

**Kumhausen**

# **Das Beste kommt jetzt!!! Erstklassiges Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage von Preisenberg!!!**

**Objektnummer: 26085084**



**KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 502 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26085084 - 84036 Kumhausen**

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

**Objektnummer: 26085084 - 84036 Kumhausen**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26085084               |
| Wohnfläche   | ca. 184 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 7                      |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 2012                   |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

|             |                                                                                     |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 895.000 EUR                                                                         |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                                     |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>2,975 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                              |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche               |

**Objektnummer: 26085084 - 84036 Kumhausen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fussbodenheizung       | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergie-verbrauch        | 38.39 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.08.2036             | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2012          |

**Objektnummer: 26085084 - 84036 Kumhausen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085084 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



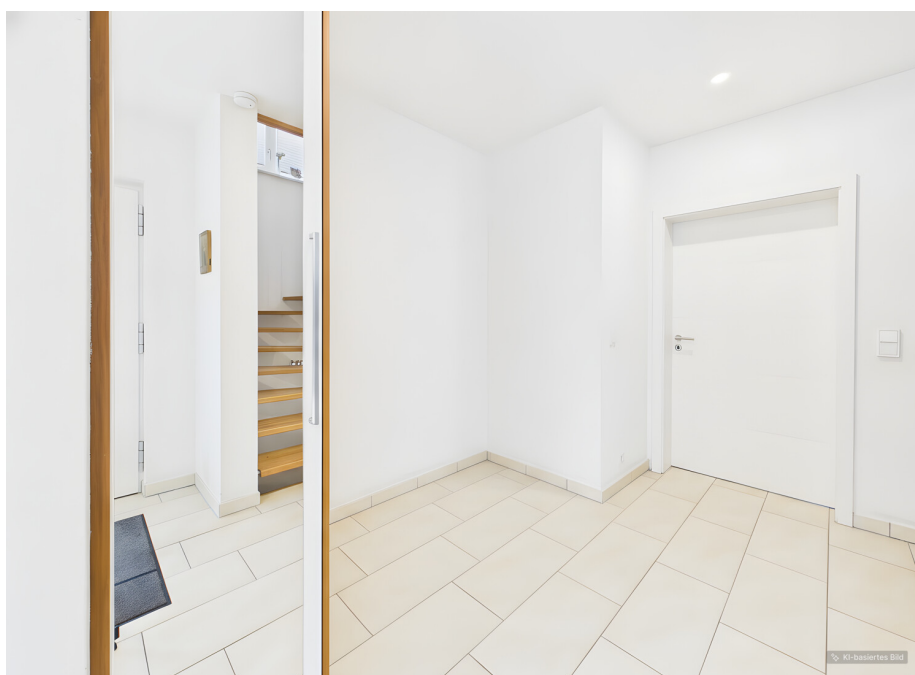
Objektnummer: 26085084 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085084 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



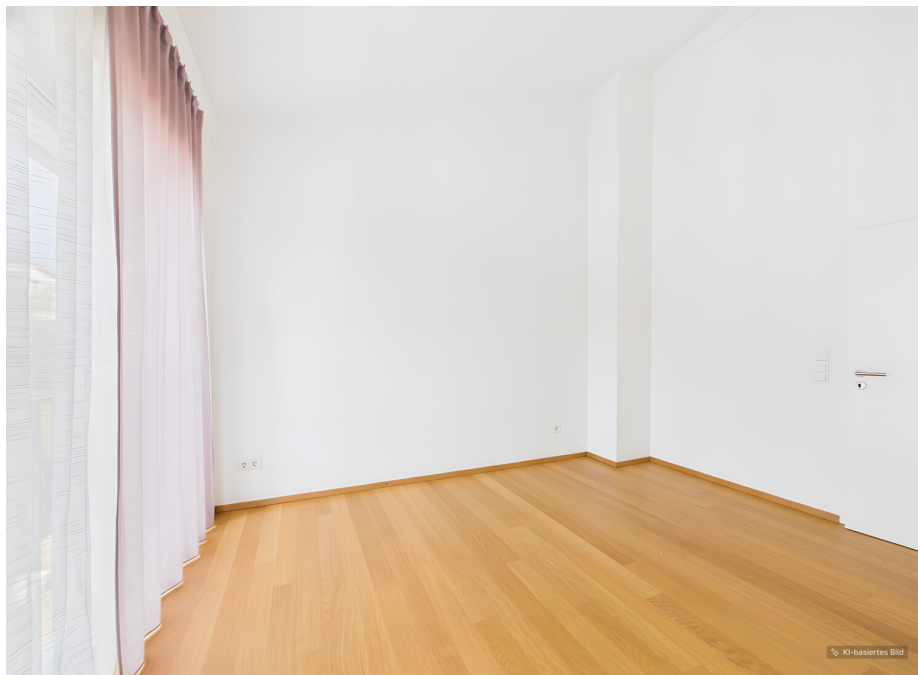
**Objektnummer: 26085084 - 84036 Kumhausen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085084 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26085084 - 84036 Kumhausen**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26085084 - 84036 Kumhausen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085084 - 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



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

**T.: 0871 - 96 59 98 0**

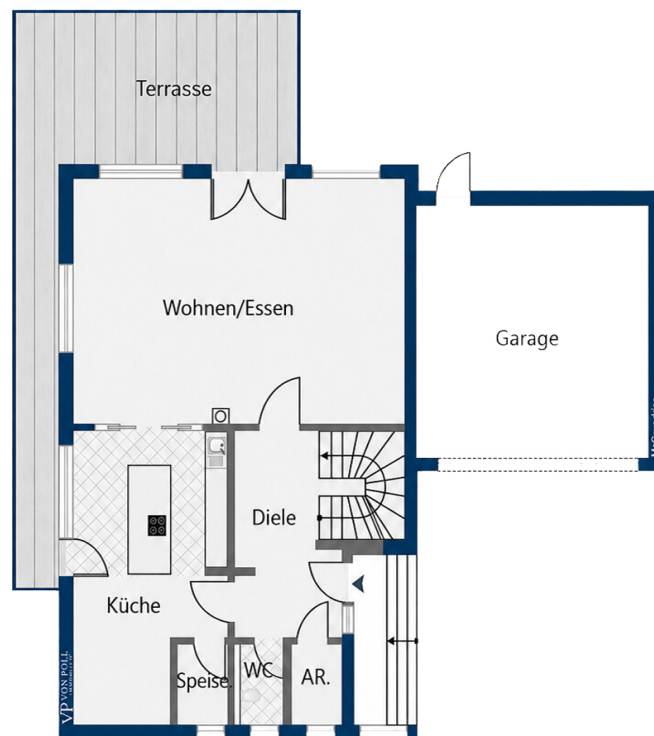
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



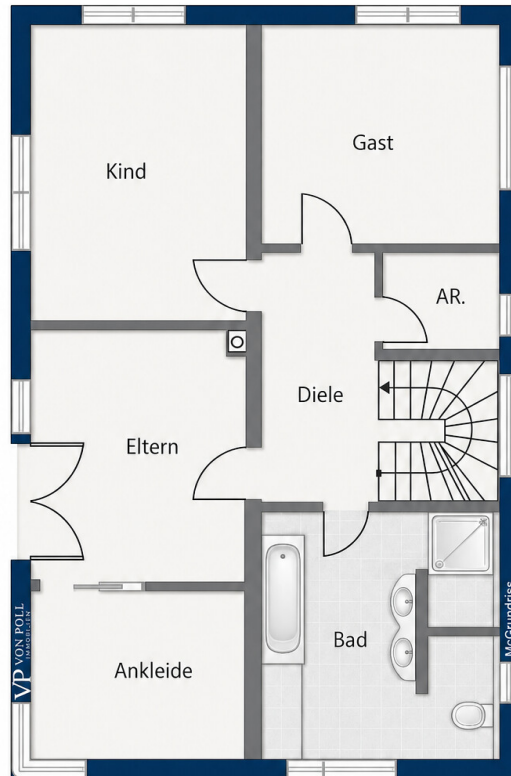
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 26085084 - 84036 Kumhausen

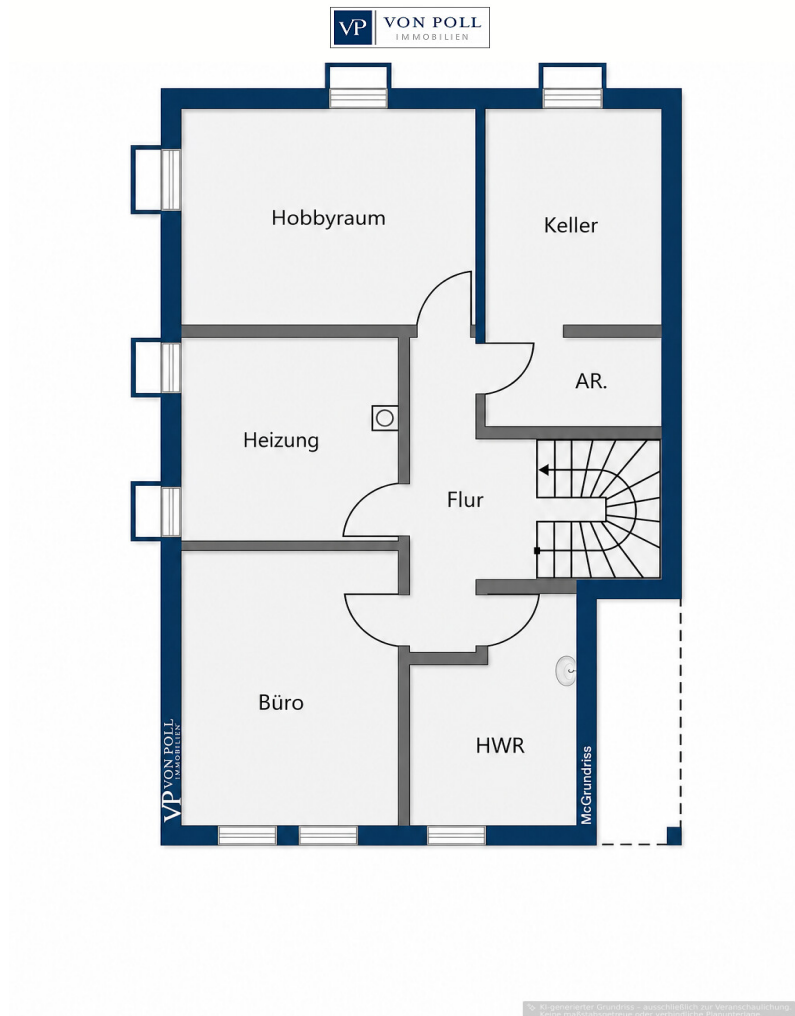
## Grundrisse



© 2019 VON POLL IMMOBILIEN. Alle Rechte vorbehalten. VON POLL IMMOBILIEN ist ein eingetragenes Warenzeichen.



St. 3D-generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung.  
Keine maßstabsgerechte oder verbindliche Raumdarstellung.



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

**Objektnummer: 26085084 - 84036 Kumhausen**

## Ein erster Eindruck

**Das Beste kommt jetzt!**

**Erstklassiges Einfamilienhaus in Preisenberg!**

Dieses gepflegte EFH aus dem Jahr 2012 verbindet in ruhiger Lage großzügiges Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und moderner Haustechnik. Rund 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 502 m<sup>2</sup> Grund schaffen ein tolles Zuhause mit viel Raum, Komfort und Wohnqualität.

Der massive Ziegelbau mit 3-fach verglasten Kunststofffenstern und eine Luftwärmepumpe garantieren eine solide und zeitgemäße Bauweise. Die Photovoltaikanlage mit 9 kWp erzeugt eigenen Strom und unterstützt den wirtschaftlichen Betrieb der Wärmepumpe. Die Fußbodenheizung im gesamten Haus verwöhnt mit wohliger Wärme.

Großzügigkeit und eine warme Atmosphäre prägen den Wohnbereich: Helle Fliesen treffen auf einen zeitlos schönen Holzdielenboden, während der offene Kamin mit Glasscheibe an kühleren Tagen zum Mittelpunkt des Wohnens wird. Eine elegante Schiebetür öffnet den Wohn-/Essbereich und unterstreicht das durchdachte Raumkonzept.

Die moderne Einbauküche mit großzügiger Kücheninsel verbindet Design mit Funktionalität. Die hochwertige Badausstattung im OG sowie im Gäste-WC setzt die moderne Grundausrichtung konsequent fort. Elektrische Außenjalousien und Plissees an den Fenstern bieten zusätzlichen Wohnkomfort.

Die gepflasterte Terrasse mit Glasüberdachung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Der als Weiße Wanne ausgeführte Keller eröffnet weitere Möglichkeiten: Zwei Räume eignen sich ideal als Büro, Gäste- oder Schlafräume, ein Saunaanschluss ist ebenfalls vorhanden. Die Doppelgarage mit elektrischem Tor komplettiert das attraktive Anwesen.

Ein zusätzliches Qualitätsmerkmal:

Das Bauvorhaben wurde durch den TÜV SÜD begleitet und das positive Ergebnis im Juni 2015 in der Schlussdokumentation festgehalten.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser ausgezeichneten Immobilie.

**Objektnummer: 26085084 - 84036 Kumhausen**

## **Alles zum Standort**

Dieses attraktive Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage und angenehmer Siedlungsstruktur in Kumhausen, Ortsteil Preisenberg.

Die Verkehrsanbindung über die B15 ist sehr gut und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in angenehmer Distanz bequem zu erreichen.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Gewerbegebiet und in Kumhausen sind hervorragend.

Ebenso sind der Kindergarten und die Grundschule in der Nähe des modernen Anwesens. Weitere Bildungseinrichtungen sind mit dem Auto in einigen Kilometern Entfernung bequem zu erreichen.

In das historische Zentrum von Landshut gelangen Sie in wenigen Fahrminuten mit dem PKW oder den sehr gut erreichbaren, öffentlichen Verkehrsmitteln.

Generell bietet Landshut mit der traumhaften Altstadt und den idyllischen Isarauen sowie zahlreichen Kultur- und Sportvereinen perfekte Möglichkeiten zur vielseitigen Freizeitgestaltung.

**Objektnummer: 26085084 - 84036 Kumhausen**

## Weitere Informationen

**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: 26085084 - 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)**