



## 83052 Bruckmühl / Thalham

### Exklusive Doppelhaushälfte in Bruckmühl

- Modernes Wohnen mit Stil und Komfort
- Ruhige Wohnlage



**209 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**391 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**5**  
Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

#### Ihr Ansprechpartner

#### DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

[m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)

#### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 209 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 391 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 5                  |
| Schlafzimmer        | 4                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| separate WCs        | 1                  |
| Balkone / Terrassen | 3                  |
| Terrassen           | 1                  |
| Stellplätze         | 2                  |

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

#### Preise & Kosten

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Aussen-Courtage  | 2,38 % inklusive |
| Courtage-Hinweis | Das Angebot ist  |

#### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 17.12.2028  |
| Baujahr (Haus)            | 2017        |
| Energieverbrauchskennwert | 15.10       |
| Primär-Energieträger      | LUFTWP      |
| Wertklasse                | A+          |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |



## Zustand

|               |           |
|---------------|-----------|
| Baujahr       | 2017      |
| Verkaufstatus | offen     |
| Zustand       | neuwertig |



## Ausstattung

### Allgemein

|               |   |
|---------------|---|
| Kamin         | ✓ |
| Gartennutzung | ✓ |
| Gäste-WC      | ✓ |

### Befeuerung

|                 |   |
|-----------------|---|
| Luft-Wärmepumpe | ✓ |
| Elektro         | ✓ |

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Küche

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

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
|-----------------|---|

### unterkellert

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

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Merkmale des angebotenen Hauses:

- Baujahr 2017
- Wohnfläche ca. 209 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 391 m<sup>2</sup>
- Energieeffiziente Luft-Wärme-Pumpe

Das Erdgeschoss

- Diele mit großzügigem Eingangsbereich
- Gäste-WC mit modernen Fliesen
- Offene Küche in Weiß mit extra hohem Küchenblock und Theke
- Wohn- und Essbereich (ca. 51 m<sup>2</sup>) mit Kachelofen und Zugang zur Terrasse
- Terrasse (ca. 22 m<sup>2</sup>) / zu 50% an Wohnfläche angerechnet
- Bodenbelag: Großformatige, moderne Fliesen

Das Obergeschoss

- Zwei Kinderzimmer (je ca. 19 m<sup>2</sup>), eines mit eigenem Balkon
- Gästezimmer (ca. 10 m<sup>2</sup>) mit Zugang zu einem weiteren Balkon
- Hinweis: Beide Balkone sind noch fertigzustellen
- Badezimmer mit Wanne, bodentiefer Dusche und Doppelwaschbecken
- Badezimmerfliesen: Grau-weißer Marmor
- Bodenbelag: Holzboden in den Wohnräumen

Das Dachgeschoss

- Ein großes Studio (ca. 39,5 m<sup>2</sup>), vielseitig nutzbar, z. B. als Schlafzimmer
- Dachschrägen mit Holzverkleidung
- Große Dachflächenfenster
- Zugang zu einem weiteren Balkon

Das Untergeschoss

- Hobbyraum (ca. 22 m<sup>2</sup>) mit Tageslicht und großen Fliesen
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche (hellgrau und weiß gefliest)
- Wohnraumähnlicher Hobbyraum und Bad zu 50% angerechnet



- Arbeitszimmer
- Technikraum und Kellerraum

Der Außenbereich

- Sonniger Garten mit Gartenhaus
- Zwei Garagen mit Rolltoren



## Beschreibung

Exklusive Doppelhaushälfte in Bruckmühl  
- Modernes Wohnen mit Stil und Komfort  
- Ruhige Wohnlage

Diese hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2017 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 209 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 391 m<sup>2</sup>. Mit durchdachter Raumaufteilung und modernen Details bietet sie ein komfortables Zuhause für die ganze Familie.

Das Herzstück des Hauses bildet der offene Wohn- und Essbereich mit 51 m<sup>2</sup>, einem stilvollen Kachelofen und Zugang zur großen Sonnenterrasse. Die angrenzende, moderne, weiße Küche mit extra hohem Küchenblock und Theke ist ein Highlight für Hobbyköche. Der Eingangsbereich bietet eine geräumige Diele und ein elegantes Gäste-WC. Großformatige, moderne Fliesen verleihen dem Erdgeschoss eine helle und edle Ausstrahlung.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige Kinderzimmer sowie ein Gästezimmer. Eines der Kinderzimmer verfügt über einen eigenen Balkon, während ein weiterer Balkon sowohl vom Gästezimmer als auch vom zweiten Kinderzimmer aus zugänglich ist. Die Balkone müssen noch final fertiggestellt werden. Das moderne Badezimmer ist ein echtes Wellness-Highlight: Ausgestattet mit einer Badewanne, einer bodentiefen Dusche, zwei Waschbecken und edlen grau-weißen Marmorfliessen. Der Holzboden in den Wohnräumen unterstreicht die warme Atmosphäre.

Das stilvolle Dachgeschoss ist vielseitig nutzbar, beispielsweise als Hauptschlafzimmer. Große Dachflächenfenster sorgen für viel Tageslicht, während die Holzverkleidung der Dachschrägen für Gemütlichkeit sorgt. Auch hier gibt es einen Balkon, der das Raumangebot abrundet.

Das Untergeschoss bietet neben einem Technikraum und einem Abstellraum einen großen Hobbyraum mit viel Tageslicht und modernen Fliesen. Ein Arbeitszimmer und ein weiteres Badezimmer mit bodentiefer Dusche ergänzen das umfangreiche Raumangebot.

Der gepflegte Garten verfügt über ein Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum bietet. Zwei Garagen mit praktischen Rolllüren runden das Angebot ab.

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Bruckmühl. Die idyllische Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Rosenheim bietet eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und hervorragender Infrastruktur.

Die Lage zeichnet sich durch eine entspannte Nachbarschaft und viel Grün aus. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell erreichbar. Familien profitieren von der guten Auswahl an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die Bruckmühl besonders attraktiv für junge Familien machen.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung. Ob gemütliche Spaziergänge entlang der Mangfall, Radtouren oder Ausflüge in die nahegelegenen Voralpen – Natur- und Sportliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten. Auch der beliebte Simssee und der Chiemsee sind nur eine kurze Autofahrt entfernt und bieten weitere Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Bruckmühl ermöglicht eine bequeme Verbindung nach Rosenheim, München und andere umliegende Städte. Mit dem Auto sind sowohl die A8 als auch die A99 schnell erreichbar, was die Lage besonders für Pendler attraktiv macht. Gleichzeitig bietet die ruhige Seitenstraße, in der sich die Doppelhaushälfte befindet, eine



entspannte Wohnatmosphäre abseits des Trubels.

Mit ihrer zentralen Lage, dem hohen Freizeitwert und einer idealen Infrastruktur ist die Immobilie im Sebastian-Steiner-Weg 13 ein perfekter Wohnort für Familien, Naturliebhaber und Pendler gleichermaßen.





























































































































