

Kumhausen

# Traumhaftes Zuhause mit herrlichem Ausblick: Einfamilienhaus in Kumhausen/Preisenberg

Objektnummer: 23085117

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.045.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 591 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23085117 - 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: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 23085117                  |
| Wohnfläche    | ca. 210 m²                |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 7                         |
| Schlafzimmer  | 5                         |
| Badezimmer    | 2                         |
| Baujahr       | 2012                      |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 1.045.000 EUR                                                             |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 80 m²                                                                 |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |                   |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS             | Endenergieverbrauch     | 38.90 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 13.07.2033      | Energie-Effizienzklasse | A                 |
| Befuerung                  | Gas             |                         |                   |

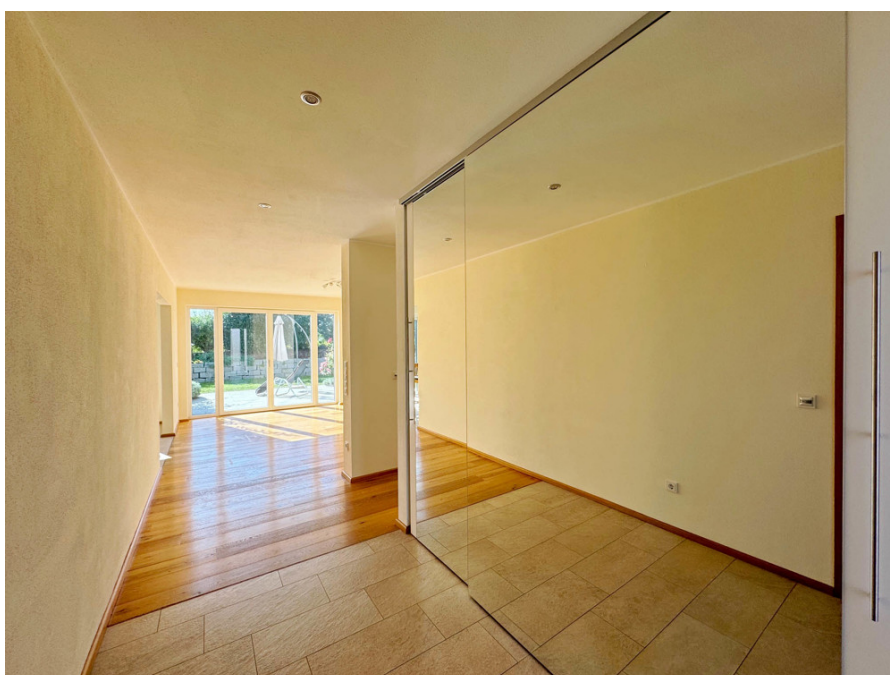
Objektnummer: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



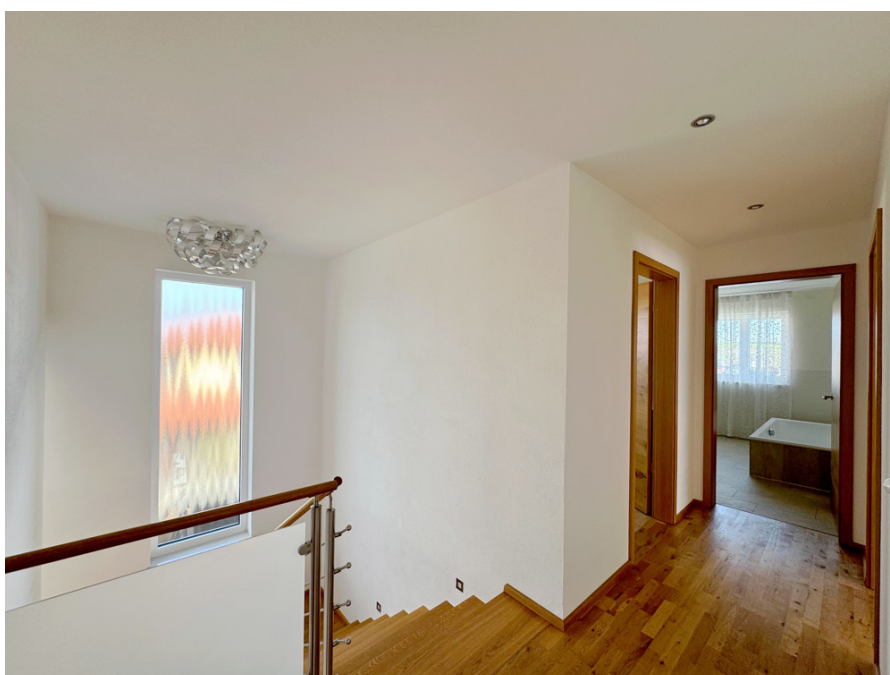
Objektnummer: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



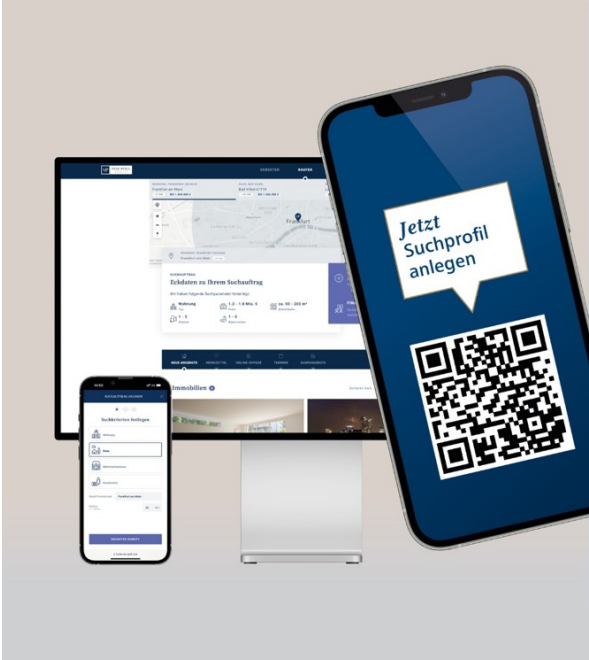
Objektnummer: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

**0871 - 96 59 98 0**

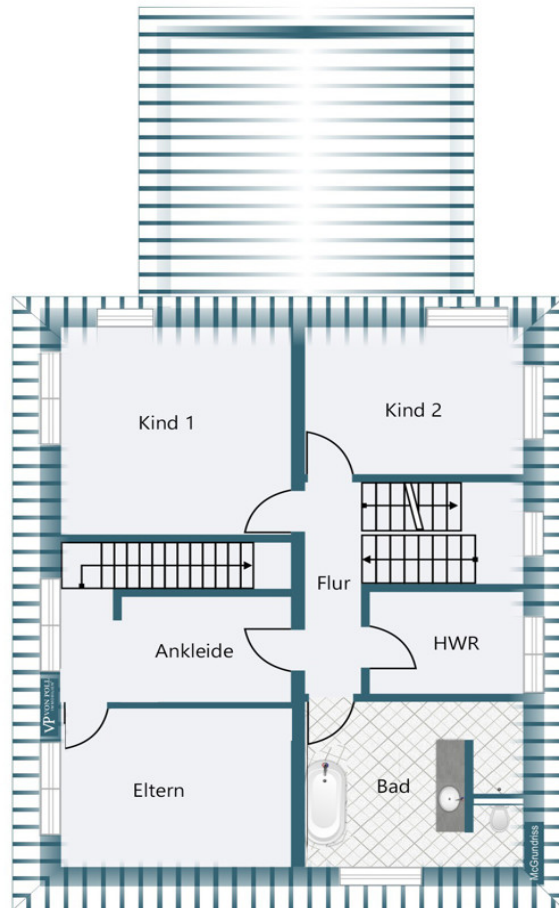
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

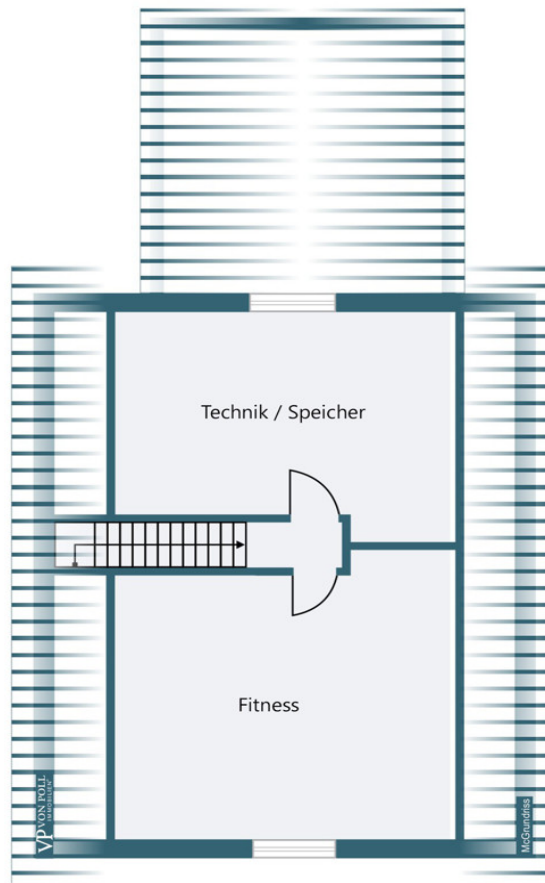
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 23085117 - 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: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Ein erster Eindruck

Traumhaftes Zuhause mit herrlichem Ausblick: Einfamilienhaus in Kumhausen/Preisenberg Das Einfamilienhaus in Kumhausen/Preisenberg aus dem Jahr 2012 ist ein absolutes Juwel. Mit seiner eleganten Einbauküche, hochwertigen Materialien und durchdachten Grundrissen bietet es nicht nur einen perfekten Wohnraum, sondern auch eine warme und einladende Atmosphäre. Die großzügige Wohnfläche von 210 m<sup>2</sup> ermöglicht es der ganzen Familie, sich frei zu entfalten und jeden Raum nach ihren individuellen Bedürfnissen zu nutzen. Die kluge Aufteilung und die durchdachte Nutzung der Flächen machen dieses Haus zu einem wahren Raumwunder. Die hochwertige Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Mit ihren modernen Geräten und stilvollen Details macht sie das Zubereiten von Mahlzeiten zu einem Vergnügen. Hier kann man gemeinsam mit der Familie und Freunden unvergessliche Momente verbringen. Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist die Möglichkeit für Mehrgenerationen. Durch die separate Einheit können Familienmitglieder oder Gäste ihren eigenen Raum genießen und dennoch in der Nähe der Familie sein. Dies schafft ein harmonisches Zusammenleben und ermöglicht es, wertvolle Momente gemeinsam zu teilen. Die technische Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Eine große Doppelgarage mit Starkstromanschluss bietet Platz für Fahrzeuge und bietet die Möglichkeit für Hobbys oder Werkstatt. Die Solaranlage und die PV-Vorbereitung zeigen die umweltbewusste Ausrichtung des Hauses. Mit einer Gasheizung, einer Entkalkungsanlage und einer Fußbodenheizung in allen Räumen wird ein Höchstmaß an Komfort und Wohlbefinden gewährleistet. Dieses Einfamilienhaus ist ein Ort, an dem Träume wahr werden. Es bietet modernes Wohnen, hochwertige Materialien und eine durchdachte Ausstattung. Hier kann man das Leben in vollen Zügen genießen und eine glückliche Zukunft für sich und seine Familie gestalten.

Objektnummer: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Modern und elegant gestaltet
- \* Hochwertige Ausstattung
- \* Fußbodenheizung in allen Räumen im EG und OG
- \* Kunststoff-Alu Fenster dreifach verglast
- \* Voll ausgestattete Einbauküche mit Markengeräten
- \* Großer Einbauschränk mit Spiegeltüren im Eingangsbereich
- \* Möbliertes, geräumiges Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche
- \* Gästebad mit ebenerdiger Dusche
- \* Großes Studio (ca. 25 m<sup>2</sup>) und ein weiterer Raum im DG (ca. 33 m<sup>2</sup>)
- \* BWT Wasserenthärtungsanlage
- \* Solaranlage Warm- und Brauchwasser
- \* Schön angelegter Garten
- \* Südausgerichtete Sonnenterrasse
- \* Großer, ausbaubarer Speicher
- \* Satellit TV
- \* Regenwasserzisterne mit Pumpe zur Gartenbewässerung
- \* PV-Vorbereitung (Photovoltaik)
- \* Doppelgarage mit großem Bereich für Gartengeräte
- \* Starkstromanschluss in der Garage
- \* Unverbaute Sicht nach Süden
- \* Ruhige Lage in einer Wohnsiedlung
- \* Stadtbusanbindung
- \* Bezugsfertig
- \* Einziehen und genießen

Objektnummer: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Alles zum Standort

Die Lage dieses Einfamilienhauses in Kumhausen/Preisenberg ist einfach wunderbar. Es befindet sich auf einem weitläufigen Eckgrundstück und bietet einen schönen Weitblick über die umliegende Landschaft. Die ruhige und idyllische Umgebung schafft eine entspannte Atmosphäre und lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Gleichzeitig ist das Haus aber auch optimal an die Stadt Landshut angebunden. Innerhalb kurzer Zeit erreicht man alle wichtigen Einrichtungen und Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel. Die beste Infrastruktur in der Umgebung sorgt dafür, dass man alles bequem erreichen kann und keine langen Wege zurücklegen muss. Gleichzeitig bietet die Lage des Hauses die Möglichkeit, die Natur und die Umgebung in vollen Zügen zu genießen. Spaziergänge, Fahrradtouren oder einfach nur das Betrachten des Weitblicks sind hier Teil des täglichen Lebens. Insgesamt ist die Lage dieses Einfamilienhauses in Kumhausen/Preisenberg einfach optimal. Man kann hier die Vorzüge des Landlebens genießen und ist dennoch gut an die Stadt angebunden. Eine perfekte Kombination für alle, die Ruhe und Erholung suchen, aber dennoch nicht auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten möchten.

Objektnummer: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.7.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 38.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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