



83098 Brannenburg / Degerndorf am Inn

Bezugsfertige Neubau Doppelhaushälfte in Brannenburg mit guter München-Anbindung



738.000 €

Kaufpreis

132 m²

Wohnfläche

310 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Kai Pommerenke

Tel.: 00491721407320

k.pommerenke@finestep.de

Flächen & Zimmer

| | |
|-------------------|--------|
| Wohnfläche | 132 m² |
| Grundstücksfläche | 310 m² |
| Zimmer | 5 |

Allgemeine Infos

| | |
|--------------|-----------|
| verfügbar ab | ab sofort |
|--------------|-----------|

Zustand

| | |
|---------------|-----------|
| Baujahr | 2025 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | Erstbezug |

Preise & Kosten

| | |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis | 738.000 € |
| Aussen-Courtage | 2,38% inkl. 19% |

Energieausweis

| | |
|----------------------|-------------|
| Art | Bedarf |
| gültig bis | 29.10.2035 |
| Baujahr (Haus) | 2025 |
| Wertklasse | A+ |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 13.40 |
| Primär-Energieträger | LUFTWP |



Ausstattung

Allgemein

| | |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Gartennutzung | ✓ |
| Wasch- / Trockenraum | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

Stellplatzart

| | |
|-----------|---|
| Garage | ✓ |
| Freiplatz | ✓ |

unterkellert

| | |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

Bad

| | |
|---------|---|
| Wanne | ✓ |
| Dusche | ✓ |
| Fenster | ✓ |

Küche

| | |
|--------------|---|
| offene Küche | ✓ |
|--------------|---|

Ausrichtung Balkon / Terrasse

| | |
|-------|---|
| Süden | ✓ |
|-------|---|

Beschreibung zur Ausstattung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

- Hochwertige Neubau-Doppelhaushälfte in solider KFW 40 Massivbauweise
- Auch für KFW40 Bauweise ist die aktuelle KFW55 Förderung nutzbar
- Erstbezug – bezugsfertig ohne Bau- oder Planungsrisiken
- Sehr gute Energieeffizienzklasse A+
- Moderne Luft-/Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Helle Räume durch große Fensterflächen
- Angenehme Deckenhöhe von ca. 2,40 m
- Durchdachte, familienfreundliche Grundrissgestaltung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit zweifachen Gartenzugang
- Strapazierfähiger Designboden in den Wohnräumen
- Zeitlos ausgestattete Bäder mit moderner Sanitärausstattung
- Elektrische Rollläden in allen Wohnräumen
- Vorbereitung für zeitgemäße Elektro- und Netzwerknutzung
- Vollwertiger Keller mit Fußbodenheizung & vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Sonnige Terrasse mit direktem Gartenanschluss



- XL-Garage mit zusätzlichem Stauraumpotenzial
- Zusätzlicher Außenstellplatz für bequemes Parken
- Gute Anbindung Richtung München und in die Alpenregion

u.v.m.



Beschreibung

Diese hochwertige Neubau-Doppelhaushälfte vereint durchdachte Architektur, langlebige Bauqualität und ein stimmiges Gesamtkonzept zu einem Zuhause, das auf langfristige Nutzung und nachhaltige Wertigkeit ausgelegt ist. Besonders energieeffizient durch die KfW 40 Bauweise mit einer Energieeffizienzklasse von A+. Schon auf den ersten Blick wird deutlich, dass hier mit Erfahrung geplant und gebaut wurde: klare Linien, ausgewogene Proportionen und viele Details, die im Alltag den Unterschied machen. Es handelt sich nicht um ein standardisiertes Bauträgerprodukt, sondern um ein Haus, das aus praktischer Bau Erfahrung heraus optimiert wurde.

Im Inneren überzeugt die Immobilie durch ein sehr angenehmes Raumgefühl. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Deckenhöhen von rund 2,40 Metern verstärken den offenen Charakter der Räume. Die Grundrisse sind klar strukturiert, ohne unnötige Verkehrsflächen, und bieten ideale Voraussetzungen für Familienleben, Homeoffice und flexible Nutzung. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich harmonisch zur Terrasse und in den Garten.

Die Ausstattung ist bewusst hochwertig, zeitlos und funktional gewählt. In den Wohnbereichen wurde ein warmer Echtholz Parkettboden verlegt, der optisch überzeugt und zugleich Behaglichkeit ausstrahlt. In den Bädern und im Gäste-WC wurde gezielt mit reduzierten Fliesenflächen gearbeitet, was die Räume luftiger wirken lässt und individuelle Gestaltungsspielräume eröffnet. Elektrische Rollläden, eine moderne Lüftungsanlage, LAN-Verkabelung sowie ein durchdachtes Beleuchtungskonzept mit Deckenstrahlern unterstreichen den zeitgemäßen Anspruch dieses Hauses. Zahlreiche Steckdosen und vorbereitete Technikanschlüsse zeigen die hohe Alltagstauglichkeit der Planung.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen vollwertigen Keller, der zusätzliche Nutz- und Stauraumflächen bietet und zudem mit einer Fußbodenheizung ausgestattet wurde. Ob Lager, Hobbyraum oder Hauswirtschaftsbereich – hier stehen flexible Möglichkeiten zur Verfügung.

Der Außenbereich profitiert von einer sonnigen Ausrichtung und einer offenen Umgebung. Die Terrasse ist großzügig dimensioniert und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch und gemütliche Stunden im Freien. Stromauslässe, unter anderem für eine Markise, sind bereits vorbereitet. Eine hochwertige XL Garage, sowie ein weiterer Außenstellplatz gehören zum Haus dazu und wurden aus Transparenzgründen vom eigentlichen Hauspreis mit 15.000€ ausgewiesen. Die Außenanlagen sind bereits komplett fertiggestellt.

Die Lage des Hauses ist geprägt von einer gut erschlossenen Ortsstruktur und einem unverbaubaren Bergblick. Die Doppelhaushälfte befindet sich an einer gewachsenen Straße, die Teil des alltäglichen Lebens im Ort ist und eine sehr gute Erreichbarkeit gewährleistet. Gleichzeitig bietet das Umfeld auch Waldabschnitte, die zum Spazieren, oder für Freizeitaktivitäten nutzbar sind. Die Anbindung in Richtung München ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut, was den Standort insbesondere für Berufspendler attraktiv macht. Darüber hinaus überzeugt die Region durch ihren hohen Freizeitwert, die Nähe zur Natur und die schnelle Erreichbarkeit der Alpen und des benachbarten Österreichs.

Lage

Die angebotene Doppelhaushälfte eingebettet in eine wohnverträgliche, naturnahe Umgebung mit hoher Lebensqualität am nördlichen Alpenrand. Brannenburg gehört zum Landkreis Rosenheim und zeichnet sich durch seine attraktive Mischung aus ländlicher Ruhe, schneller Erreichbarkeit von Infrastruktur und ausgeprägtem Freizeitwert aus.

Natur & Erholung:



Die Lage profitiert von unmittelbarer Nähe zu Waldflächen, Spazierwegen und Wiesenlandschaften, die fußläufig erreichbar sind und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, Sport und Erholung bieten. Direkt im Umfeld stehen gepflegte Wege durch Grünbereiche zur Verfügung, ideal für Jogging, Radtouren oder entspannte Spaziergänge mit Blick auf die Bergkulisse der Voralpen.

Verkehrsanbindung & Erreichbarkeit:

- Der Bahnhof Brannenburg ist zu Fuß in ca. 12–15 Minuten erreichbar (ca. 1 km), was eine gute Anbindung an den regionalen Schienenverkehr Richtung Rosenheim, Kufstein/Tirol und München ermöglicht.¹
- Die zentrale Lage in Brannenburg erlaubt den schnellen Anschluss an den öffentlichen Busverkehr (mehrere RVO-Linien), der Verbindungen zu benachbarten Orten und zu Bahnhöfen sicherstellt. In Richtung Großstädte und Pendlerziele ist der Standort ebenfalls interessant:
- München liegt rund 70 km nordwestlich, die Fahrtzeit mit dem Auto beträgt je nach Verkehrsaufkommen ca. 60 Minuten.
- Rosenheim als regionales Zentrum ist nur ca. 15 km nördlich gelegen und in etwa 15–20 Minuten mit dem Pkw erreichbar.

Fußläufige Ziele & Infrastruktur:

- Die Maria-Caspar-Filser Grund- und Mittelschule, ein zentraler Schulstandort in Brannenburg, ist in ca. 10–12 Minuten fußläufig erreichbar.
- Kindergärten sowie weitere Bildungs- und Betreuungseinrichtungen befinden sich im Ortszentrum, ebenso gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.
- Einkaufsmöglichkeiten, z. B. Supermärkte, Bäckereien und weitere Nahversorger, erreichen Sie in ca. 10–15 Minuten zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad.
- Ärzte, Apotheken, Banken und weitere Dienstleistungen sind im Ortskern vorhanden und tragen zu einer hohen Alltagsqualität bei.

Freizeit & Nahversorgung:

Brannenburg selbst verfügt über ein breit gefächertes Angebot an lokalen Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Dazu gehören Vereine, Sportplätze, Wanderwege und das nahe Segelfluggelände Brannenburg – nur etwa 1 Kilometer östlich –, das zusätzlich Freizeitwert sowie Veranstaltungsimpulse im Ort setzt.

Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 2,38% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München www.finestep.de





















