

Kumhausen / Hachelstuhl

Landhausidylle trifft Stadtnähe – Großzügig, massiv und vielseitig wohnen in Kumhausen/Hachelstuhl

Objektnummer: 25085072

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 775.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 973 m²

Objektnummer: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

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

Objektnummer: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

Auf einen Blick

Objektnummer	25085072
Wohnfläche	ca. 190 m ²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	775.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	144.25 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	30.11.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

Die Immobilie



Objektnummer: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

Die Immobilie



Objektnummer: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

Die Immobilie



Objektnummer: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

Die Immobilie



Objektnummer: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

Die Immobilie



Objektnummer: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

Die Immobilie



Objektnummer: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

Die Immobilie



Objektnummer: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

Die Immobilie



Objektnummer: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

Die Immobilie



Objektnummer: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

Die Immobilie



Objektnummer: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

Die Immobilie



Objektnummer: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

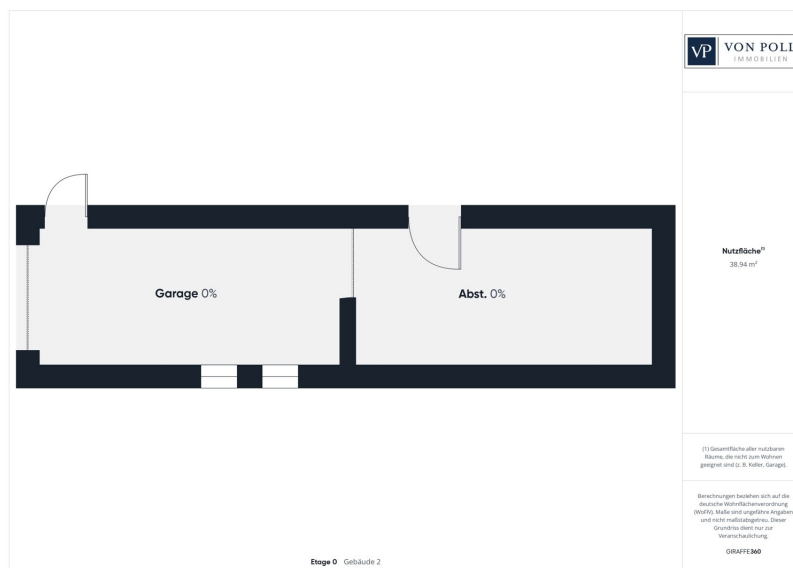
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/landshut

Objektnummer: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

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: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus in herrlicher Lage von Kumhausen/Hachelstuhl verbindet großzügiges Wohnen mit dem Gefühl von Freiheit und Naturverbundenheit. Auf einem ca. 973m² großen Grundstück eröffnet sich Ihnen ein Rückzugsort, der nicht nur viel Raum bietet, sondern auch Potenzial für die Zukunft bereithält – sei es als klassisches Einfamilienhaus, als Zweifamilienhaus oder als Mehrgenerationendomizil.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein stilvoller, einladender Eingangsbereich, der nahtlos in die großzügigen Wohnräume übergeht. Hier dominiert ein behagliches Ambiente, geprägt von einem nachträglich eingebauten Kamin, hochwertigen Bodenbelägen aus Parkett und Fliesen sowie liebevoll gepflegten Details. Die offene Küche mit angrenzender Speise lässt keine Wünsche offen und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Ein separates Esszimmer bietet zusätzlichen Platz für Familienfeste und gesellige Abende.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer davon vier Schlafzimmer, die sich flexibel gestalten lassen – ganz gleich, ob Sie Arbeitsräume, Kinderzimmer oder Rückzugsorte benötigen. Ein ausbaufähiger Speicher mit rund 80m² Fläche bietet weiteres Entwicklungspotenzial.

Auch technisch präsentiert sich das Haus bestens ausgestattet: Eine moderne Öl-Zentralheizung (2014 erneuert, Tanks saniert) sorgt zuverlässig für Wärme, während die Photovoltaikanlage mit Speicher und Notstromfunktion nachhaltige Energie liefert.

Die massive Bauweise aus dem Jahr 1981 bildet ein solides Fundament. An einzelnen Stellen mag es Modernisierungsbedarf geben, doch die hervorragende Substanz ermöglicht es Ihnen, mit überschaubarem Aufwand Ihre individuellen Vorstellungen zu verwirklichen und ein wahres Schmuckstück zu schaffen.

Der Außenbereich begeistert mit einem großen, sonnigen Garten, einer Garage, Carport sowie weiteren Stellplätzen. Von hier genießen Sie einen unverbaubaren Weitblick über Felder, Wiesen und Wälder – ein außergewöhnliches Naturpanorama, das jeden Tag aufs Neue inspiriert.

Dieses Haus ist ideal für alle, die das Landleben in bester Verbindung zur Stadt Landshut suchen und Wert auf Platz, Potenzial und Nachhaltigkeit legen. Lassen Sie sich begeistern und entdecken Sie ein Zuhause voller Möglichkeiten.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:
<https://tour.giraffe360.com/336c58d75667431eb7d0218f10e45e7e/>

Objektnummer: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- * Großes Grundstück mit ca. 973?m² – viel Platz für Garten, Spiel und Freizeit
- * Wohnfläche ca. 190?m² – großzügiges Raumangebot
- * 6 Zimmer davon 4 Schlafzimmer – flexibel nutzbar, z.B. für Familie, Büro oder Gäste
- * Ausbaufähiger Speicher mit ca. 80?m² zusätzlicher Fläche
- * Massive Bauweise aus dem Jahr 1981 – solide Substanz
- * Modernisierte Ölzentralheizung (2014) und Tanksanierung
- * Photovoltaikanlage (ca. 15?kW) inkl. Speicher und Notstromversorgung – nachhaltige Energieversorgung
- * Nachträglich eingebauter Kamin – behagliche Atmosphäre im Wohnbereich
- * Fußbodenheizung im nahezu gesamten Haus – komfortable Wärme
- * Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen
- * Einbauküche mit angrenzender Speisekammer – gut durchdachte Raumaufteilung
- * Garage und Carport – insgesamt 4 PKW-Stellplätze
- * Unverbaubarer Weitblick über Wiesen und Felder – außergewöhnliches Naturpanorama
- * Idyllische Lage mit schneller Anbindung an Landshut, die B15, B11 und A92 Richtung München und Flughafen

Objektnummer: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

Alles zum Standort

Dieses Anwesen befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts – am malerischen Birkenberg. Besonders bei Münchner Pendlern ist diese Lage äußerst beliebt: Über die nahe B11 erreichen Sie in wenigen Minuten die A92 Richtung München und den Flughafen. Das Stadtzentrum von Landshut liegt nahezu vor Ihrer Haustür – zu Fuß sind Sie in kurzer Zeit in der Altstadt mit ihren historischen Wahrzeichen, Geschäften, Cafés und Restaurants.

Am Fuße des Birkenbergs finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und gemütliche Lokale, die den Alltag besonders komfortabel machen. Die Isarauen liegen ganz in der Nähe und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden im Grünen ein – ideale Voraussetzungen für Naherholung direkt vor der Haustür.

Sportbegeisterte profitieren von der Nähe zum Sportzentrum West, den Eishallen und dem Eisstadion. Auch die Grieserwiese als Veranstaltungsort zahlreicher Feste und Märkte erreichen Sie in wenigen Minuten.

Zudem hält die Stadtbushaltestelle des Stadtbus Landshut direkt vor Ihrer Tür – so genießen Sie nicht nur die zentrale Lage, sondern auch kurze Wege mit dem öffentlichen Nahverkehr.

Diese Lage vereint ruhiges Wohnen mit urbanem Komfort: Ob zur Arbeit nach München, zum Einkaufen in die Altstadt oder zu Freizeitaktivitäten an der Isar – hier starten Sie alle Wege ganz entspannt.

Sie werden Landshut lieben – ein Wohnort, der Tradition, Naturverbundenheit und perfekte Verkehrsanbindung in einmaliger Weise verbindet.

Objektnummer: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 144.25 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com