

Kumhausen / Windten

## Una casa di campagna di cui innamorarsi: con vista panoramica, fascino e potenziale vicino a Landshut

Codice oggetto: 25085044

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 188 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 789 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25085044                             |
| Superficie netta    | ca. 188 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1989                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                        |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 595.000 EUR                                                            |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                      |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                              |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Balcone                                   |

Codice oggetto: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.11.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 177.20 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1989                                |

Codice oggetto: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

## La proprietà



Codice oggetto: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

## La proprietà



Codice oggetto: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

## La proprietà



Codice oggetto: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

## La proprietà



Codice oggetto: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

## La proprietà



Codice oggetto: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

## La proprietà



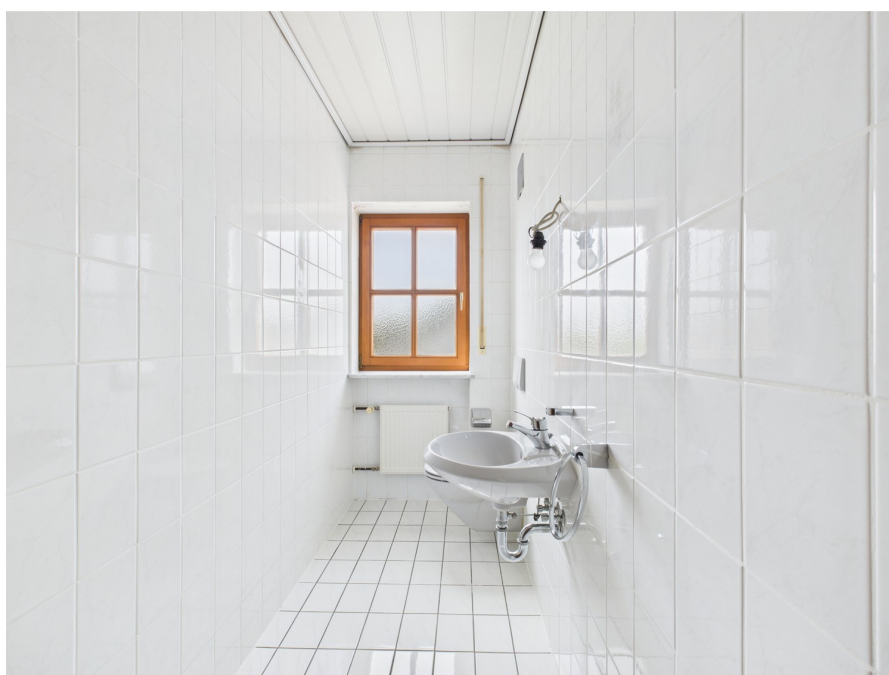
Codice oggetto: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

## La proprietà



Codice oggetto: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

## La proprietà



Codice oggetto: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

## La proprietà



Codice oggetto: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

## La proprietà



**VP 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](http://www.home.von-poll.com)

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**

**VP VON POLL IMMOBILIEN**



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)

**Capital**  
REALTY EXPRESS  
TOP-Makler Landshut  
★★★★★  
Makler des Jahres  
von Poll Immobilien

**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
2025  
Bester Technologieanbieter  
09365  
von Poll Immobilien

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
FÜHRER  
2025  
von Poll Immobilien

Codice oggetto: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

## Una prima impressione

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 789?m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie eine Wohnfläche von ca. 188?m<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!

Codice oggetto: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

## Dettagli dei servizi

### 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

**Codice oggetto: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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