

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Brunnthal

**Waldrandlage – DHH im Lkr München mit schönem Garten & viel Privatsphäre - Provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-434469**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.049.000 €**

85649 Brunnthal  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	516,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie beginnen Ihren Tag mit einem Spaziergang im Wald – direkt vor Ihrer Haustür – und erreichen dennoch in kurzer Zeit die Münchner Innenstadt.

Diese charmante Doppelhaushälfte vereint auf besondere Weise naturnahes Wohnen, großzügige Raumverhältnisse und eine hervorragende Anbindung. Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe suchen, ohne auf Komfort und Infrastruktur zu verzichten.

Das Besondere an diesem Haus

- Ruhige Waldrandlage mit hohem Erholungswert
- \* Sonniges, uneinsehbares Grundstück (ca. 516 m<sup>2</sup>)
- Ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen
- Einzigartige bayerische Holzstube mit besonderem Wohngefühl
- Garage für zwei Fahrzeuge + zusätzlicher Stellplatz
- Schnelle Erreichbarkeit von München und Flughafen

Seltene Kombination aus Lage, Größe und Atmosphäre

Wohnen mit Charakter

Das Haus überzeugt durch seine warme, authentische Ausstrahlung.

Besonders hervorzuheben ist die traditionelle bayerische Stube, die dem Wohnbereich eine außergewöhnliche Behaglichkeit verleiht und zum Mittelpunkt des Hauses wird.

Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich zur Terrasse und in den Garten – ideal für entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Raumangebot mit Flexibilität

Die durchdachte Aufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

- Erdgeschoss: Offener Wohn-/Essbereich, Küche mit Durchreiche, Zugang zur Terrasse
- Obergeschoss: Schlafzimmer und separates Büro – perfekt für Homeoffice
- Dachgeschoss: Großzügiges Studio (ca. 54 m<sup>2</sup>) mit eigenem Bad
- Kellergeschoss: Hobbyraum, Hauswirtschaft und viel Stauraum

Ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Arbeiten von Zuhause

Außenbereich – Ihr privater Rückzugsort

Der Garten bietet genau die richtige Balance:

ausreichend groß für Erholung und Nutzung, dabei gleichzeitig pflegeleicht und geschützt vor Einblicken.

Ob Frühstück auf der Terrasse oder ein ruhiger Abend im Grünen – hier genießen Sie echte Lebensqualität.

## Ausstattung

Fakten auf einen Blick

- Baujahr: 1975

- Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 516 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- 3 Etagen
- Heizung erneuert 1999
- Massive Bauweise
- Marmorfußböden im EG und UG und im gesamten Treppenhaus
- Fußbodenheizung im EG

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Diese Immobilie ist ideal für alle, die ein besonderes Zuhause mit Charakter in naturnaher Lage suchen und gleichzeitig die Nähe zu München schätzen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung.

- Detailliertes Exposé auf Anforderung
- Besichtigung nach Vereinbarung
- Alle wichtigen Dokumente vorhanden
- Zusätzliche Dokumentation und Zertifikate können vorgelegt werden
- Wir freuen uns auf Ihre Nachricht

## Lage

Lage – ruhig und dennoch bestens angebunden

- Nur ca. 21 km bis zum Marienplatz
- Schnelle Anbindung an A8 und A99
- Gute Erreichbarkeit des Flughafens München
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen in der Nähe
- Direkter Zugang zur Natur

Leben im Grünen – ohne auf die Stadt zu verzichten

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	252,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



überdachter Freisitz mit Teich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Eßbereich



Arbeitszimmer mit Waldblick