Kumhausen / Obergangkofen

Traumhaftes Landleben in Stadtnähe! Einfamilienhaus mit Charme und großem Potenzial!

??????? ????????: 23085081

???? ??????: 895.000 EUR • ?????????: ca. 165 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 1.812 m²

??????? ????????: 23085081 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23085081 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

?? ??? ?????

??????? ????????	23085081
?????????	ca. 165 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1965
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	895.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 100 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 23085081 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

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

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	G
???? ?????????	OEL	?????? ?????? ?????????	225.30 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	13.10.2028		
???? ?????????	????		

??????? ????????: 23085081 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

?? ???????

??????? ????????: 23085081 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

?? ???????

??????? ????????: 23085081 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

?? ???????

??????? ????????: 23085081 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

?? ???????

??????? ????????: 23085081 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

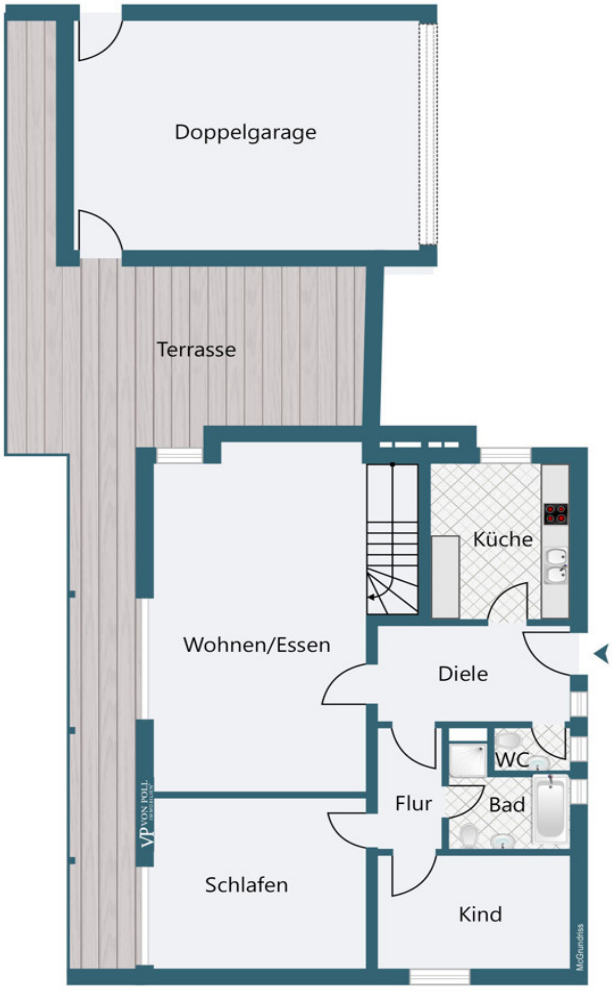
?? ???????

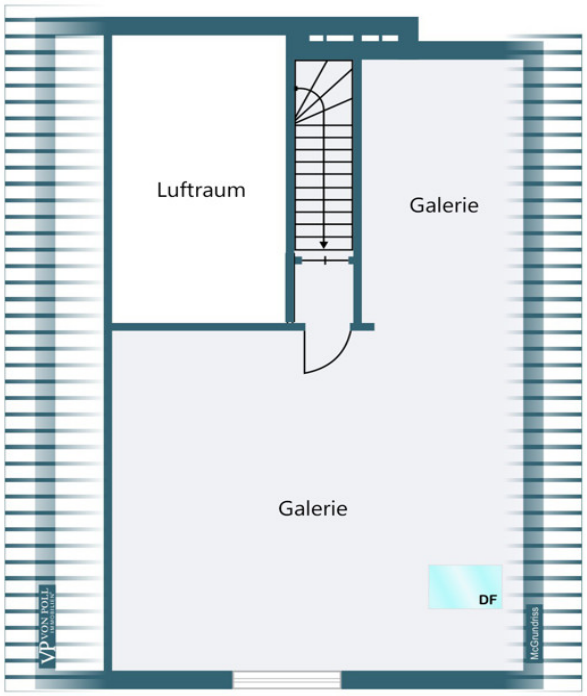
??????? ????????: 23085081 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

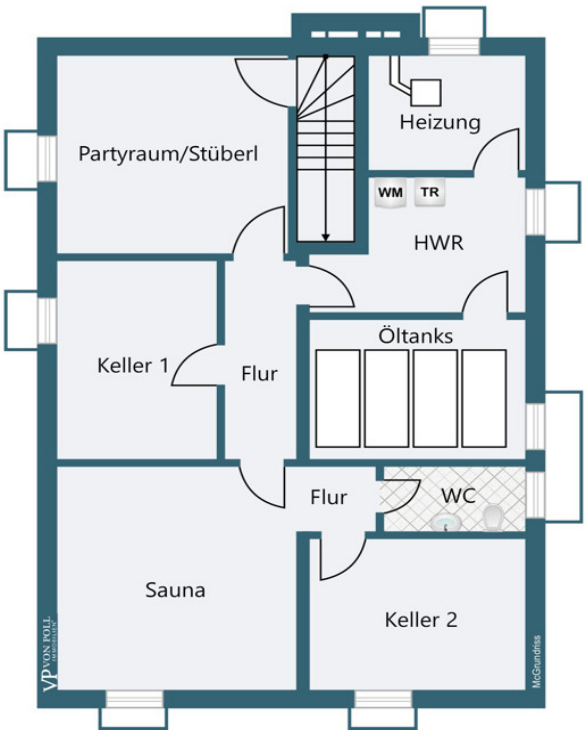
?? ???????

??????? ????????: 23085081 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

??????




Luftraum
Galerie
Galerie
DF


Partyraum/Stüberl
Heizung
WM
TR
HWR
Keller 1
Flur
Öltanks
Flur
WC
Sauna
Keller 2

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

??????? ????????: 23085081 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

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

Traumhaftes Landleben in Stadtnähe!!! Rustikales Einfamilienhaus mit Charme!!! Hier ist noch Einiges möglich! Herzlich willkommen zu unserem Hausverkauf mit vielen Highlights auf einem ca. 1.812 m² großen Grundstück. Das charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 wird Sie vom ersten Moment an begeistern. Das Haus ist sehr gepflegt und wurde bei Bedarf immer wieder renoviert. Die letzten Renovierungsarbeiten umfassten insbesondere die Installation einer Photovoltaikanlage sowie die Neugestaltung der Innenräume. Der große und schöne Garten mit seiner abwechslungsreichen Bepflanzung bietet eine entspannende Atmosphäre, während der herrliche Ausblick auf die umliegende Landschaft zum Träumen einlädt. Highlight des Gartens ist der überdachte Freisitz mit offenem Kamin - ideal für gemütliche Grillabende und entspannte Stunden mit Freunden und Familie. Im Keller des Hauses befindet sich ein Schmuckstück - ein großzügiger Partyraum/Stüberl - der ideale Ort für unterhaltsame Abende. Außerdem steht Ihnen eine geräumige Doppelgarage mit vorgelagerten Stellplätzen zur Verfügung. Die Galerie im ausgebauten Dachstudio bietet zusätzlichen Charme. Ein praktisches Gartenhaus im Außenbereich überzeugt mit zusätzlichem Stauraum. Besonders hervorzuheben ist auch die Möglichkeit, das Grundstück bei Bedarf ohne oder nur mit geringem Mehraufwand zu teilen. Ein weiteres Highlight ist die Lage des Hauses, die Erholung und Arbeit, Freizeit und Besorgungen in perfekter Harmonie vereint. Durch die sehr gute Verkehrsanbindung liegt die Stadt Landshut in unmittelbarer Nähe und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Kultur-, Einkaufs- und Freizeitausflüge. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir sind überzeugt, dass Sie sich in dieses charmante Einfamilienhaus mit großem Garten und vielen Highlights verlieben werden.

??????? ????????: 23085081 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

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

Die Highlights auf einen Blick:
* Großer Grund mit herrlichem Garten auf ca. 1.812 m²
* Attraktiver Blick in die ländliche Gegend
* Überdachter Freisitz mit offenem Kamin
* Partyraum/Stüberl im Keller
* Massiver Ziegelbau
* Doppelgarage mit Stellplätzen davor
* Ausgebautes Dachstudio mit Galerie
* Nützliches Gartenhaus
* Teilbares Grundstück
* Sehr gute Verkehrsanbindung
* Nähe zu Landshut

??????? ????????: 23085081 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

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

Der Kumhausener Ortsteil Obergangkofen, am südlichen Stadtrand von Landshut gelegen, ist aufgrund seiner guten Infrastruktur eine sehr beliebte Wohngegend. Verschiedene, gute Einkaufsmöglichkeiten und ein Kindergarten sind direkt im Ortszentrum von Kumhausen angesiedelt. Ärzte, Banken, Apotheke und die Grundschule mit Mittagsbetreuung bzw. Ganztagsklassen finden Sie in Kumhausen. Das ca. 3 km entfernte Stadtzentrum von Landshut ist mit dem Auto oder dem Bus bequem erreichbar, ebenso die Auffahrt zur A92 Landshut-Nord über die B11. Richtung Süden nach Taufkirchen, Dorfen oder Rosenheim ist durch die nahe liegende B15 sehr gut angebunden.

??????? ????????: 23085081 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2028. Endenergiebedarf beträgt 225.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

??????? ????????: 23085081 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

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

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

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com