

# Exposé

## Penthouse in Brunnthal

### Secret Sale - Penthouse



Objekt-Nr. OM-423028

### Penthouse

Verkauf: **1.298.000 €**

Ansprechpartner:  
Monika Köhler

85649 Brunnthal  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	169,50 m²	Badezimmer	3
Nutzfläche	182,10 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	240 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bereits beim Betreten des Penthouses beginnt ein bewusst inszeniertes Raumerlebnis. Ein außergewöhnlich großzügiger, langgezogener Flur, der an eine private Kunstgalerie erinnert, empfängt Sie mit Ruhe, Klarheit und Eleganz. Hier wird Ankommen zum Erlebnis.

Gezielt platzierte Kunstwerke, harmonische Lichtachsen und hochwertige Oberflächen schaffen eine Atmosphäre, die entschleunigt und zugleich inspiriert. Der Blick wandert, Details entfalten ihre Wirkung – jeder Schritt wirkt bewusst, jeder Raum öffnet sich mit Spannung und Selbstverständlichkeit.

Von diesem Galerieflur aus öffnet sich der Weg in das großzügige, sonnendurchflutete Wohn-Esszimmer mit offener amerikanischer Küche – das kommunikative Herzstück des Penthouses. Licht, Raum und Offenheit verbinden sich hier zu einem Wohngefühl von außergewöhnlicher Weite und Eleganz.

Rechts und links an diesen zentralen Wohnbereich angeschlossen befinden sich zwei integrierte Hauswirtschaftsräume, die höchsten Ansprüchen an Komfort, Funktionalität und Ordnung gerecht werden. Sie bieten großzügigen Stauraum sowie praktische Flächen für Hauswirtschaft und Technik und sind dabei so platziert, dass sie den offenen Wohncharakter nicht beeinträchtigen, sondern ihn sinnvoll ergänzen.

Dieser Übergang von Galerie, Wohnraum und funktionalen Servicebereichen unterstreicht das durchdachte Gesamtkonzept des Penthouses – ästhetisch, großzügig und alltagstauglich zugleich.

Von hier aus erschließen sich die weiteren Wohn- und Rückzugsbereiche in fließender Eleganz – klar strukturiert, harmonisch und von hoher architektonischer Qualität.

Dieser Flur ist mehr als ein Verbindungsweg. Er ist eine Einführung in das Gesamtkonzept des Penthouses – ein Ort, der Kunst, Architektur und Raumgefühl miteinander verbindet und den hohen Anspruch dieser Immobilie bereits beim Eintreten spürbar macht.

Von hier aus erschließen sich die Wohn- und Rückzugsbereiche in fließender Eleganz – klar strukturiert, großzügig und vollkommen harmonisch.

om Galerieflur aus erschließen sich die privaten Rückzugsbereiche dieses außergewöhnlichen Penthouses in ruhiger, klarer Abfolge.

Zunächst öffnet sich das Schlafzimmer, ausgestattet mit maßgefertigten Schreinereinbauten, die sowohl exklusiven Designerstücken als auch der täglichen Garderobe stilvollen und durchdachten Raum bieten. Hochwertige Materialien, intelligente Stauraumlösungen und eine ruhige Atmosphäre schaffen hier einen Ort der Geborgenheit und Ordnung auf höchstem Niveau.

Der angrenzende Raum ist vielseitig nutzbar und prädestiniert als Home-Office, Kinderzimmer oder kreativer Rückzugsort. Dank seiner Proportionen und Lichtverhältnisse lässt er sich flexibel an unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse anpassen.

Gegenüber befindet sich das großzügige Designerbad, das einer privaten Wellnessoase gleicht. Ausgestattet mit einer Whirlpoolwanne, einem großen, eleganten Waschtisch sowie einer bodengleichen Dusche mit SunShower-Funktion, vereint dieses Bad Entspannung und Komfort auf luxuriöse Weise. Ergänzt wird der Raum durch weitere maßgefertigte Einbauschränke vom Schreiner, die Funktionalität und Ästhetik harmonisch verbinden.

Abgerundet wird dieser Bereich durch ein weiteres Zimmer mit Bad en Suite – ideal geeignet für Gäste, als Kinder- oder Jugendzimmer oder perspektivisch auch als Pflege- oder Rückzugszimmer. Die eigenständige Badezimmerlösung bietet maximale Privatsphäre und macht diesen Raum besonders flexibel und wertvoll.

## Ausstattung

Wohnen auf höchstem Niveau

Die Ausstattung dieser Immobilie erfüllt höchste Ansprüche an Design, Komfort und Wohnqualität und schafft ein Ambiente, das Eleganz und Alltagstauglichkeit perfekt miteinander verbindet.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Zuhauses. Weitläufig, offen gestaltet und lichtdurchflutet bietet er viel Raum für Leben, Genuss und Begegnung. Die offene Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, klarer Linienführung und moderner Funktionalität – ein Ort, an dem Kochen, Kommunizieren und Genießen ganz selbstverständlich zusammenfinden.

Das Bad en Suite am Schlafzimmer ist ein privater Rückzugsort und überzeugt mit stilvollem Design und hochwertigen Materialien. Hier beginnt und endet der Tag in ruhiger, entspannter Atmosphäre – diskret, elegant und perfekt durchdacht.

Ein weiteres Highlight ist das separate Gäste-WC, das im chicen Design gestaltet wurde und auch in diesem Bereich den hohen Anspruch an Ästhetik und Qualität widerspiegelt – ein Detail, das Eindruck hinterlässt.

Das großzügige Hauptbadezimmer präsentiert sich als echte Wellnessoase. Edle Oberflächen, moderne Sanitärausstattung und ein stimmiges Lichtkonzept schaffen einen Ort der Entspannung und Regeneration. Hier wird das tägliche Bad zum Ritual – luxuriös, ruhig und wohltuend.

Diese hochwertige Ausstattung unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie und richtet sich an Menschen, die Wert auf Großzügigkeit, Design und ein gehobenes Wohngefühl legen – ein Zuhause, das Komfort und Stil auf höchstem Niveau vereint.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die hochwertige Ausstattung der Küche sowie des Wellnessbadezimmers kann auf Wunsch nach Absprache mit den Eigentümern abgelöst werden.

Dies ermöglicht dem Käufer eine komfortable Übernahme perfekt abgestimmter Einbauten und Ausstattungsdetails und sorgt für einen sofort nutzbaren, stilvoll eingerichteten Wohnstandard ohne zusätzlichen Planungs- oder Zeitaufwand.

Eine individuelle Vereinbarung ist möglich und bietet maximale Flexibilität – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Besichtigungen können nach Bonitätsnachweis kurzfristig organisiert werden.

## Lage

Naturnah. Ruhig. Stadtnah.

Der charmante Ortsteil Faistenhaar der Gemeinde Brunnthal zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen im südöstlichen Münchner Umland. Geprägt von viel Grün, gewachsener Nachbarschaft und einer angenehm ruhigen Atmosphäre bietet Faistenhaar ein Wohnumfeld, das Idylle, Lebensqualität und Stadtnähe auf ideale Weise vereint.

Eingebettet zwischen Wiesen, Feldern und nahegelegenen Waldflächen genießen Sie hier ein naturnahes Wohnen mit hohem Erholungswert. Spaziergänge, Radtouren und Naturerlebnisse beginnen direkt vor der Haustür – ein Luxus, den man im Alltag schnell zu schätzen weiß. Gleichzeitig bleibt das Umfeld überschaubar, persönlich und familiär – ideal für Menschen, die Ruhe und Privatsphäre suchen.

Trotz der idyllischen Lage überzeugt Faistenhaar durch seine hervorragende Anbindung. Die Münchner Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch über den öffentlichen Nahverkehr gut und zügig erreichbar. Die Nähe zu den Autobahnen A8 und A99 ermöglicht schnelle Wege in alle Richtungen – ob zur Arbeit, zum Flughafen oder in die bayerischen Alpen.

Die Infrastruktur der Gemeinde Brunnthal ergänzt das attraktive Wohnumfeld perfekt:

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort oder in unmittelbarer Umgebung. Ein vielseitiges Angebot an Sport-, Freizeit- und Vereinsmöglichkeiten rundet die hohe Lebensqualität zusätzlich ab.

Faistenhaar steht für ruhiges, naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort – ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Bleiben.

**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+, A

