

Exposé

Maisonette in Brunnthal

Sonnige große Garten-Whg. - Energieeffizient - sofort bezugsfertig. !!!



Objekt-Nr. **OM-417043**

Maisonette

Verkauf: **989.900 €**

85649 Brunnthal
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	140,08 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	25,43 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	29.900 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	280 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Traumhafte Garten-Maisonette – Wohnen wie im eigenen Haus

Willkommen in einem Zuhause, das mehr ist als nur eine Wohnung. Diese exklusive Garten-Maisonette vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und sofortige Bezugsfähigkeit – ein seltenes Angebot für alle, die viel Platz, Ruhe und Lebensqualität suchen.

Ein Garten, der begeistert

Das Herzstück dieser Immobilie ist der über 100 m² große, private Garten – sonnig, geschützt und herrlich ruhig in Innenhoflage. Hier genießen Sie Ihr ganz persönliches Stück Natur: Frühstück im Freien, lange Sommerabende mit Freunden oder einfach entspannte Stunden nach einem langen Tag.

Bereits enthalten ist ein hochwertiges Biohort-Gartenhaus auf festem Fundament – ideal für Stauraum, Hobby oder Gartenutensilien.

Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen

Die Maisonette erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte, großzügige Raumaufteilung. Weite Wohnbereiche, große Fensterflächen und der direkte Zugang zum Garten schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente und verbinden Innen- und Außenraum auf elegante Weise.

Das Wohngefühl: wie ein eigenes Haus – nur komfortabler.

Sofort einziehen – ohne Zusatzkosten

Ein entscheidender Vorteil:

Alle Außenanlagen sind vollständig fertiggestellt und im Kaufpreis enthalten.

Dazu gehören:

das großzügige Biohort-Gartenhaus

hochwertige Stabgitterzäune

vollständige Einfassung mit Thujen für maximale Privatsphäre

Kein Baustress. Keine Nachinvestitionen. Keine Wartezeit.

Diese Immobilie ist bezugsfertig und bietet vom ersten Tag an Komfort, Sicherheit und nachhaltige Werthaltigkeit.

Für Menschen mit Anspruch

Diese Garten-Maisonette richtet sich an Käufer, die nicht kompromissbereit sind:

die Ruhe einer geschützten Lage

der Luxus eines eigenen Gartens

die Großzügigkeit eines Hauses

Alles vereint in einer exklusiven Immobilie mit Seltenheitswert.

Jetzt besichtigen

Solche Objekte sind rar – und schnell vergeben.

Sichern Sie sich dieses besondere Zuhause mit eigenem Garten und außergewöhnlicher Wohnqualität.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und erleben Sie persönlich, wie viel Raum, Ruhe und Lebensgefühl diese Garten-Maisonette bietet.

Zögern Sie nicht – Gelegenheiten wie diese sind selten.

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung & zukunftsweisende Haustechnik

Diese Garten-Maisonette überzeugt durch eine außergewöhnlich hochwertige Ausstattung, modernste Gebäudetechnik und ein bis ins Detail durchdachtes Gesamtkonzept. Hier verbinden sich Wohnkomfort, Nachhaltigkeit und zeitlose Eleganz zu einem Zuhause, das heutigen wie zukünftigen Ansprüchen souverän gerecht wird.

Designküche als stilvoller Mittelpunkt

Das Herzstück des Wohnens bildet die exklusive Einbauküche von Dross & Schaffer. Hochwertige Materialien, klares Design und erstklassige Markengeräte machen sie zum kommunikativen Zentrum des Hauses – perfekt für gemeinsames Kochen, Genießen und geselliges Beisammensein. Funktional, ästhetisch und auf Langlebigkeit ausgelegt.

Effizient, nachhaltig, zukunftssicher

Für die Energieversorgung sorgt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe von Brötje in Kombination mit einer Solarthermieanlage zur Warmwasseraufbereitung. Der integrierte Schichtenspeicher garantiert hohen Warmwasserkomfort bei gleichzeitig niedrigen Betriebskosten – effizient, umweltbewusst und nachhaltig.

Gesundes Raumklima auf höchstem Niveau

Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung in allen Räumen sorgt ganzjährig für frische, gefilterte Luft, reduziert Energieverluste und steigert den Wohnkomfort spürbar – ein echter Mehrwert, insbesondere für Allergiker und Familien.

Technisch bestens vorbereitet

Auch in puncto Infrastruktur ist diese Immobilie konsequent modern ausgestattet:

Satellitenanlage mit Anschlüssen in allen Wohn- und Schlafräumen

LAN-Anschlüsse in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen

optimale Voraussetzungen für Homeoffice, Streaming und Smart-Home-Anwendungen

Hochwertige Materialien & stimmiger Innenausbau

Im Innenbereich kommen ausschließlich erstklassige Materialien zum Einsatz. Elegante Feinsteinfliesen in Wohn- und Funktionsbereichen verbinden Design mit Strapazierfähigkeit, während edles Dickschichtparkett in den Kinderzimmern eine warme, wohnliche Atmosphäre schafft.

Außenbereich mit Qualitätsanspruch

Der Garten wird durch ein hochwertiges Biohort-Gartenhaus auf festem Fundament ergänzt – praktisch, langlebig und optisch harmonisch integriert.

Für optimalen Sonnen-, Sicht- und Wärmeschutz sorgen Alu-Raffstores in allen Wohnräumen sowie wärmegeämmte Aluminium-Rollos an sämtlichen Fenstern – funktional, langlebig und architektonisch perfekt abgestimmt.

Ein stimmiges Gesamtbild

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

Ein Zuhause für Menschen, die Qualität nicht erklären müssen – sondern täglich genießen möchten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Ein Ort, an dem Kindheit Zuhause ist

Dieses besondere Areal wurde mit viel Feingefühl für junge Familien geschaffen – für all die kleinen und großen Momente, die das Familienleben ausmachen. Hier dürfen Kinder frei spielen, lachen, entdecken und einfach Kind sein, geschützt von Verkehr, umgeben von Grün und getragen von einer Atmosphäre, die Sicherheit und Geborgenheit ausstrahlt.

Man hört fröhliches Kinderlachen, sieht Fahrräder im Hof und spürt sofort: Hier kennt man sich, hier achtet man aufeinander. Die Nachbarschaft ist herzlich, offen und geprägt von einem respektvollen Miteinander – ein Umfeld, in dem Freundschaften entstehen und Gemeinschaft ganz selbstverständlich gelebt wird.

Dieses Zuhause ist mehr als vier Wände.

Es ist ein Ort, an dem Kinder Wurzeln schlagen, an dem Eltern loslassen können, weil sie wissen, dass ihre Familie gut aufgehoben ist. Ein Ort voller Wärme, Vertrauen und Nähe – ein Zuhause, das Erinnerungen schafft und ein Leben lang im Herzen bleibt.

Lage

Geborgen leben in einer Closed Community – ideal für Paare & junge Familien

Dieses geschlossene Wohnareal (Closed Community) wurde mit besonderem Feingefühl für Ehepaare und junge Familien konzipiert – ein Ort, an dem sich Alltag, Rückzug und Familienleben harmonisch verbinden. Abgeschildert vom Durchgangsverkehr genießen Sie hier Ruhe, Sicherheit und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Kinder können unbeschwert spielen, lachen und aufwachsen – fernab von Hektik, in einer Umgebung, die Schutz und Geborgenheit vermittelt. Eltern schätzen die überschaubare, verkehrsberuhigte Struktur und das beruhigende Gefühl, ihre Kinder in einem sicheren Umfeld groß werden zu sehen.

Die gewachsene, herzliche Nachbarschaft ist geprägt von Offenheit, Rücksichtnahme und echtem Miteinander. Begegnungen sind selbstverständlich, Privatsphäre wird respektiert. Kinder finden schnell Anschluss, Freundschaften entstehen ganz natürlich – ein liebevolles Umfeld, in dem Gemeinschaft gelebt wird.

Hier entsteht mehr als nur Wohnraum:

Ein Zuhause, das Werte vermittelt, Raum für gemeinsame Momente schafft und ein Lebensgefühl von Wärme, Vertrauen und Gemeinschaft bietet.

Ideal für Paare, die ankommen möchten – und für Familien, die ihren Kindern einen Ort zum Wurzeln schlagen schenken wollen.

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



Masterbad

Exposé - Galerie



Auszug der Terrasse



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Essbereich

Exposé - Galerie



Green Garden Innenhof



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

