Kumhausen / Hachelstuhl

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

??????? ????????: 25085072

???? ??????: 775.000 EUR • ?????????: ca. 190 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 934 m²

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

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

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

?? ??? ?????

??????? ????????	25085072
?????????	ca. 190 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1981
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 4 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	775.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 150 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

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

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????	?????? ?????? ?????????	144.25 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ???	30.11.2034	????????? ??????????? ????????	E
???? ?????????	????	???? ????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1981

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

?? ???????

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

?? ???????

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

?? ???????

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

?? ???????

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

?? ???????

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

?? ???????

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

?? ???????

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

?? ???????

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

?? ???????

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

?? ???????

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

?? ???????

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

?? ???????

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

?? ???????

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

??????

Etage -1 Gebäude 1

VON POLL IMMOBILIEN

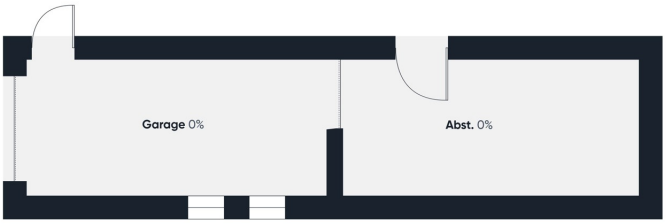
Nutzfläche(1)
109.16 m²

(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit
------ Unter 1 m
- - - - Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 0 Gebäude 2

VON POLL IMMOBILIEN

Nutzfläche(1)
38.94 m²

(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

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

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

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

Dieses charmante Einfamilienhaus in herrlicher Lage von Kumhausen/Hachelstuhl verbindet großzügiges Wohnen mit dem Gefühl von Freiheit und Naturverbundenheit. Auf einem ca. 973?m² 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 80?m² 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/

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

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

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

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

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

Das Einfamilienhaus liegt im gefragten Ortsteil Hachelstuhl der Gemeinde Kumhausen, nur wenige Minuten südöstlich von Landshut. Die Lage vereint naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung: Über die B15 sind die Landshuter Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in kurzer Zeit erreichbar. Wer Richtung München pendelt, gelangt über die B11 rasch auf die A92; auch der Flughafen München ist in ca. 40 Minuten gut erreichbar.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Dorfstruktur mit freundlicher Nachbarschaft und einem aktiven Vereinsleben aus. Der örtliche Sportverein Kumhausen bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Sport. Direkt vor der Haustür beginnen Rad- und Spazierwege, die bis ins Zentrum von Landshut führen – ideal für alle, die kurze Wege schätzen.

Ob entspannter Alltag, schnelle Erreichbarkeit der Stadt oder naturnahe Freizeitgestaltung – hier genießen Sie alle Vorteile einer idyllischen Wohnlage mit perfekter Verkehrsanbindung.

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

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

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.

??????? ????????: 25085072 - 84036 Kumhausen / Hachelstuhl

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

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

Patryk Kelm

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com