

Exposé

Doppelhaushälfte in Brunnthal

Energetische Doppelhaushälfte in sehr guter Lage



Objekt-Nr. OM-417040

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.198.900 €**

85649 Brunnthal
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	260,00 m²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	174,21 m²	Garagen	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In Brunnthal, in traumhafter Lage direkt an Wiesen und am Waldrand, stehen hochwertige Doppelhäuser zum Verkauf, die modernes Wohnen, nachhaltige Technik und höchste Wohnqualität miteinander verbinden. Die Häuser vereinen die Ruhe des ländlichen Raums mit der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt München.

Die Immobilien sind im energieeffizienten KfW-55-Standard errichtet und konsequent frei von fossilen Brennstoffen. Die zukunftssichere Kombination aus Luft-Wasser-Wärmepumpe und Solarthermie sorgt für dauerhaft niedrige Energiekosten, hohe Unabhängigkeit von Energiepreisentwicklungen und eine nachhaltige Wertstabilität.

Besonders hervorzuheben ist die absolute Planungssicherheit für Käufer:

Die Häuser sind bereits fertiggestellt, es besteht kein Bau- oder Fertigstellungsrisiko. Der Festpreis umfasst sämtliche Leistungen inklusive der Außenanlagen, eines Gartenhauses sowie einer neuen, hochwertigen Einbauküche mit modernen Markengeräten von Dross & Schaffer. Einziehen und wohlfühlen – ohne zusätzliche Investitionen.

Die hochwertige Bauausführung, moderne Architektur und durchdachte Grundrisse unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Ausstattung

Ein besonderes Highlight dieser Doppelhäuser ist die bereits integrierte, neue und hochwertige Einbauküche aus dem Hause Dross & Schaffer. Die moderne Küchenplanung überzeugt durch zeitloses Design, hochwertige Materialien und erstklassige Markengeräte, die sowohl funktional als auch optisch höchsten Ansprüchen gerecht werden. Eine Küche, die nicht nur Arbeitsraum, sondern zentraler Lebensbereich ist – sofort nutzbar, ohne zusätzliche Investitionen.

Der Außenbereich ist ebenso durchdacht wie hochwertig gestaltet. Das wasserdichte Gartenhaus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Stauraum, Hobbybereich oder geschützter Rückzugsort – und fügt sich harmonisch in den Garten ein. Der Stabgitterzaun sorgt für klare Grundstücksgrenzen, Sicherheit und eine gepflegte Optik, ohne den offenen Charakter des Gartens einzuschränken.

Ein weiterer Qualitätsvorteil ist der vollwertige Keller, der nicht nur zusätzlichen Raum schafft, sondern mit Fußbodenheizung sowie einer modernen Lüftungsanlage ausgestattet ist. Dadurch eignet sich der Keller ideal als Wohn-, Arbeits- oder Hobbybereich und bietet ganzjährig ein angenehmes Raumklima.

Besonders hervorzuheben ist die unverbaubare Aussicht auf die angrenzenden Wiesen und den Waldrand. Dieser freie Blick garantiert dauerhaftes Naturerlebnis, Privatsphäre und eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre – ein wertbeständiger Vorteil, der heute selten geworden ist.

Diese Ausstattung vereint Komfort, Qualität und Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau und unterstreicht den exklusiven Anspruch dieser Immobilie.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Dieses Areal wurde bewusst für junge Familien gestaltet – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert spielen, lachen und aufwachsen können. Die Nachbarschaft ist herzlich und familienfreundlich, und hier finden Kinder einen sicheren, liebevollen Rahmen, in dem sie sich entfalten dürfen. Ein Zuhause, das nicht nur Räume bietet, sondern ein Lebensgefühl voller Wärme, Geborgenheit und Gemeinschaft.

Lage

Brunnthal gehört zu den besonders begehrten Wohnlagen im südöstlichen Münchner Umland. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung, ihre hohe Lebensqualität und ihre hervorragende Erreichbarkeit aus.

Die unmittelbare Nähe zu Wiesen und Waldflächen bietet ideale Voraussetzungen für Erholung, Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit hohem Wohnwert und familienfreundlichem Umfeld.

Vorteile und Anbindung

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung:

S-Bahn-Anschluss in kurzer Entfernung mit schneller Verbindung in die Münchner Innenstadt

sehr gute Anbindung an die Autobahnen A8 und A99

kurze Wege zu den Wirtschaftsstandorten im Münchner Süden und Osten

Diese Kombination macht Brunnthal besonders attraktiv für Berufspendler, Familien und alle, die die Vorteile der Stadt nutzen möchten, ohne auf Ruhe und Natur verzichten zu müssen.

Nahversorger mit allen Infrastrukturangaben

Brunnthal und die umliegenden Gemeinden verfügen über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur:

Kindergärten und Kinderkrippen direkt im Ort

Grundschulen sowie weiterführende Schulen in den Nachbargemeinden, gut erreichbar

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien) in unmittelbarer Nähe

Ärzte, Apotheken und medizinische Versorgung vor Ort bzw. in kurzer Entfernung

Vielfältige Freizeit- und Sportangebote, Vereine sowie Naherholungsgebiete

Die perfekte Verbindung aus ländlicher Ruhe, familienfreundlicher Infrastruktur und urbaner Nähe macht diesen Standort zu einer der attraktivsten Wohnlagen im Münchner Umland

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohnen/Essen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur OG

Exposé - Galerie



Home-Office/Gästezimmer



Kinderzimmer 1

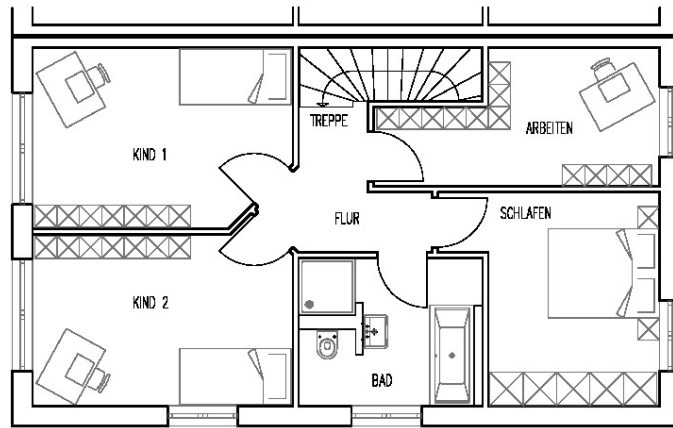
Exposé - Galerie



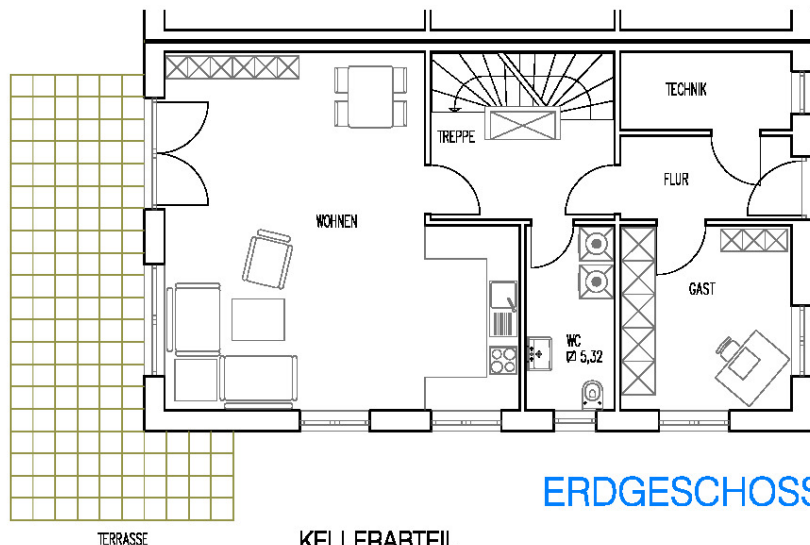
Kinderzimmer 2

Exposé - Grundrisse

DOPPELHAUSHÄLFTE 3 "EMILIA"



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

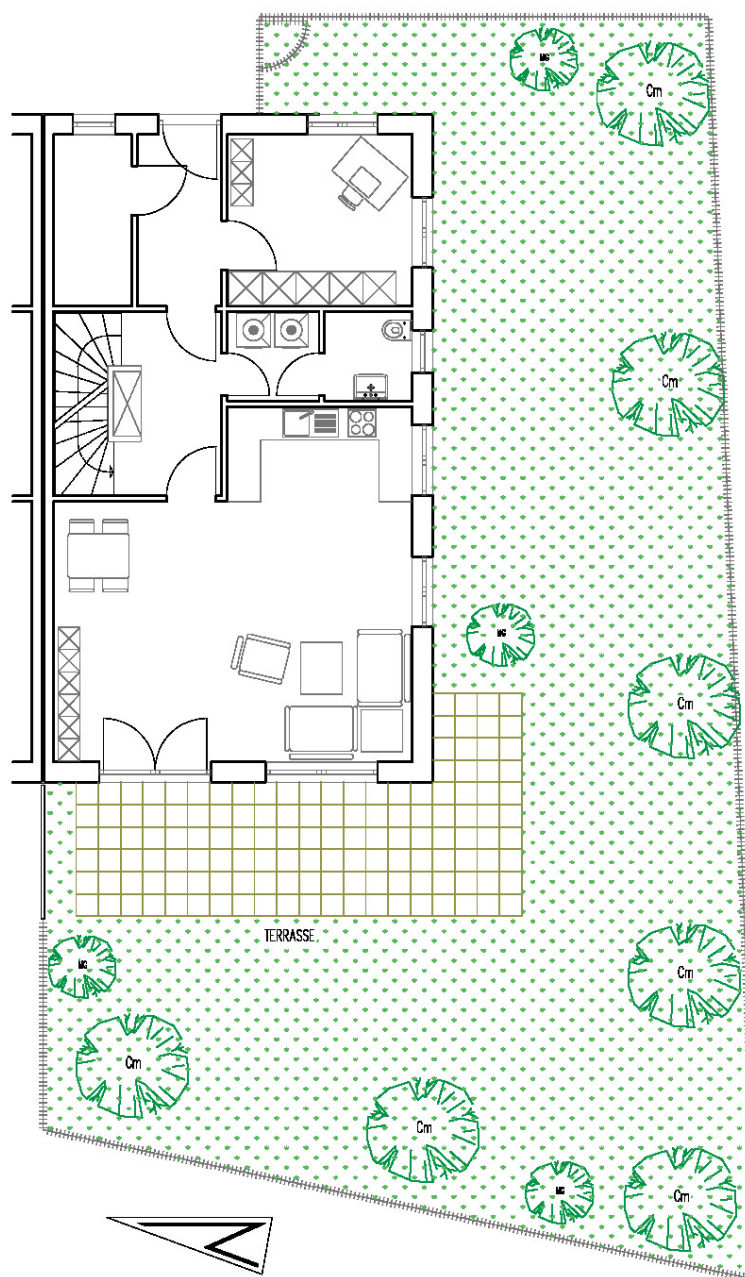
KELLERABTEIL
BEISPIEL



© 2021 MRK-Consult

Exposé - Grundrisse

PRIVATGARTEN
DHH 3 "EMILIA"
ca. 257 M2



© 2021 MRK-Consult