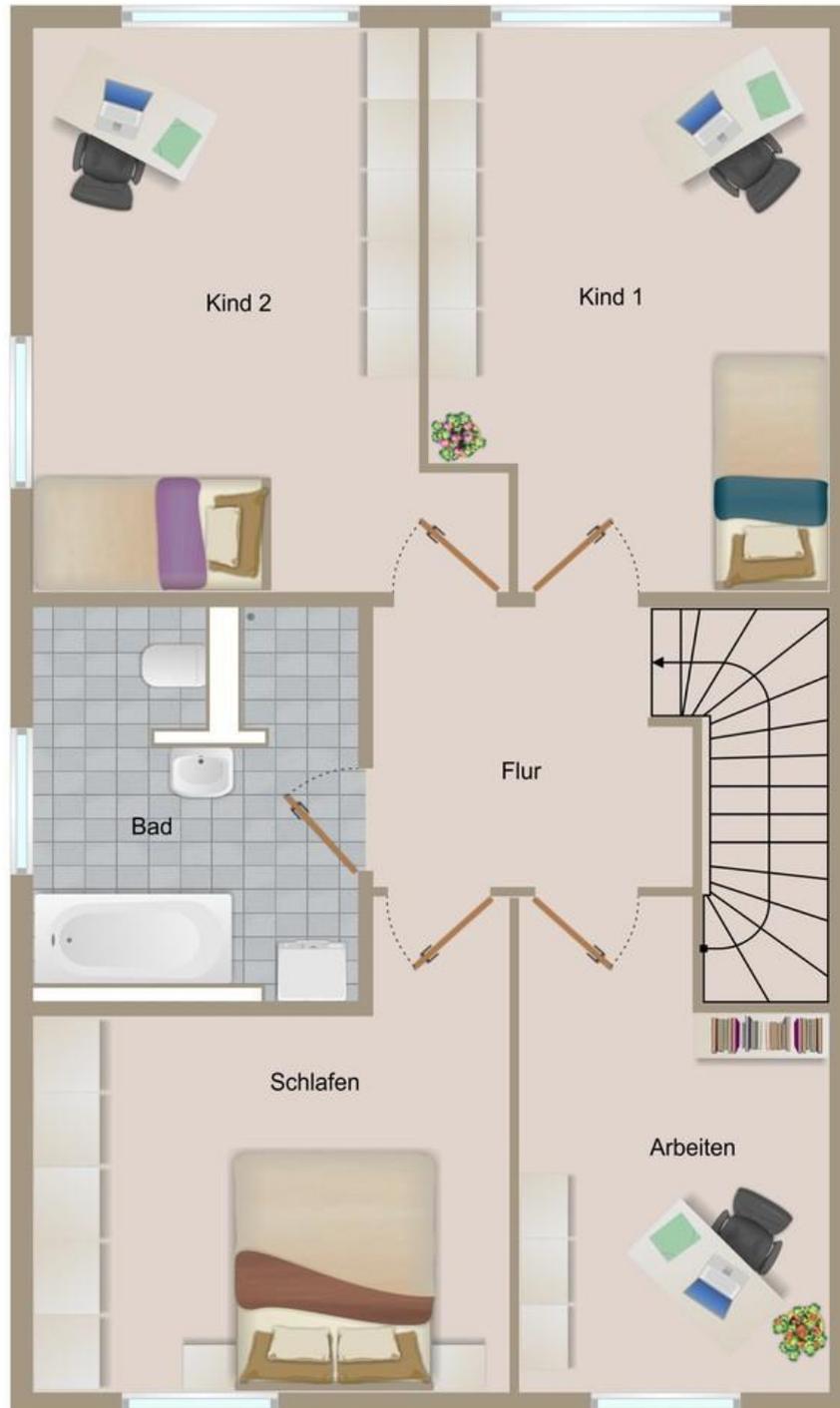
# Exposé - Grundrisse



4. Erdgeschoss

Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



3. Obergeschoss

Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse

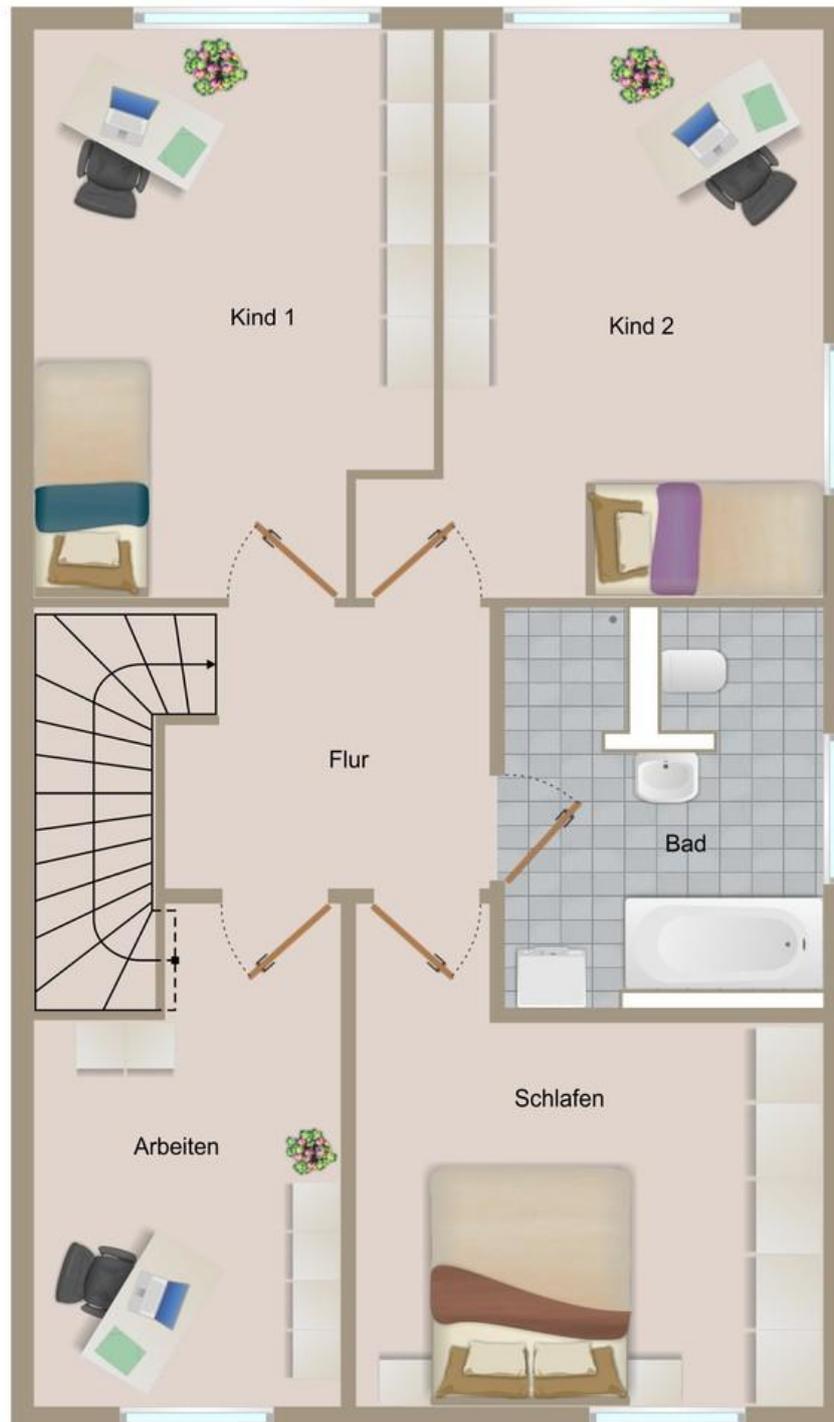


4. Erdgeschoss



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

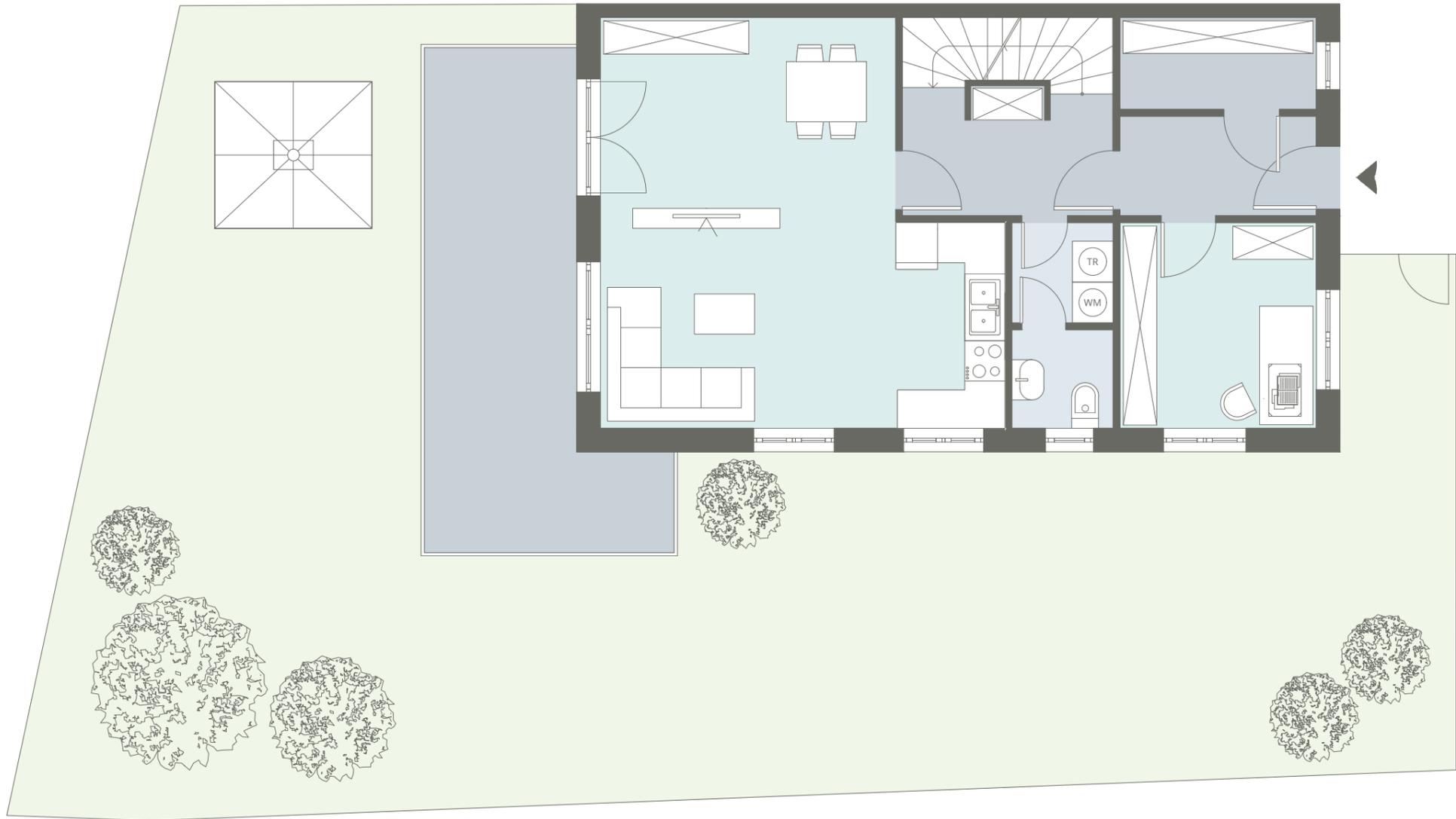


4. Obergeschoss

Grundriss

# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.





3. Erdgeschoss



3. Obergeschoss