

Exposé

Doppelhaushälfte in Brunnthal

**Mod. hochwert. DHH mit modernster Technologie -
energieeffizient A+**



Objekt-Nr. OM-417053

Doppelhaushälfte

Verkauf: 999.900 €

85635 Brunnthal
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	206,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	152,37 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	19,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Wohnumfeld, das Vertrauen schafft – ruhig, sicher, wertbeständig

Dieses liebevoll geplante Wohnareal richtet sich an Paare und Familien, die nicht nur wohnen, sondern ankommen möchten. Fernab von Durchgangsverkehr und urbaner Hektik entfaltet sich hier ein geschütztes Umfeld, das Ruhe, Sicherheit und Beständigkeit ausstrahlt – die ideale Grundlage für ein entspanntes und erfülltes Familienleben.

Kinder erleben hier einen überschaubaren, sicheren Lebensraum, in dem sie frei spielen, entdecken und wachsen können – eingebettet in eine naturnahe Umgebung, die Bewegung, Fantasie und Unbeschwertheit fördert. Für Eltern bedeutet das vor allem eines: Gelassenheit. Das gute Gefühl, den eigenen Kindern einen Ort zu bieten, an dem sie behütet groß werden dürfen.

Die Nachbarschaft ist geprägt von Respekt, Rücksichtnahme und echter Wertschätzung. Begegnungen sind freundlich und selbstverständlich, ohne aufdringlich zu sein. Gemeinschaft entsteht ganz natürlich – getragen von einem harmonischen Miteinander, das Privatsphäre achtet und Zusammenhalt fördert.

Dieses Zuhause steht für mehr als Quadratmeter.

Es ist ein Ort der Verlässlichkeit, Lebensqualität und Zukunftssicherheit. Ein Platz für Paare, die ihren Lebensmittelpunkt gefunden haben – und ein Umfeld, in dem Familien dauerhaft Wurzeln schlagen, mit der Gewissheit, heute die richtige Entscheidung für morgen getroffen zu haben.

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung & durchdachte Haustechnik – Komfort auf höchstem Niveau

Die Häuser überzeugen durch eine außergewöhnlich hochwertige technische Ausstattung, die konsequent auf Nachhaltigkeit, Komfort und Zukunftssicherheit ausgelegt ist. Jedes Detail wurde mit Blick auf langfristige Werthaltigkeit, niedrige Betriebskosten und ein maximal angenehmes Wohngefühl geplant.

Effiziente, nachhaltige Energieversorgung

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe (LWWP) in Kombination mit einer Solarthermieanlage. Dieses Zusammenspiel sorgt für eine umweltfreundliche, effiziente Energieversorgung, dauerhaft niedrige Heizkosten und eine hohe Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern und Energiepreisschwankungen.

Ergänzt wird das System durch eine Entkalkungsanlage, die nicht nur den Wohnkomfort erhöht, sondern auch Leitungen, Armaturen und Haushaltsgeräte nachhaltig schützt – ein echter Mehrwert für Werterhalt und Langlebigkeit.

Komfort bis ins Detail gedacht

Auch funktional zeigt sich die Ausstattung auf höchstem Niveau:

Rampenheizung zur Tiefgarage für sichere, eisfreie Zufahrten im Winter

Fußbodenheizung auch im gesamten Kellerbereich – der Keller wird so vollwertig nutzbar.

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für ein konstant frisches, gesundes Raumklima in allen Wohnbereichen

Barrierefreier Zugang mit echtem Alltagsvorteil

Ein besonderer Komfortaspekt ist der barrierefreie Zugang vom Tiefgaragenstellplatz direkt zum Haus bzw. Kellerbereich. Die Wege sind kurz, bequem und alltagstauglich – ideal für Familien, Einkäufe, Kinderwagen oder auch für das Wohnen bis ins hohe Alter.

Fazit

Diese Häuser stehen für moderne, intelligente Haustechnik, die man nicht nur sieht, sondern täglich spürt:

energieeffizient, komfortabel, wartungsarm und zukunftssicher.

Ein Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird – heute und langfristig.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Dieses Doppelhaus ist ein echtes Familienparadies: Hier können Kinder sicher spielen, lachen und aufwachsen, während Eltern die Ruhe und Geborgenheit eines naturnahen Zuhauses genießen. Gleichzeitig profitieren Pendler von der Nähe zur Stadt München – die S-Bahn ist schnell erreichbar und macht den Weg ins Büro stressfrei und komfortabel. Brunnthal vereint das Beste aus beiden Welten: ein friedliches, grünes Umfeld für die Familie und alle Vorteile der Metropole direkt vor der Haustür. Ein Zuhause, in dem Familien ihren Alltag mit Leichtigkeit, Freude und Sicherheit gestalten können.

Lage

Lage mit echtem Mehrwert – naturnah, ruhig und außergewöhnlich gut angebunden

Gelegen in Brunnthal, unmittelbar an Wiesen und am Waldrand, vereint diese Lage das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Weite des Landlebens – und eine überdurchschnittlich gute Anbindung an München. Natur, Licht und offene Landschaft prägen das tägliche Wohngefühl und schaffen eine Wohnqualität, die im Münchener Umland nur selten zu finden ist.

Ein besonderer Standortvorteil:

Die S-Bahn-Station Dürrnhaar (S7) ist von hier nur 1200 Meter entfernt und damit besser erreichbar als aus weiten Teilen von Höhenkirchen-Siegertsbrunn – bei gleichzeitig deutlich ruhigerem, grünerem Wohnumfeld. Damit verbindet diese Lage kurze Wege in die Stadt mit einer spürbar höheren Lebensqualität.

Schnell in München – entspannt zu Hause

Die S-Bahn bietet eine direkte Verbindung in die Münchener Innenstadt, der Hauptbahnhof ist in ca. 25 Minuten erreichbar. Auch mit dem Auto ist die Anbindung hervorragend: Die Nähe zur A8 sowie zur A99 ermöglicht kurze Wege zu den Wirtschaftsstandorten im Münchener Süden und Osten ebenso wie Richtung Alpen und Voralpenland.

Freizeit, Natur & Alltag perfekt kombiniert

Direkt vor der Haustür beginnen Spazier- und Radwege, Naturflächen und Naherholungsgebiete. Ob sportliche Aktivitäten, Familienausflüge oder entspannte Abende im Grünen – hier lebt man dort, wo andere ihre Freizeit verbringen.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend:

Kindergärten, Schulen, Ärzte und medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar – ein klarer Pluspunkt für Familien.

Komfortable Nahversorgung

Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Banken sowie Gastronomie befinden sich in Brunnthal und den umliegenden Orten und sind bequem und schnell erreichbar. Alle täglichen Erledigungen lassen sich ohne lange Wege erledigen – praktisch, zeitsparend und komfortabel.

Fazit

Diese Lage bietet einen seltenen Standortvorteil im Münchener Süden:

- ✓ näher an der S-Bahn als viele Wohnlagen in Höhenkirchen-Siegertsbrunn

- ✓ deutlich ruhiger, grüner und naturnaher
- ✓ gleichzeitig optimal angebunden und bestens versorgt

Ein idealer Lebensmittelpunkt für Paare und Familien, die Stadtnähe suchen – aber Lebensqualität erwarten.

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+, A

