

Kumhausen / Obergangkofen

# Mehr Raum. Mehr Ruhe. Mehr Zukunft! A+ Haus mit Garten und Einliegerwohnung in Obergangkofen

CODE DU BIEN: 25085078

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 242,96 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 997 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085078
Surface habitable	ca. 242,96 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2013
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	995.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 18 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation finale d'énergie	17.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.05.2035	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## La propriété

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

CODE DU BIEN: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Une première impression

Energieeffizientes Familienhaus mit Einliegerwohnung – stadtnahes Raumwunder in Obergangkofen

In stadtnaher Lage von Obergangkofen präsentiert sich dieses moderne Einfamilienhaus als echtes Raumwunder mit ca. 234 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei clever genutzten Etagen – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das 2013 erbaute Haus begeistert durch seine zeitgemäße Architektur und höchste Energieeffizienz (Klasse A+). Beheizt wird es durch eine umweltfreundliche Grundwasser-Wärmepumpe, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage für nachhaltige Stromversorgung. Eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie 3-fach-verglaste Kunststofffenster unterstreichen den zukunftsorientierten Wohnkomfort.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich mit gemütlichem Schwedenofen, offener Küche mit Einbauküche und direktem Zugang zur großen Sonnenterrasse – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Grünen. Das Grundstück mit rund 997 m<sup>2</sup> ist nach Süden ausgerichtet, pflegeleicht gestaltet und mit Mähroboter ausgestattet. Hier finden Kinder, Hobbygärtner und Ruhesuchende viel Platz zum Entfalten.

Ein besonderes Highlight ist die Einliegerwohnung auf Gartenebene – ideal für eine zweite Generation, Büro, Gäste oder zur Vermietung.

Die ruhige Wohnlage mit lockerer Bebauung, netter Nachbarschaft und schneller Anbindung an die Innenstadt bietet ein attraktives Gesamtpaket für Familien mit Weitblick.

Eine Einzelgarage, ein Carport sowie mehrere Außenstellplätze sorgen für ausreichend Platz auch für größere Fahrzeuge.

Dieses Haus vereint zukunftsorientiertes Bauen mit großzügigem Wohnen in einem familienfreundlichen Umfeld – hier lässt sich Leben gestalten!

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:  
<https://tour.giraffe360.com/dd5c80922be24cf28f75274178d9b02d/>

CODE DU BIEN: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Détails des commodités

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Ca. 234?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei durchdacht genutzten Etagen
- \* Großes Grundstück mit 997?m<sup>2</sup> und Südausrichtung
- \* Energieeffizienzklasse A+ – zukunftssicher und kostensparend
- \* Grundwasser-Wärmepumpe als nachhaltiges Heizsystem
- \* Photovoltaikanlage mit Einspeisung für zusätzlichen Stromertrag
- \* Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- \* Einliegerwohnung auf Gartenebene – ideal für Mehrgenerationenwohnen
- \* Großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne
- \* Gemütlicher Schwedenofen im Wohnbereich
- \* Moderne Einbauküche im offenen Wohnkonzept
- \* 3-fach verglaste Kunststofffenster für optimale Dämmung
- \* Einzelgarage und Carport plus zusätzliche Stellplätze
- \* Pflegeleichter Garten mit Mähroboter
- \* Ruhige Lage in gewachsener Nachbarschaft
- \* Stadtnah mit sehr guter Verkehrsanbindung über B11, B15, B299 und Stadtbuss

**CODE DU BIEN: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen**

## Tout sur l'emplacement

Dieses charmante Zuhause befindet sich in Obergangkofen, einem ruhigen Ortsteil der Gemeinde Kumhausen – einer der beliebtesten Wohnlagen im südlichen Umfeld von Landshut. Hier verbinden sich naturnahe Idylle, gewachsene Dorfgemeinschaft und hervorragende Erreichbarkeit zu einem idealen Lebensumfeld für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Die Gemeinde Kumhausen ist bekannt für ihr aktives Vereinsleben, vielfältige Freizeitangebote und eine besonders familienfreundliche Struktur. Ob Sportverein, Musikgruppe, Theaterkreis oder Kinderbetreuung – hier wird Gemeinschaft gelebt. Eine lebendige Dorfgemeinschaft sorgt für ein wertvolles soziales Miteinander und schnelle Integration, gerade auch für junge Familien.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäcker, Metzger, Apotheke und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar. Auch Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Umgebung – die Grundschule Kumhausen ist ebenso wie weiterführende Schulen in Landshut gut angebunden.

Für Pendler ist die Lage besonders attraktiv: Über die Bundesstraßen B299, B15 und B11 gelangen Sie zügig in Richtung Landshut, Geisenhausen, Vilsbiburg oder zur A92 Richtung München und Deggendorf. Auch der Flughafen München ist in gut erreichbarer Entfernung. Der Stadtbus Landshut fährt ab Kumhausen in regelmäßigen Intervallen, sodass auch der öffentliche Nahverkehr optimal genutzt werden kann.

Darüber hinaus lädt die Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Naturerlebnissen ein – die Isarauen, kleine Waldstücke oder das Vilstal sind nur wenige Minuten entfernt.

Obergangkofen bietet Ihnen also das Beste aus zwei Welten: Ruhiges, naturverbundenes Wohnen mit Dorfcharakter und gleichzeitig alle städtischen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Ein Standort mit hoher Lebensqualität, ideal für alle, die zukunftssicher und geborgen wohnen möchten.

CODE DU BIEN: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 17.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut  
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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