

Exposé

Doppelhaushälfte in Brunnthal

**Energieunabhängige DHH- beste Lage /sonnige S/W
Ausrichtung - NB bezugsfertig**



Objekt-Nr. OM-417040

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.198.900 €**

85649 Brunnthal
Bayern
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive Doppelhaushälfte in absoluter Traumlage – naturnah, hochwertig, sofort verfügbar

In einmaliger Lage direkt an weitläufige Wiesen angrenzend und am Waldrand bietet sich eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer:

Eine hochwertige Doppelhaushälfte, die modernes Wohnen, nachhaltige Technik und höchste Wohnqualität auf ideale Weise vereint. Die zweite Doppelhaushälfte dieses Ensembles ist bereits verkauft – es steht nur noch eine Einheit zur Verfügung.

Hier genießen Sie die Ruhe, Weite und Natürlichkeit des ländlichen Raums, ohne auf urbanen Komfort verzichten zu müssen. Diese besondere Kombination schafft außergewöhnliche Lebensqualität und bietet zugleich eine hohe langfristige Wertstabilität – ein entscheidender Faktor sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Nachhaltig, effizient und zukunftssicher

Errichtet im energieeffizienten KfW-55-Standard und konsequent frei von fossilen Brennstoffen, erfüllt diese Immobilie höchste Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Die Kombination aus Luft-Wasser-Wärmepumpe und Solarthermie sorgt für dauerhaft niedrige Energiekosten, hohe Unabhängigkeit von Energiepreisentwicklungen und ein nachhaltiges, verantwortungsbewusstes Wohnkonzept.

Fertiggestellt – volle Planungssicherheit

Ein entscheidender Mehrwert für Käufer:

Das Haus ist bereits vollständig fertiggestellt. Es besteht kein Bau- oder Fertigstellungsrisiko.

Der Festpreis beinhaltet sämtliche Leistungen – inklusive:

hochwertig angelegter Außenanlagen

Gartenhaus

exklusiver Einbauküche von Dross & Schaffer mit modernen Markengeräten

Einziehen, ankommen, wohlfühlen – ohne Zusatzkosten und ohne Zeitverlust.

Architektur & Wohnqualität auf hohem Niveau

Die hochwertige Bauausführung, die moderne, zeitlose Architektur sowie die durchdacht geplanten Grundrisse unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie. Großzügige, lichtdurchflutete Räume und ein stimmiges Gesamtkonzept machen dieses Haus zu einer echten Rarität.

Attraktiv für Eigennutzer & Investoren

Ein ideales Zuhause für Eigennutzer, die naturnah wohnen und gleichzeitig modernen Komfort sowie langfristige Sicherheit schätzen.

Auch für Kapitalanleger ist diese Immobilie äußerst interessant: Die hohe Nachfrage im Münchner Umland, die energieeffiziente Bauweise und die hochwertige Ausstattung ermöglichen nachhaltig sehr gute Mieteinnahmen bei gleichzeitig hoher Wertbeständigkeit.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Brunnthal / Faistenhaar, einem ruhigen und begehrten Ortsteil südlich von München. Die naturnahe Umgebung mit Wiesen und Waldflächen bietet hohe Lebensqualität, während die gute Anbindung an München und das Umland den Standort auch langfristig besonders attraktiv macht.

Fazit:

Eine seltene Gelegenheit in außergewöhnlicher Lage – hochwertig, nachhaltig und sofort bezugsfertig.

Nur noch eine Einheit verfügbar.

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung & modernste Haustechnik – Qualität, die man spürt

Diese Immobilie steht für anspruchsvolles Wohnen auf höchstem Niveau. Eine außergewöhnlich hochwertige Ausstattung, modernste Gebäudetechnik und ein bis ins Detail durchdachtes Gesamtkonzept verbinden maximalen Wohnkomfort, Nachhaltigkeit und zeitlose Eleganz zu einem Zuhause mit echtem Mehrwert.

Designküche als Mittelpunkt des Lebens

Das Herzstück des Hauses bildet die exklusive Einbauküche von Dross & Schaffer. Hochwertigste Materialien, präzise Verarbeitung und modernes, klares Design treffen auf erstklassige Markengeräte. Das Ergebnis ist ein stilvoller Mittelpunkt für Kochen, Genießen und gemeinsames Leben – funktional, langlebig und ästhetisch auf höchstem Niveau.

Nachhaltige Energie – effizient & zukunftssicher

Die Energieversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe von Brötje in Kombination mit einer Solarthermieanlage zur Warmwasseraufbereitung.

Der integrierte 300-Liter-Schichtenspeicher sorgt für zuverlässigen Warmwasserkomfort bei gleichzeitig niedrigen Betriebskosten und hoher Unabhängigkeit von steigenden Energiepreisen – ein zukunftsfähiges Konzept ohne fossile Brennstoffe.

Gesundes Raumklima auf Premium-Niveau

Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung in allen Räumen gewährleistet ganzjährig frische, gefilterte Luft. Sie steigert den Wohnkomfort spürbar, reduziert Energieverluste und schafft ein besonders angenehmes Raumklima – ideal auch für Allergiker und Familien.

Technik, die mitdenkt

Auch infrastrukturell erfüllt das Haus höchste Ansprüche:

Satellitenanlage mit Anschlüssen in allen Wohn- und Schlafräumen

LAN-Anschlüsse in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen

sofortige Routeranbindung – optimal für Homeoffice, Streaming und Smart-Home-Anwendungen

Edle Materialien & hochwertiger Innenausbau

Im Innenausbau kommen ausschließlich erstklassige Materialien zum Einsatz.

Elegante Feinsteinfliesen in Wohn- und Funktionsbereichen verbinden modernes Design mit hoher Robustheit. Edles Dickschichtparkett im Wohnzimmer sowie in allen Schlafräumen sorgt für eine warme, wohnliche Atmosphäre und unterstreicht den hochwertigen Charakter des Hauses.

Außenbereich mit Anspruch

Auch der Außenbereich überzeugt durch Qualität und Funktionalität. Ein hochwertiges Gartenhaus von Biohort auf festem Fundament bietet großzügigen Stauraum und fügt sich harmonisch in das gepflegte Gesamtbild der Immobilie ein.

Für optimalen Sonnen-, Sicht- und Wärmeschutz sorgen:

Alu-Raffstores in allen Wohnräumen

wärme gedämmte Aluminium-Rollos an sämtlichen senkrechten Fenstern im Erdgeschoss sowie im Bad des Obergeschosses

Funktional, langlebig und architektonisch perfekt integriert.

Ein Zuhause mit Substanz

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine großzügige, intelligente Raumaufteilung und viel natürlichen Lichteinfall. Das Ergebnis ist ein offenes, freundliches Wohngefühl, das den hohen Qualitätsanspruch dieser Immobilie konsequent widerspiegelt.

Ein Haus für Menschen, die Qualität nicht vergleichen – sondern erkennen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Ein Wohnumfeld mit Herz – sicher, ruhig, familiengerecht

Dieses Wohnareal wurde bewusst für Paare und Familien entwickelt, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und ein harmonisches Miteinander legen. Abseits von Durchgangsverkehr und Alltagshektik entsteht hier ein Umfeld, das Geborgenheit vermittelt und den Rahmen für ein entspanntes, nachhaltiges Familienleben schafft.

Kinder profitieren von einem geschützten, überschaubaren Raum, in dem sie unbeschwert spielen, ihre Umgebung entdecken und in naturnaher Atmosphäre aufwachsen können. Eltern schätzen die ruhige Struktur des Quartiers und das beruhigende Gefühl, ihre Kinder in einer sicheren Umgebung groß werden zu sehen.

Die Nachbarschaft ist geprägt von Rücksichtnahme, Offenheit und gegenseitigem Respekt. Begegnungen sind herzlich, Privatsphäre wird gewahrt – ein ausgewogenes Miteinander, das das tägliche Zusammenleben spürbar bereichert und ein echtes Gemeinschaftsgefühl entstehen lässt.

Dieses Zuhause bietet weit mehr als reine Wohnfläche:

Es ist ein Ort der Verlässlichkeit, Ruhe und Lebensqualität. Ein Platz zum Ankommen für Paare – und ein Umfeld, in dem Familien langfristig Wurzeln schlagen können, mit dem guten Gefühl, einen Standort gewählt zu haben, der heute wie morgen überzeugt.

Lage

Faistenhaar – naturnah wohnen in einer der begehrtesten Lagen im Münchner Süden

Faistenhaar, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Brunnthal, zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im südlichen Münchner Umland. Wer hier lebt, entscheidet sich bewusst für Ruhe, Natur und Lebensqualität – ohne auf die Vorteile der Nähe zur Landeshauptstadt zu verzichten.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und angrenzenden Waldflächen. Diese naturnahe Kulisse schafft ein außergewöhnlich hohes Maß an Erholung, Privatsphäre und Wohnwert. Spaziergänge, Sport oder einfach das Abschalten im Grünen beginnen hier direkt vor der Haustür.

Natürliche Idylle trifft urbane Erreichbarkeit

Trotz der ruhigen, ländlichen Lage überzeugt Faistenhaar durch eine exzellente Verkehrsanbindung. München ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und komfortabel erreichbar – ein entscheidender Vorteil für Berufspendler und Familien gleichermaßen.

Die S-Bahn-Station Dürrnhaar liegt nur ca. 1.200 Meter entfernt und bietet mit der S-Bahn-Linie S7 eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt.

Die Fahrzeit zum Münchner Hauptbahnhof beträgt rund 25 Minuten – ideal für alle, die stadtnah arbeiten und dennoch ruhig wohnen möchten.

Auch die Anbindung an das Straßennetz ist hervorragend:

Die Autobahn A8 (München–Salzburg) ist in weniger als 5 Kilometern erreichbar. Zusätzlich sorgen gut ausgebaute Bundes- und Staatsstraßen für eine optimale Vernetzung im gesamten südlichen und östlichen Münchner Umland sowie eine schnelle Anbindung an die Alpen- und Voralpenregion.

Komfortable Nahversorgung & starke Infrastruktur

Die Nahversorgung ist vielseitig und komfortabel. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken und Ärzte – befinden sich in den umliegenden Ortsteilen Brunnthal, Höhenkirchen-Siegertsbrunn und Taufkirchen und sind in wenigen Minuten erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Restaurants, Cafés, Banken und weitere Dienstleister.

Ein Standort mit Perspektive – besonders für Familien

Familien profitieren von einer sehr guten sozialen Infrastruktur.

Kindergärten, Kinderkrippen sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im Ort bzw. in den Nachbargemeinden und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Ein umfangreiches Freizeitangebot rundet die hohe Lebensqualität ab:

Reitställe, Golfplätze, Rad- und Wanderwege, Sportvereine sowie zahlreiche Naherholungsgebiete bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten für jede Altersgruppe – naturnah, aktiv und familienfreundlich.

Fazit: Eine Lage mit Seltenheitswert

Die Kombination aus ländlicher Ruhe, naturnaher Umgebung, exzellenter Verkehrsanbindung und hochwertiger Infrastruktur macht Faistenhaar zu einer außerordentlich gefragten Wohnlage.

Ideal für Eigennutzer, die langfristig ankommen möchten – und ebenso attraktiv für Kapitalanleger, die auf Stabilität, Nachfrage und nachhaltige Wertentwicklung setzen.

Faistenhaar steht für Lebensqualität ohne Kompromisse – ruhig, grün und dennoch mitten im Leben.

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Home-Office/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnen/Küche

Exposé - Galerie



Flur OG



Exposé - Galerie



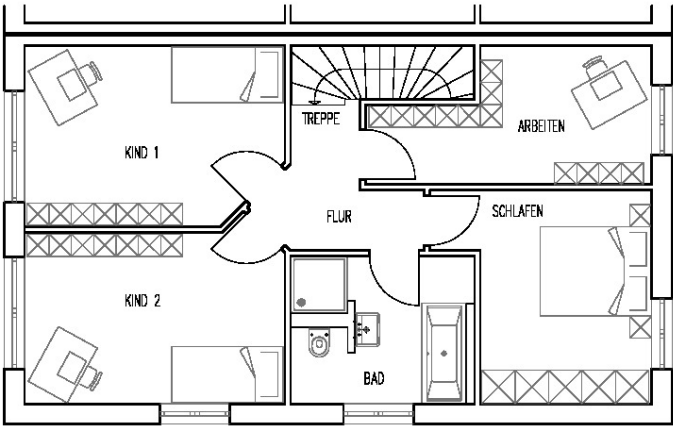
4. Erdgeschoss



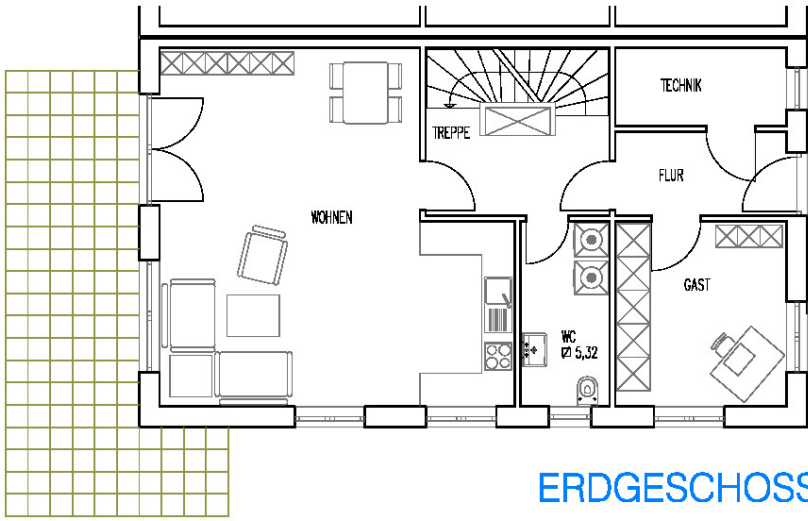
4. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

DOPPELHAUSHÄLFTE 3 "EMILIA"



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

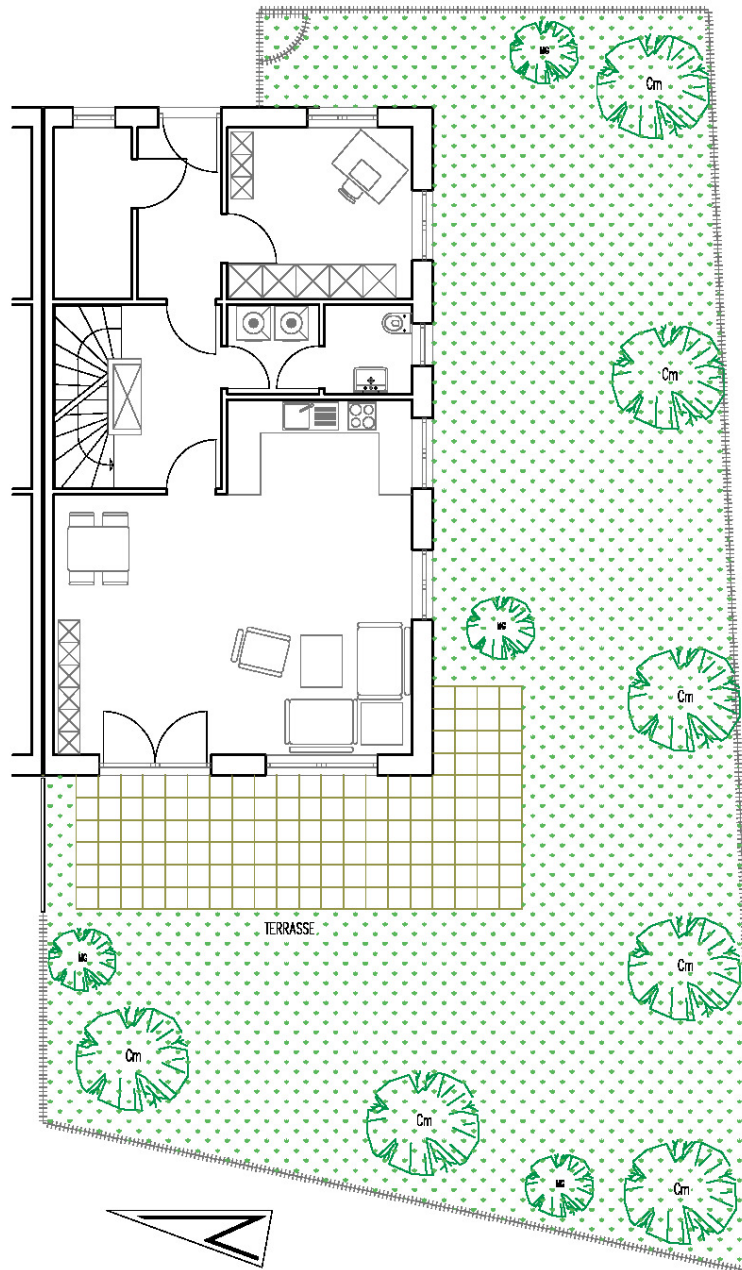
TERRASSE
KELLERABTEIL
BEISPIEL



© 2021 MRK-Consult

Exposé - Grundrisse

PRIVATGARTEN
DHH 3 "EMILIA"
ca. 257 M2



© 2021 MRK-Consult