

Kumhausen

# Großzügiges Wohnkonzept mit Pool & Wellness – Stadtnahes Zwei- oder Einfamilienhaus bei Landshut

Objektnummer: 2508501-1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 360 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 850 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 2508501-1                 |
| Wohnfläche   | ca. 360 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2001                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                                  |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 995.000 EUR                                                                      |
| Haustyp                    | Zweifamilienhaus                                                                 |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Modernisierung / Sanierung | 2001                                                                             |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                         |
| Bauweise                   | Massiv                                                                           |
| Nutzfläche                 | ca. 140 m²                                                                       |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl              | Endenergiebedarf            | 128.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.03.2032      | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuernng                 | Öl              | Baujahr laut Energieausweis | 1972           |

Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



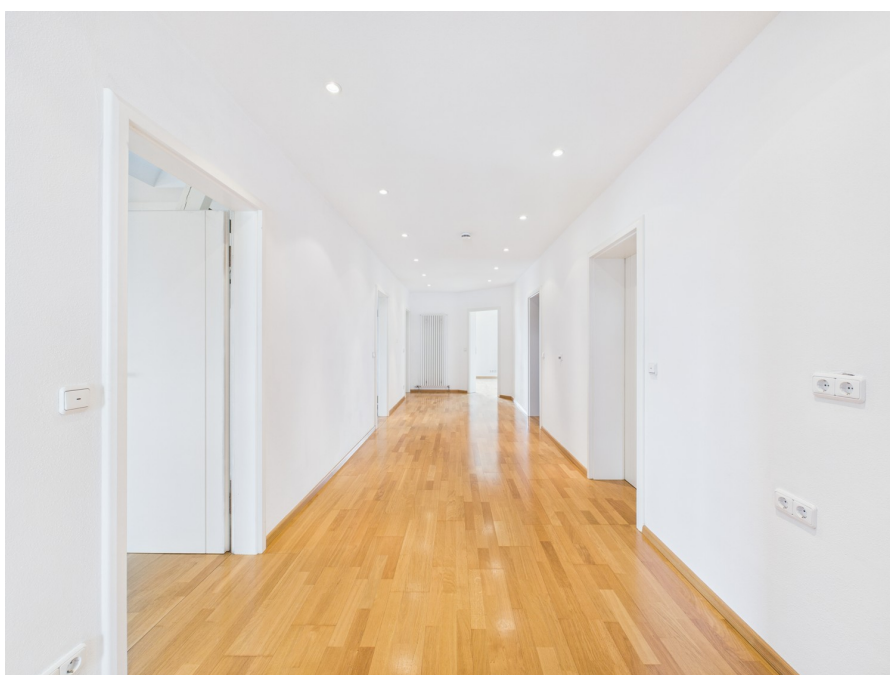
Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



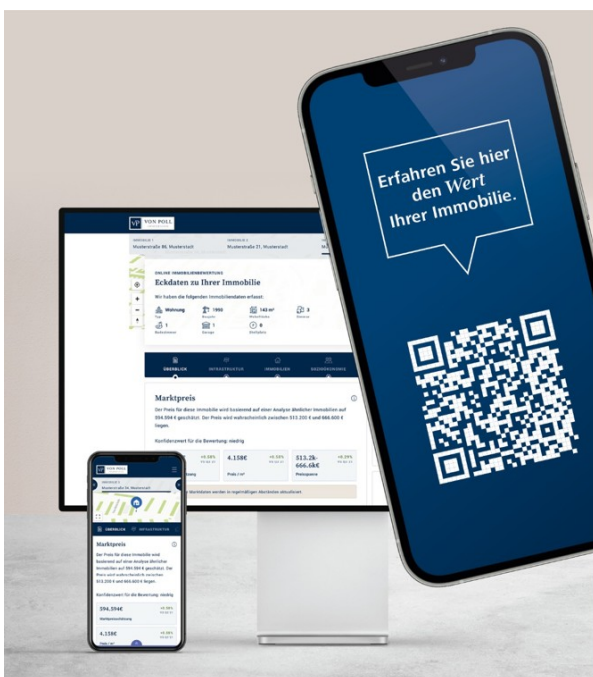
Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



VP

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

**VON POLL**  
IMMOBILIEN






**Patryk Kelm**  
Geschäftsteilnehmer

**Christian Kartmann**  
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0871 - 96 59 98 0**

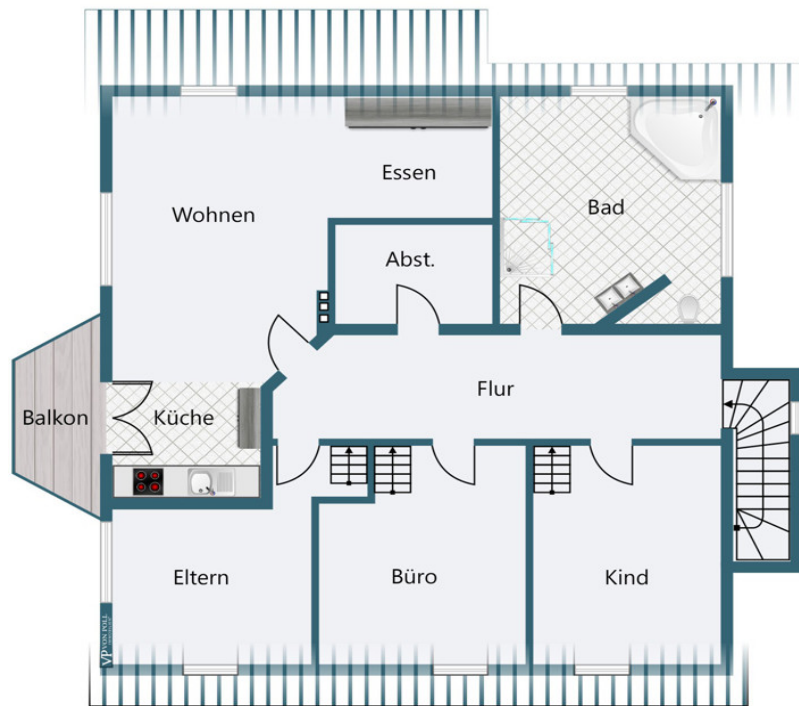
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

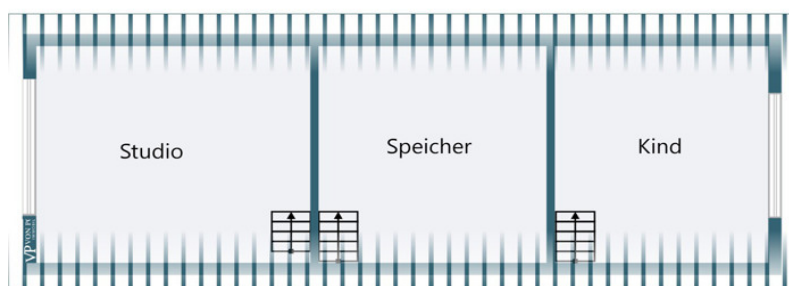
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

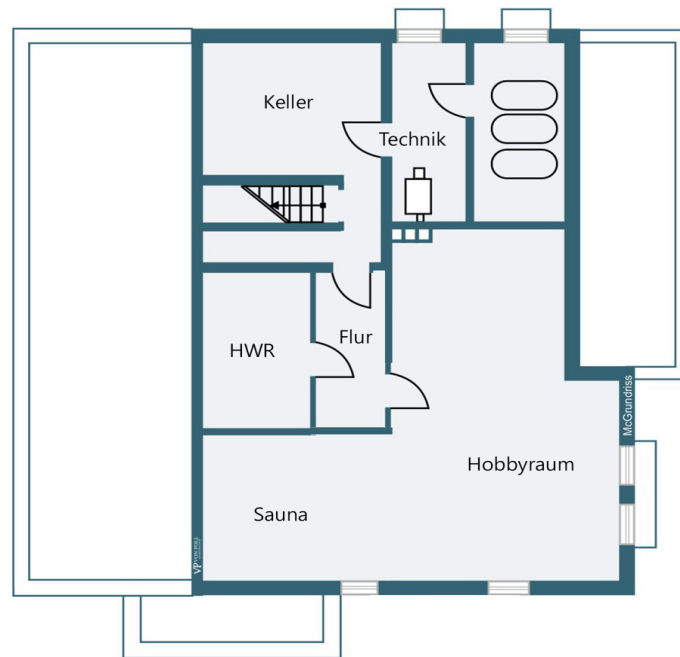
Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Grundrisse









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: 2508501-1 - 84036 Kumhausen**

## Ein erster Eindruck

Großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus mit Wellnessbereich, Pool und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – Stadtnah zu Landshut in ruhiger Lage von Oberdessing

Diese im Jahr 2001 von Grund auf neu errichtete Immobilie überzeugt durch Großzügigkeit, gepflegten Zustand und gehobene Ausstattung. Auf drei Etagen verteilt sich eine Wohnfläche von ca. 350?m<sup>2</sup> – aktuell als Zweifamilienhaus genutzt, wobei bereits eine Teilungserklärung vorliegt. Mit geringem Aufwand lässt sich das Haus auch ideal als großzügiges Einfamilienhaus gestalten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein beeindruckender Wohn-Essbereich mit Kamin und offenem Küchenkonzept. Die moderne Einbauküche, hochwertige Materialien wie Parkett und Fliesen, sowie die lichtdurchflutete Architektur verleihen dem Wohnraum ein fast loftartiges Ambiente.

Im Untergeschoss befindet sich ein echtes Highlight: Ein großzügiger Fitness- und Wellnessbereich mit Panoramasauna, Dusche und Ruhezone – ideal auch für Hobbys, Homeoffice oder Praxisnutzung.

Die zweite Wohneinheit ist vollständig abgeschlossen und könnte als Kapitalanlage vermietet oder bei Bedarf separat veräußert werden. Ebenso eignet sich das Haus perfekt als Mehrgenerationenlösung.

Das ca. 850?m<sup>2</sup> große Grundstück bietet einen schön angelegten Garten mit Pool, großzügiger Zufahrt, mehreren Terrassen sowie zwei Garagen und vier Stellplätzen. Die ländliche Lage kombiniert Ruhe mit idealer Stadtnähe – die Landshuter Stadtgrenze erreichen Sie in wenigen Minuten.

Ein Haus mit vielen Optionen: ob als großzügiges Familienhaus, Kapitalanlage oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach – hier ist vieles möglich.

Objektnummer: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Ausstattung und Details

Highlights auf einen Blick:

- \* Loftartiger Wohn-Essbereich mit offener Gestaltung und weitläufigen Flächen
- \* Gemütlicher Kaminofen als stilvoller Mittelpunkt im Wohnbereich
- \* Zwei moderne Einbauküchen, jeweils hochwertig ausgestattet
- \* Großzügige Fensterfronten für helle, lichtdurchflutete Räume
- \* Zwei exklusive Badezimmer, beide mit viel Platz und moderner Ausstattung
- \* Großer Wellnessbereich im Untergeschoss mit Panoramasauna und Dusche
- \* Eigener Außenpool im Garten – ideal für entspannte Sommertage
- \* Ausgebautes Dachgeschoss mit charmanten Zimmern – perfekt für Kinder oder Gäste
- \* Flexibel nutzbares Ein- oder Zweifamilienhaus – ideal für Mehrgenerationen, Vermietung oder Homeoffice
- \* Teilungserklärung bereits vorhanden – zukünftige Veräußerung einer Einheit möglich
- \* Massivbauweise mit hochwertiger, gepflegter Substanz
- \* Viele großzügige Räume auf vier Etagen – insgesamt ca. 350?m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Große Zufahrt, 2 Garagen & 4 Außenstellplätze – ideal für Familien und Gäste
- \* Ländlich gelegen, aber nur 4?km bis zur Stadtgrenze Landshut
- \* Gepflegter Garten mit Terrassenflächen

**Objektnummer: 2508501-1 - 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 Oberdassing, 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: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.3.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 128.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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: 2508501-1 - 84036 Kumhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)