

Exposé

Doppelhaushälfte in Brunnthal

Niedrigenergie-DHH - NB - Erstbezug mit LWWP und Solarthermie



Objekt-Nr. **OM-417053**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **999.900 €**

Erlenweg
85649 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 und wertbeständig

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

Besonders hervorzuheben ist die geschlossene Wohnanlage (Closed Community), die den Bewohnern ein zusätzliches Maß an Sicherheit, Privatsphäre und Exklusivität bietet. Der Zugang ist ausschließlich für Anwohner und deren Gäste vorgesehen – ein Konzept, das Ruhe, Übersichtlichkeit und ein angenehmes Gemeinschaftsgefühl fördert. Gerade Familien schätzen dieses Plus an Sicherheit und die Gewissheit, dass sich Kinder frei und unbeschwert bewegen können.

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

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

Dieses Zuhause steht für weit mehr als nur Quadratmeter.

Es ist ein Ort der Verlässlichkeit, Lebensqualität und Zukunftssicherheit. Ein Platz für Menschen, die ihren Lebensmittelpunkt bewusst wählen – und für Familien, die langfristig Wurzeln schlagen möchten. Ein Wohnumfeld, das Sicherheit, Ruhe und Wertstabilität verbindet und damit die Gewissheit vermittelt, heute die richtige Entscheidung für morgen zu treffen.

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung & durchdachte Haustechnik – Komfort auf höchstem Niveau

Das Haus überzeugt 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 - frei 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. Es wurde besonders darauf geachtet, dass diese auch für Babynahrung geeignet ist und geschmacksneutral, damit alles perfekt ist.

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.

Die Tiefgarage verfügt über eine Rampenheizung und eine extra breite Zufahrt. Tiefgaragenstellplätze können zu je 29.900,- € hinzu erworben werden. (1 bis 3 Stellplätze möglich)

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 dennoch sehr 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 Münchner Umland nur selten zu finden ist.

Ein besonderer Standortvorteil:

Die S-Bahn-Station Dürrenhaar (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 Münchner 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 Münchner 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 Münchner 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



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Elternschlafen

Exposé - Galerie



Haus Ansicht Süd



Aussicht von der Terrasse

Exposé - Galerie



Ansicht Süd