

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Brunenthal

**Hochwertige DHH - Erstbezug - kurzfristig möglich**



Objekt-Nr. OM-417053

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **998.900 €**

85649 Brunenthal  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	206,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	152,37 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	19,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen mit Sicherheit, Ruhe und Lebensqualität

Dieses hochwertig geplante Wohnareal bietet weit mehr als nur ein Zuhause – es schafft ein geschütztes Umfeld für Menschen, die Ruhe, Sicherheit und langfristige Lebensqualität schätzen.

Die exklusive, verkehrersarme Wohnanlage vermittelt ein besonderes Gefühl von Privatsphäre und Geborgenheit. Kinder können sich frei und sicher bewegen, spielen und die naturnahe Umgebung genießen – während Eltern die entspannte Atmosphäre und das angenehme Wohnumfeld schätzen.

Das harmonische Miteinander innerhalb der Anlage ist geprägt von Ruhe, Rücksichtnahme und einem hochwertigen Wohnniveau. Hier entsteht ein Umfeld, in dem man gerne ankommt und langfristig zuhause ist.

Highlights des Wohnumfelds

Ruhige und geschützte Wohnanlage

Familienfreundliches und sicheres Umfeld

Viel Platz zum Spielen und Entspannen

Naturnahe, verkehrersarme Lage

Angenehme Nachbarschaft mit hoher Wohnqualität

Langfristig wertbeständiges Wohnkonzept

Ein Ort für Menschen, die bewusst wohnen möchten – mit Ruhe, Sicherheit und hoher Lebensqualität im Münchner Süden.

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung & moderne Haustechnik

Dieses Haus überzeugt durch eine hochwertige, energieeffiziente Ausstattung und moderne Haustechnik auf aktuellem Stand. Die Kombination aus Komfort, Nachhaltigkeit und intelligenten Lösungen sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und dauerhaft niedrige Betriebskosten.

Zur Ausstattung gehören unter anderem eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung sowie eine hochwertige Entkalkungsanlage. Das Haus ist vollständig frei von fossilen Energieträgern und damit optimal für die Zukunft aufgestellt.

Für besonderen Wohnkomfort sorgen die Fußbodenheizung im gesamten Haus inklusive Keller, eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie die Rampeheizung der Tiefgarage für eine komfortable Zufahrt auch im Winter.

Ein weiterer Vorteil ist der direkte, barrierefreie Zugang von der Tiefgarage ins Haus – ideal für Familien, Einkäufe oder komfortables Wohnen in jeder Lebensphase.

Ausstattungs-Highlights

Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe

Solarthermie zur Warmwasserunterstützung

Frei von fossilen Energieträgern

Hochwertige Entkalkungsanlage

Fußbodenheizung im gesamten Haus inkl. Keller

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Rampenheizung in der Tiefgarage

Barrierefreier Zugang von der Tiefgarage ins Haus

Extra breite Tiefgaragenzufahrt

Optional 1 bis 3 Tiefgaragenstellplätze verfügbar

Ein Haus für Menschen, die moderne Technik, nachhaltiges Wohnen und hohen Komfort gleichermaßen schätzen.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Als besonderes Highlight bieten wir Ihnen aktuell bis Ende Mai ein attraktives Sonderangebot:

Beim Erwerb eines zweiten Tiefgaragenstellplatzes erhalten Sie derzeit einen Nachlass von 50 % auf den Kaufpreis des zweiten Stellplatzes. Zusätzlich ist der Stromanschluss am Stellplatz bereits im Preis inkludiert – ideal für die zukünftige Nutzung einer Wallbox oder E-Mobilität.

Diese Kombination aus hochwertiger Ausstattung, energieeffizienter Bauweise, ruhiger Lage und attraktiven Zusatzleistungen macht dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit im Münchner Süden.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

## Lage

Das Haus befindet sich in besonders attraktiver Lage von Faistenhaar, einem ruhigen und naturnahen Ortsteil der Gemeinde Brunnthal. Direkt am Waldrand gelegen, verbindet dieser Standort hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Anbindung an München.

Die S-Bahnstation Dürrenhaar (S7) ist nur ca. 1.200 Meter entfernt und bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Auch die Autobahnen A8 und A99 sind schnell erreichbar und sorgen für kurze Wege in alle Richtungen.

Besonders Familien und Berufspendler profitieren von der idealen Kombination aus Ruhe, Natur und perfekter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Lage überzeugt durch:

Ruhige und sonnige Lage am Waldrand

Nur ca. 1.200 m zur S-Bahnstation Dürrenhaar

Direkte Verbindung nach München

Schnelle Anbindung an A8 und A99

Hoher Freizeit- und Erholungswert

Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur in unmittelbarer Nähe

Ein idealer Standort für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig schnell in München sein möchten.

**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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Ansicht DHH rechts

# Exposé - Galerie



Ansicht Süd

# Exposé - Galerie



Masterbad



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Wohnen-Küche

# Exposé - Galerie



Wohnen-Küche



Elternschlafen

# Exposé - Galerie



Elternschlafen



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnen



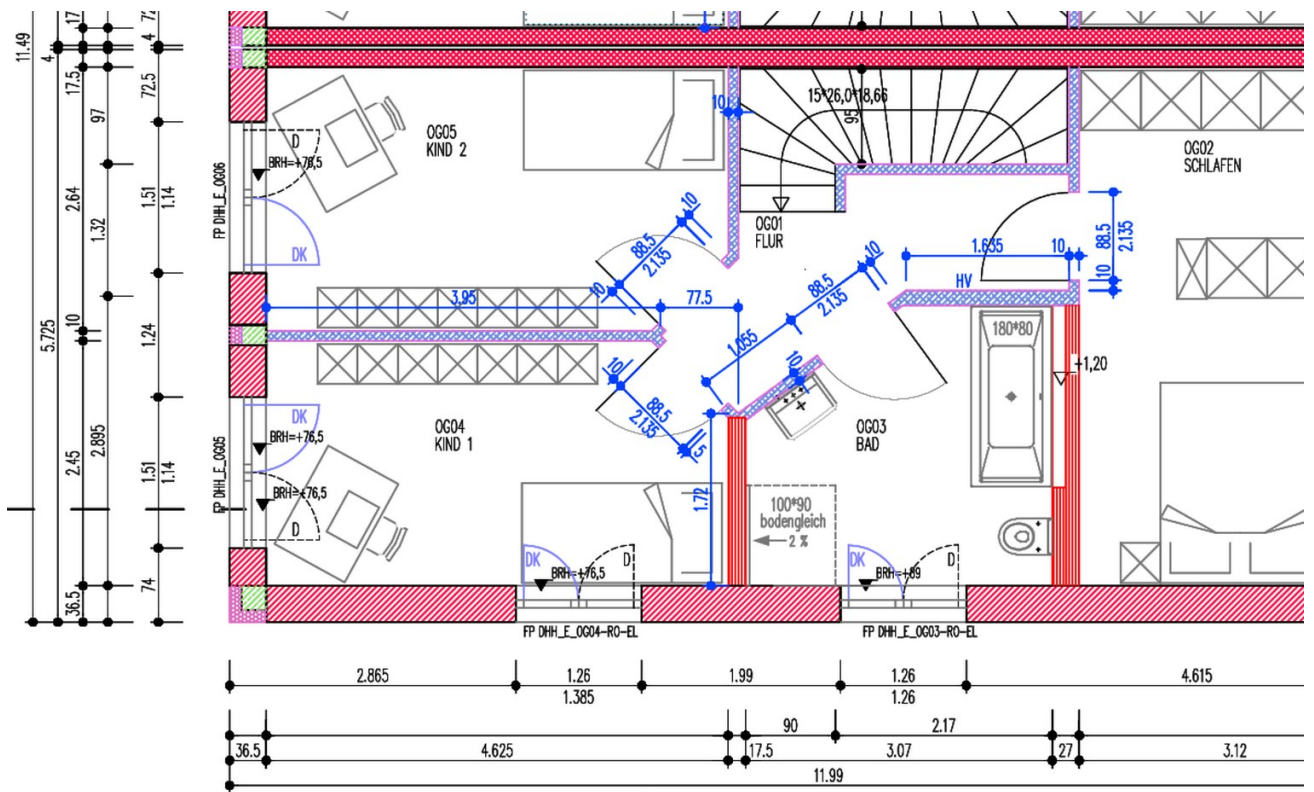
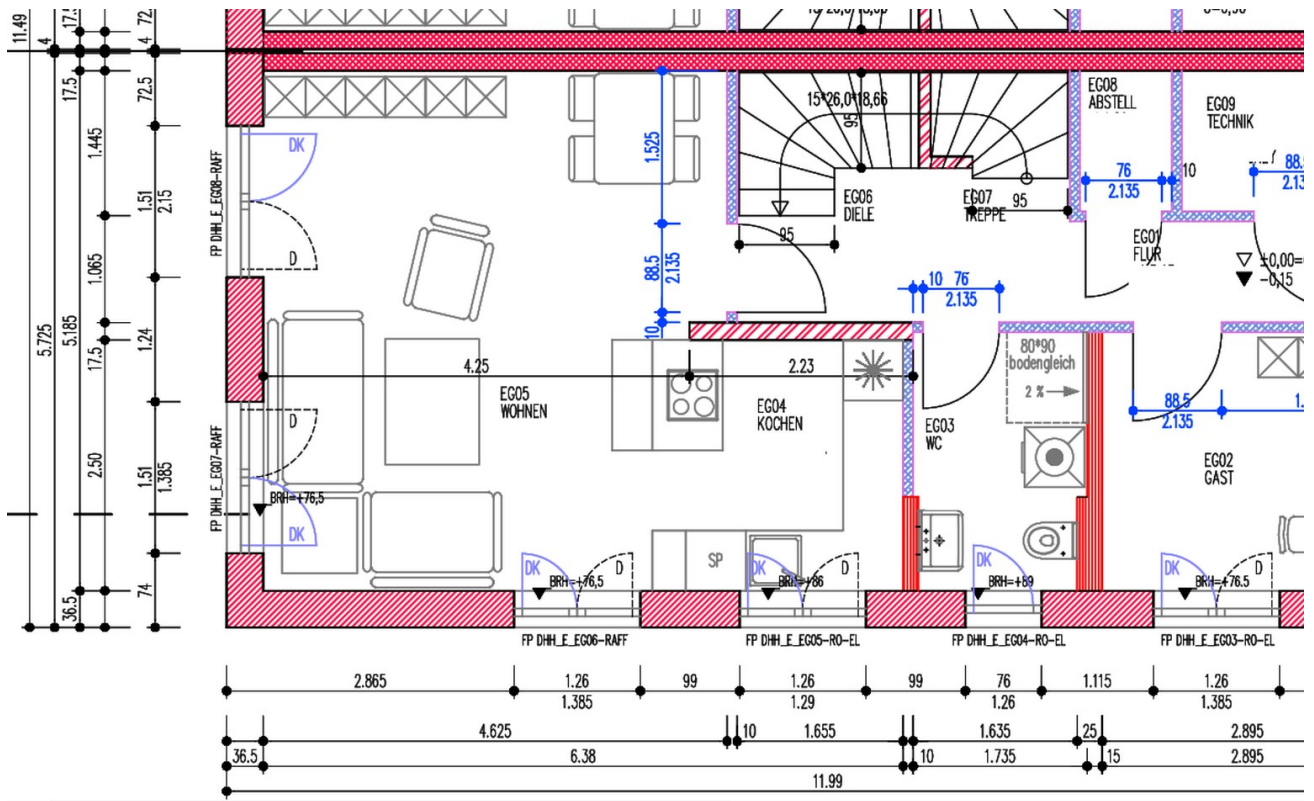
Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Keller

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

- DACHAUFBAU  
- DACHZIEGEL  
- LÄTTUNG/ KONTERLÄTTUNG  
- SCHALUNG  
- WÄRMEDÄMMUNG 22 CM  
- DN 18'  
- GIPSKARTONVERKLEIDUNG F30  
- SCHNEEFANGGITTER TRAUFEITIG

## SCHNITT A-A

