

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Brunnthal

**Neubau DHH - sofort bezugsfertig - Bestlage s/w ruhig**



Objekt-Nr. OM-417040

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.179.900 €**

85649 Brunnthal  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	01.07.2026
Grundstücksfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	174,21 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem außergewöhnlich hochwertigen Doppelhaus in absolut ruhiger und sonniger Bestlage von Faistenhaar, einem besonders beliebten Ortsteil der Gemeinde Brunnthal.

Hier verbinden sich modernes Wohnen, hochwertige Bauqualität und eine familienfreundliche Umgebung auf ideale Weise. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße mit gewachsenem Umfeld und überzeugt gleichzeitig durch seine hervorragende Verkehrsanbindung:

Die S-Bahnstation Dürrenhaar ist nur ca. 1.200 Meter entfernt, die Bushaltestelle erreichen Sie bereits nach rund 80 Metern. Mit dem Auto gelangen Sie in weniger als 15 Minuten nach München – perfekt für alle, die naturnah wohnen und dennoch kurze Wege in die Stadt genießen möchten.

Das Doppelhaus wurde mit besonderem Augenmerk auf Qualität, Energieeffizienz und Wohnkomfort errichtet. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen ein modernes, freundliches Wohnambiente. Die durchdachte Architektur bietet viel Platz für Familien, Homeoffice und entspanntes Wohnen auf höchstem Niveau.

Der sonnige Garten mit idealer Süd-/West-Ausrichtung lädt zum Entspannen, Spielen und Genießen ein. Hier erleben Sie ein Wohngefühl, das Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität perfekt vereint.

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, energieeffizienter Bauweise und der hervorragenden Lage macht dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit im Münchner Süden.

Highlights auf einen Blick

Ruhige und sonnige Bestlage in Faistenhaar

Nur ca. 1.200 m zur S-Bahnstation Dürrenhaar

Bushaltestelle nur ca. 80 m entfernt

München in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar

Hochwertige und energieeffiziente Bauweise

Lichtdurchflutete Räume mit großzügigen Fensterflächen

Sonniger Garten mit Süd-/West-Ausrichtung

Familienfreundliches Wohnumfeld

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker und Metzger in unmittelbarer Nähe

Hoher Freizeit- und Erholungswert durch die idyllische Umgebung

Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Qualität und eine perfekte Infrastruktur gleichermaßen schätzen.

## Ausstattung

Bei diesem hochwertigen Doppelhaus wurde besonderer Wert auf Qualität, Energieeffizienz und ein modernes, nachhaltiges Wohnkonzept gelegt. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre attraktive Architektur, sondern vor allem durch eine Ausstattung, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Bereits beim Betreten spürt man den hohen Anspruch an Wohnkomfort und Design. Großzügige, lichtdurchflutete Räume, hochwertige Materialien sowie eine durchdachte Grundrissgestaltung schaffen ein exklusives Wohngefühl für die ganze Familie.

Ein besonderes Highlight ist die bereits im Kaufpreis enthaltene Premium-Einbauküche von Dross & Schaffer. Die moderne Designküche überzeugt durch ihre hochwertige Verarbeitung, elegante Optik und erstklassige Markengeräte – ideal für alle, die Kochen und Wohnen auf höchstem Niveau genießen möchten.

Auch die Außenanlagen wurden mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Der sonnige Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen. Ergänzt wird dieser durch ein hochwertiges Gartenhaus auf festem Fundament mit großzügigem Stauraum – perfekt für Fahrräder, Gartengeräte, Sportequipment oder alles, was im Alltag praktisch untergebracht werden soll.

Die energieeffiziente Bauweise sorgt nicht nur für ein angenehmes Wohnklima, sondern auch für dauerhaft niedrige Energiekosten und eine nachhaltige Wertbeständigkeit der Immobilie.

Ausstattungs-Highlights im Überblick

Hochwertige und energieeffiziente Bauweise

Moderne Architektur mit großzügigen Fensterflächen

Lichtdurchflutete Wohnräume

Hochwertige Bodenbeläge und exklusive Ausstattungsdetails

Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort

Premium-Einbauküche von Dross & Schaffer inklusive hochwertiger Markengeräte

Sonniger Garten mit idealer Süd-/West-Ausrichtung

Hochwertiges Gartenhaus auf festem Fundament mit viel Stauraum

Stilvoll angelegte Außenanlagen

Moderne und familienfreundliche Grundrissgestaltung

Energieeffizientes und nachhaltiges Wohnkonzept

Tiefgaragenstellplätze mit komfortabler Zufahrt

Ein Zuhause, das modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und langfristige Lebensqualität perfekt miteinander verbindet.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Ein Wohnumfeld mit Herz – ruhig, sicher, familiengerecht

Dieses Wohnareal richtet sich an Paare und Familien, die Ruhe, Sicherheit und ein harmonisches Miteinander schätzen. Abseits von Verkehr und Hektik entsteht hier ein geschütztes Umfeld mit hoher Lebensqualität.

Sicher aufwachsen – entspannt leben

Kinder genießen einen überschaubaren, geschützten Raum zum Spielen und Entdecken – naturnah und unbeschwert.

Eltern profitieren von der ruhigen Struktur und dem guten Gefühl, ihre Familie in einer sicheren Umgebung zu wissen.

Nachbarschaft, die verbindet

Ein respektvolles, offenes Miteinander prägt das Zusammenleben:

freundlich und rücksichtsvoll

gemeinschaftlich, ohne auf Privatsphäre zu verzichten

So entsteht ein Umfeld, das im Alltag spürbar trägt.

Mehr als nur ein Zuhause

Diese Immobilie bietet nicht nur Wohnraum, sondern ein echtes Lebensumfeld:

Ruhe und Verlässlichkeit

hohe Lebensqualität

ein Ort zum Ankommen und Bleiben

Ideal für Paare und Familien, die langfristig denken und bewusst nachhaltig leben und wohnen möchten.

## Lage

Das Doppelhaus befindet sich in besonders attraktiver Wohnlage von Faistenhaar, einem ruhigen und äußerst gefragten Ortsteil der Gemeinde Brunnthäl – direkt vor den Toren Münchens.

Gerade für Käufer aus München bietet diese Lage die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und hervorragender Erreichbarkeit der Landeshauptstadt. Hier genießen Sie Ruhe, Sicherheit und viel Grün – ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend:

Die S-Bahnstation Dürrenhaar ist nur ca. 1.200 Meter entfernt und bequem erreichbar. Von dort gelangen Sie in kurzer Zeit direkt in die Münchner Innenstadt. Zusätzlich befindet sich die Bushaltestelle nur etwa 80 Meter vom Haus entfernt.

Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer idealen Verkehrsanbindung. Die nahegelegenen Autobahnanschlüsse an die A8 Richtung München/Salzburg sowie die schnelle Erreichbarkeit der A99 ermöglichen kurze Wege in alle Richtungen. Die Münchner Innenstadt erreichen Sie – je nach Verkehrslage – in ca. 15 Minuten.

Besonders attraktiv ist die hervorragende Infrastruktur vor Ort. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Metzger, Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die idyllische Lage im Münchner Süden verbindet urbanes Arbeiten mit entspanntem Wohnen im Grünen – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf Lebensqualität legen.

Die Lage überzeugt durch:

Ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld

Nur ca. 1.200 m zur S-Bahnstation Dürrenhaar

Bushaltestelle in ca. 80 m Entfernung

Schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt

Hervorragende Autobahnanbindung über A8 und A99

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten in der Nähe

Hoher Freizeit- und Erholungswert durch die naturnahe Umgebung

Ideale Kombination aus Stadtanbindung und ruhigem Wohnen im Grünen

Eine Lage, die heute zu den begehrtesten Wohnstandorten im Münchner Süden zählt.

### 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



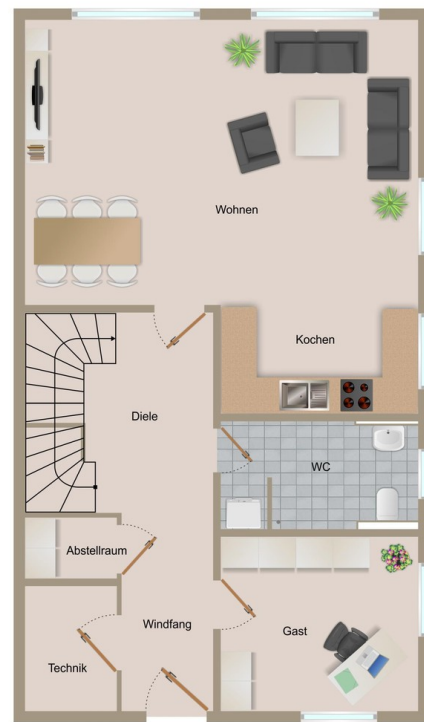
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



3. Obergeschoss



4. Erdgeschoss