Kumhausen

Geräumige und vielseitig nutzbare Dachgeschosswohnung – Ruhige Lage im Grünen nahe Landshut

Objektnummer: 25085016

KAUFPREIS: 545.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 180 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25085016 - 84036 Kumhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25085016 - 84036 Kumhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25085016
Wohnfläche	ca. 180 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	545.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25085016 - 84036 Kumhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.03.2032
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	128.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25085016 - 84036 Kumhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25085016 - 84036 Kumhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25085016 - 84036 Kumhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25085016 - 84036 Kumhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25085016 - 84036 Kumhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25085016 - 84036 Kumhausen

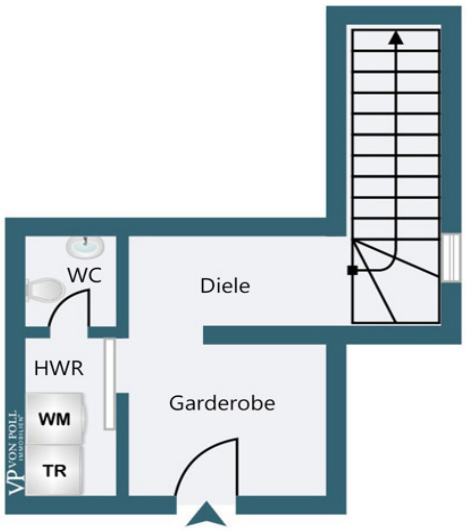
Die Immobilie

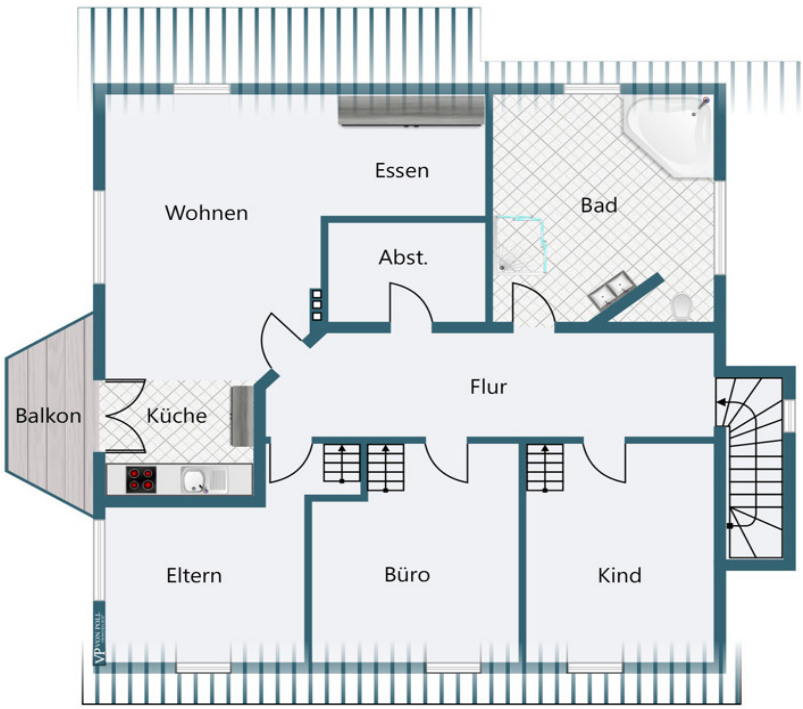
Objektnummer: 25085016 - 84036 Kumhausen

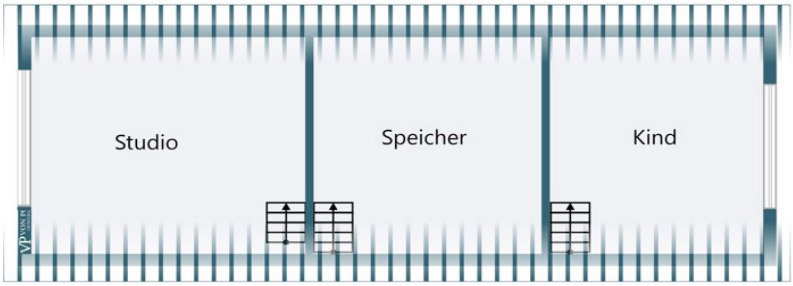
Die Immobilie

Objektnummer: 25085016 - 84036 Kumhausen

Grundrisse




Essen
Wohnen
Bad
Abst.
Flur
Balkon
Küche
Eltern
Büro
Kind



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25085016 - 84036 Kumhausen

Ein erster Eindruck

Diese großzügige und vielseitig nutzbare Dachgeschosswohnung bietet ein einzigartiges Wohnkonzept in einer ruhigen und ländlichen Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² und insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer, eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder Paare, die viel Platz für ihre individuellen Bedürfnisse suchen. Das ursprüngliche Fundament des Hauses stammt aus dem Jahr 1973, doch im Jahr 2001 wurde das Gebäude von Grund auf neu errichtet, aufgestockt und umfassend modernisiert. Durch diese grundlegende Erneuerung kann die Immobilie als Baujahr 2001 betrachtet werden. Gleichzeitig wurde eine Garage angebaut, die für zusätzlichen Komfort sorgt. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Gartenanteil mit Terrasse zur Alleinnutzung, der einen perfekten Rückzugsort im Grünen bietet. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen eigenen Balkon, der weitere Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien schafft. Die hellen und weitläufigen Räume sorgen für ein offenes, angenehmes Wohngefühl und bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Für ein behagliches Wohnklima sorgt eine zentrale Heizungsanlage, ergänzt durch eine Fußbodenheizung, die besonders in den kälteren Monaten für angenehme Wärme sorgt. Die Immobilie verbindet idyllische Ruhe mit einer hervorragenden Anbindung – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Zudem bietet die Nähe zur Autobahn eine bequeme Verbindung zu den umliegenden Städten. Abgerundet wird das Angebot durch einen Garagenstellplatz, der sich direkt am Haus befindet und komfortables Parken ermöglicht. Diese Dachgeschosswohnung kombiniert Großzügigkeit, modernen Wohnkomfort und naturnahe Lage auf ideale Weise. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25085016 - 84036 Kumhausen

Alles zum Standort

Die Gemeinde Kumhausen, nur etwa 4 km südlich des Landshuter Stadtkerns gelegen, bietet eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und bester Anbindung an die Stadt. Die Wohnung befindet sich in dem idyllischen Ortsteil Oberdessing, einem ruhigen und charmanten Bereich der Gemeinde. Von hier aus erreichen Sie in nur 5 Minuten den benachbarten Ort Preisenberg und profitieren gleichzeitig von der Nähe zu Landshut. Die Umgebung zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Für Familien besonders attraktiv sind die nahegelegenen Kinderbetreuungsmöglichkeiten, darunter eine Kita, ein Kindergarten und eine Grundschule. Ein aktives Vereinsleben mit einem breiten Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten trägt zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei. Pendler profitieren von der hervorragenden Verkehrsanbindung. In nur 10 Minuten ist die Autobahn A92 München-Deggendorf erreichbar, wodurch sowohl die Münchner Innenstadt als auch der Flughafen zügig erreichbar sind. Auch die Landshuter Altstadt mit ihren kulturellen Highlights, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Objektnummer: 25085016 - 84036 Kumhausen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 128.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25085016 - 84036 Kumhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com