

Kumhausen / Windten

# Ein Landhaus zum Verlieben – mit Fernsicht, Charme und Potenzial bei Landshut

????????? ??????????: 25085044

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 645.000 EUR • ??????????: ca. 188 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 789 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

?? ??? ??????

|                                 |                                                         |                           |                                                                                    |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????             | 25085044                                                | ????? ???????             | 645.000 EUR                                                                        |
| ????????????                    | ca. 188 m²                                              | ??????                    | ????????????                                                                       |
| ?????? ???????                  | ???????????????? ??????                                 |                           | ????????????????                                                                   |
| ?????????                       | 5                                                       | ????????????              | Käuferprovision<br>beträgt 3 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????????? ???<br>?????????? | 4                                                       |                           |                                                                                    |
| ??????????                      | 2                                                       |                           |                                                                                    |
| ????? ?????????????             | 1989                                                    | ????????<br>????????????? | ???????                                                                            |
| ?????? ?????????????            | 2 x ???????????<br>?????? ?????????????,<br>2 x ??????? | ???????                   | ?????????, WC<br>?????????????,<br>??????????                                      |

???????? ??????????: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

????????????? ???????????

|                                                   |                             |                                                                              |                |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ???? ???? ??????????                              | ????                        | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 177.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ?? | 15.11.2034                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ???? ???? ??????????                              | ????                        | ???? ???? ??????????<br>???????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1989           |

??????? ?????????: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

?? ????????



???????? ?????: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

?? ???????



??????? ???????: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

?? ????????



???????? ?????: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

?? ???????



???????? ?????????: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

?? ?????????



??????? ???????: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

?? ????????



???????? ?????????: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

?? ?????????



???????? ?????????: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

?? ?????????



??????? ?????????: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

?? ????????



???????? ?????: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

?? ???????



| Marktpreis | Verkaufspreis | Unterschied | Prozent |
|------------|---------------|-------------|---------|
| 4.150€     | 4.150€        | 0€          | 0%      |
| 313.35€    | 313.35€       | 0€          | 0%      |
| 655.15€    | 655.15€       | 0€          | 0%      |

**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)

??????? ???????: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

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)

????????? ??????????: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? : 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

## ??? ????? ?????????

Charmantes Einfamilienhaus mit Alpenblick in Kumhausen – Windten-Hachelstuhl

Dieses großzügige Einfamilienhaus in idyllischer Lage von Kumhausen-Windten-Hachelstuhl begeistert durch seine durchdachte Architektur, den offenen Blick über Felder und Wiesen und ein enormes Entwicklungspotenzial.

Auf einem 789m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie eine Wohnfläche von ca. 188m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen. Großzügige Raumzuschnitte, viel Licht und eine besonders gelungene Formgebung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Im Erdgeschoss befindet sich ein modernes Duschbad, im Obergeschoss ein weiteres Badezimmer mit Badewanne – Bad und WC sind hier getrennt. Die Fußbodenheizung im EG sowie im Bad im OG sorgt für wohlige Wärme, ergänzt durch eine regelmäßig gewartete Ölheizung.

Das Haus bietet viele Details, die den besonderen Charme unterstreichen: Echtholzparkett im Elternschlafzimmer, eine vom Schreiner gefertigte Holztreppe, Außenrollos, ein Balkon sowie eine große Doppelgarage – eines der Tore ist elektrisch betrieben. Besonders hervorzuheben ist der beheizbare, großzügige Keller mit separatem Außenzugang sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum.

Das Elternschlafzimmer bietet die Möglichkeit zur Abtrennung eines weiteren Raums – ideal für ein Büro, Ankleidezimmer oder ein zusätzliches Kinderzimmer. Die 2-fach verglasten Holzfenster, der große Garten und der unverbaubare Fernblick mit Alpensicht bei klarem Wetter runden dieses Angebot ab.

Einige Fertigstellungen und Reparaturen sind noch notwendig, doch genau hierin liegt das Potenzial: Gestalten Sie dieses charmante Haus ganz nach Ihren Wünschen und schaffen Sie sich ein Zuhause mit Charakter.

Hier geht es zur 360°-Digital-Tour:

<https://tour.giraffe360.com/5b170bc862a24103b2c070729fca6f06/>

Überzeugen Sie sich selbst – dieses Haus verdient Ihre Aufmerksamkeit. Eine Besichtigung lohnt sich!

??????? ???????: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

??????????????? ??? ?????????

#### Highlights der Immobilie

- \* Ruhige Lage in Kumhausen – Windten-Hachelstuhl
- \* Großzügiges Grundstück mit 789?m<sup>2</sup>
- \* Ca. 188?m<sup>2</sup> Wohnfläche mit guter Raumaufteilung
- \* Unverbaubarer Weitblick, bei klarem Wetter Sicht auf die Alpen
- \* Fußbodenheizung im EG und Bad im OG
- \* Zwei Badezimmer (EG mit Dusche, OG mit Wanne)
- \* Getrenntes Bad und WC im Obergeschoss
- \* Echtholzparkett im Elternschlafzimmer
- \* Möglichkeit zur Schaffung eines weiteren Zimmers
- \* 2-fach verglaste Holzfenster
- \* Große Doppelgarage mit elektrischem Tor
- \* Beheizbarer Keller mit separatem Außenzugang
- \* Hauswirtschaftsraum im Keller
- \* Balkon mit Blick ins Grüne
- \* Individuelle Schreiner-Treppe und Außenrollos

??????? ???????: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

## ??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in absolut ruhiger, ländlicher Lage im beliebten Gemeindebereich Kumhausen, Ortsteil Winden-Hachelstuhl. Umgeben von Feldern, Wiesen und Natur bietet das Haus eine traumhafte Umgebung zum Durchatmen – und bei klarem Wetter sogar einen herrlichen Blick bis zu den Alpen. Hier genießen Sie Ruhe und Erholung, ohne auf die Vorteile städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen.

Denn die Nähe zur Landshuter Stadtgrenze macht diesen Standort besonders attraktiv: In wenigen Minuten erreichen Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäcker, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kinderbetreuung befinden sich direkt in Kumhausen oder in der nahen Umgebung. Die historische Altstadt von Landshut mit ihrer vielfältigen Gastronomie und ihren kulturellen Angeboten ist ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt.

Auch verkehrstechnisch ist Winden-Hachelstuhl ideal angebunden: Neben der A92 und der B299 erreichen Sie in kurzer Distanz auch die B15 und B11, die eine schnelle Verbindung in alle Richtungen ermöglichen. Ein idealer Wohnort für alle, die ländliche Idylle mit urbaner Nähe kombinieren möchten.

??????? ?????????: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 177.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut  
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0  
E-Mail: landshut@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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