

**Kumhausen**

# Einzigartiges Anwesen in Alleinlage mit großem Grundstück – Ideal für Natur- und Freiraumliebhaber

Objektnummer: 24085070

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 27.561 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24085070 - 84036 Kumhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24085070 - 84036 Kumhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24085070
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	6 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24085070 - 84036 Kumhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	276.07 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.09.2032	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 24085070 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085070 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085070 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085070 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085070 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085070 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085070 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



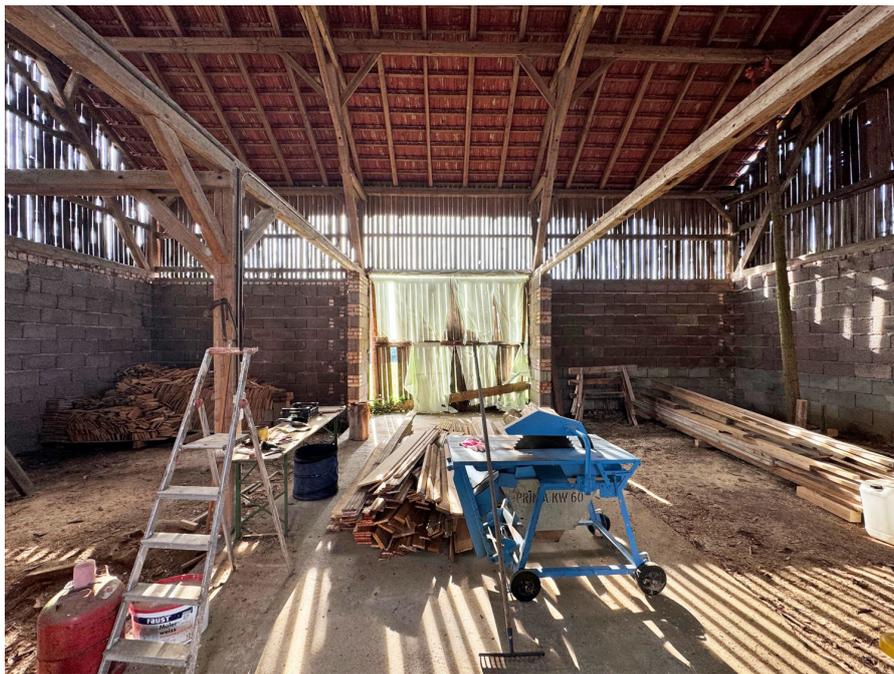
Objektnummer: 24085070 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



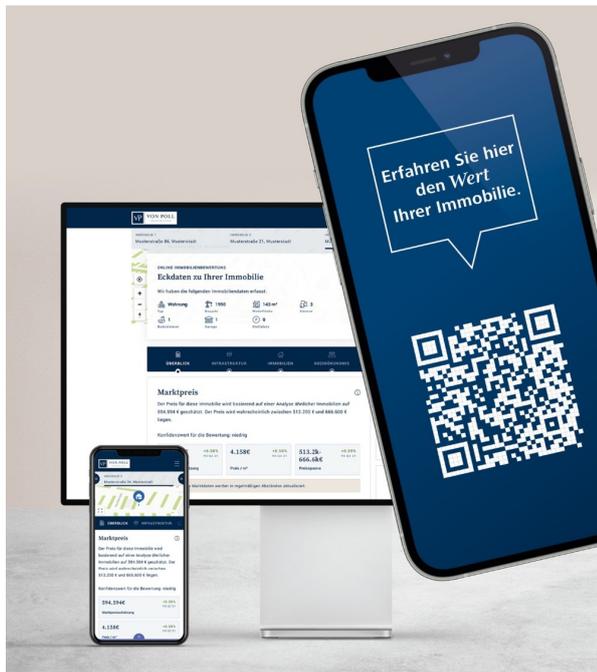
Objektnummer: 24085070 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085070 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



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



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

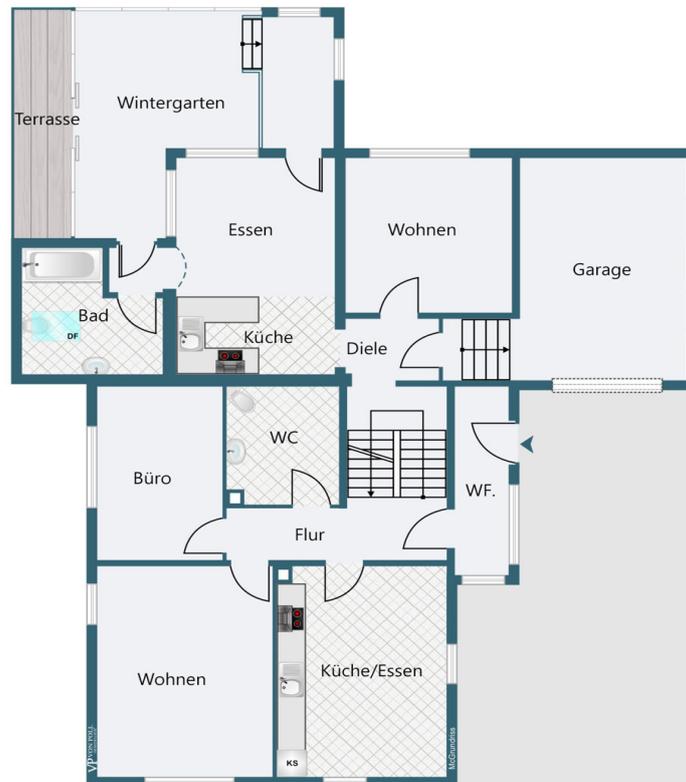
**0871 - 96 59 98 0**

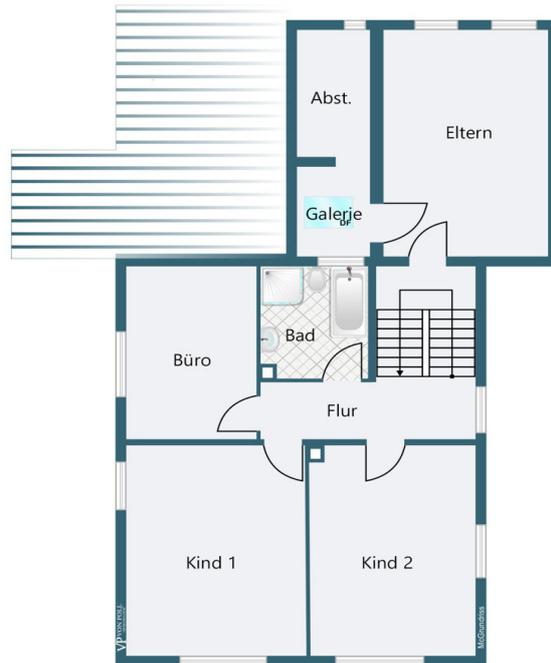
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

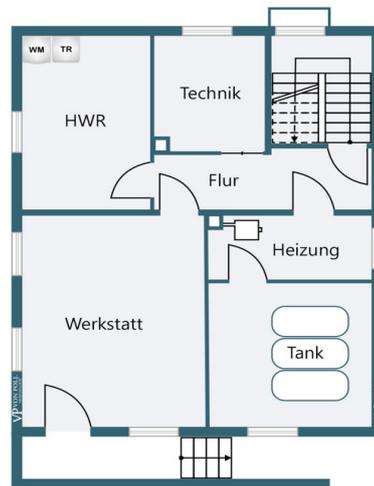
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 24085070 - 84036 Kumhausen

## Grundrisse







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

Objektnummer: 24085070 - 84036 Kumhausen

## Ein erster Eindruck

Dieses besondere Anwesen zwischen Kumhausen und Altfraunhofen bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, ein großzügiges Grundstück in Alleinlage zu erwerben, umgeben von herrlicher Natur und abseits vom Trubel. Nur ein paar Hundert Meter entfernt vom Weiler Herbersdorf liegt das Anwesen, bestehend aus zwei Flurstücken, die eine Gesamtgröße von ca. 27.561 m<sup>2</sup> umfassen. Das zweigeschossige, vollunterkellerte Wohnhaus stammt aus den 1960er Jahren (Baujahr ca. 1963) und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup>, inklusive Anbau und Wintergarten. Das Haus wurde bereits entkernt, was eine gute Grundlage für eine umfassende Sanierung bietet. Besonders hervorzuheben sind die beiden Anbauten aus den Jahren 1988 und 1996, die das Raumangebot des Haupthauses erweitern. Im Zuge des ersten Anbaus wurde 1988 eine Garage am Wohnhaus errichtet, und 1994 folgte eine freistehende Doppelgarage im nördlichen Teil des Grundstücks. Auf der Hoffläche im nordwestlichen Bereich des Grundstücks befindet sich zudem eine Scheune, deren Ursprünge bis ins Jahr 1957 zurückreichen. Das Anwesen verteilt sich auf zwei Flurstücke. Das Grundstück bietet eine Mischung aus Ackerland, Grünland, Hoffläche und Wald, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Acker- und Wiesenflächen sind aktuell verpachtet. Ein besonders zukunftsweisender Aspekt dieses Anwesens ist das bereits vorhandene Sanierungskonzept. Das Wohnhaus bietet ideale Voraussetzungen für eine energetische Modernisierung. Aufgrund des Alters des Gebäudes sind Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich, doch durch die Entkernung ist eine ideale Grundlage geschaffen. Dieses Anwesen bietet eine einmalige Gelegenheit für Menschen, die Ruhe und Natur suchen, aber dennoch nicht auf eine gute Erreichbarkeit verzichten möchten. Ob als privates Refugium, für landwirtschaftliche Zwecke oder als Basis für ein außergewöhnliches Bauprojekt – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.

Objektnummer: 24085070 - 84036 Kumhausen

## Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich in einer traumhaften Alleinlage zwischen Kumhausen und Altfraunhofen, eingebettet in die malerische Landschaft Niederbayerns. Nur wenige Hundert Meter vom kleinen Weiler Herbersdorf entfernt, genießen Sie hier die perfekte Balance zwischen Abgeschlossenheit und einer guten Anbindung an das Umland. Die ruhige Lage inmitten der Natur bietet Privatsphäre und Erholung, während Sie gleichzeitig von der Nähe zu wichtigen Infrastrukturen profitieren. Kumhausen liegt nur etwa 10 Autominuten entfernt und bietet Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Supermärkte, Geschäfte, Restaurants und medizinische Versorgung. Die nahegelegene Stadt Landshut ist ebenfalls schnell zu erreichen. In nur etwa 20 Minuten Fahrtzeit stehen Ihnen dort vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Kulturangebote sowie ein breites Bildungs- und Gesundheitsangebot zur Verfügung. Landshut ist zudem verkehrstechnisch gut angebunden, mit direktem Zugang zur A92, die München und Deggendorf verbindet. Die Umgebung des Anwesens ist geprägt von weitläufigen Feldern, Wiesen und Wäldern, die zu Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren einladen. Für Natur- und Tierliebhaber eröffnet sich hier ein Paradies – abseits von Lärm und Hektik können Sie die Ruhe und Schönheit der ländlichen Umgebung in vollen Zügen genießen. Gleichzeitig bleibt die Metropolregion München in etwa einer Stunde Fahrtzeit erreichbar, sodass sich das Anwesen auch für Pendler eignet, die dem Trubel der Großstadt entfliehen möchten, ohne vollständig auf eine Anbindung zu verzichten. Dank der idyllischen und zugleich gut erreichbaren Lage bietet dieses Anwesen vielfältige Möglichkeiten der Nutzung – sei es als Rückzugsort, landwirtschaftliche Fläche oder zur Realisierung individueller Bauvorhaben.

Objektnummer: 24085070 - 84036 Kumhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 276.07 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 24085070 - 84036 Kumhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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