

Kumhausen

# Traumhaftes Zuhause mit herrlichem Ausblick: Einfamilienhaus in Kumhausen/Preisenberg

Property ID: 23085117

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 591 m<sup>2</sup>

Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen

## At a glance

Property ID	23085117
Living Space	ca. 210 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	2012
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	995.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 80 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	38.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.07.2033	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen

## The property



Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen

## The property



Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen

## The property



Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen

## The property





Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen

## The property



Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen

## The property



Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen

## The property



Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen

## The property



Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen

## The property



Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen

## The property



Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen

## The property



Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen

## The property

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**

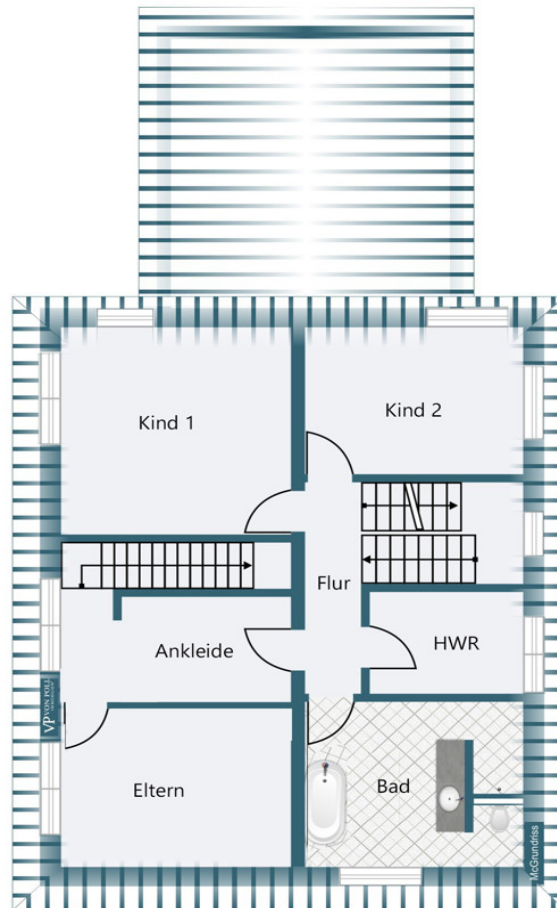
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

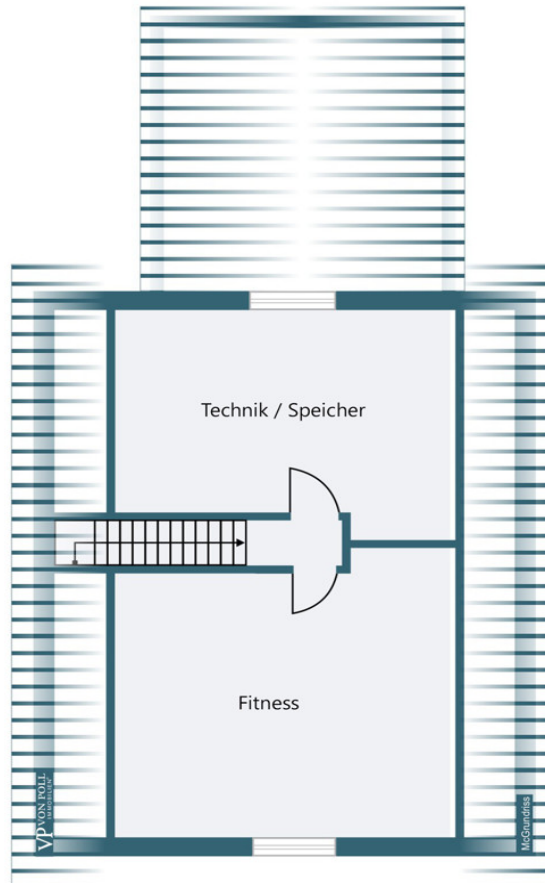
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen

## A first impression

Traumhaftes Zuhause mit herrlichem Ausblick: Einfamilienhaus in Kumhausen/Preisenberg Das Einfamilienhaus in Kumhausen/Preisenberg aus dem Jahr 2012 ist ein absolutes Juwel. Mit seiner eleganten Einbauküche, hochwertigen Materialien und durchdachten Grundrissen bietet es nicht nur einen perfekten Wohnraum, sondern auch eine warme und einladende Atmosphäre. Die großzügige Wohnfläche von 210 m<sup>2</sup> ermöglicht es der ganzen Familie, sich frei zu entfalten und jeden Raum nach ihren individuellen Bedürfnissen zu nutzen. Die kluge Aufteilung und die durchdachte Nutzung der Flächen machen dieses Haus zu einem wahren Raumwunder. Die hochwertige Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Mit ihren modernen Geräten und stilvollen Details macht sie das Zubereiten von Mahlzeiten zu einem Vergnügen. Hier kann man gemeinsam mit der Familie und Freunden unvergessliche Momente verbringen. Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist die Möglichkeit für Mehrgenerationen. Durch die separate Einheit können Familienmitglieder oder Gäste ihren eigenen Raum genießen und dennoch in der Nähe der Familie sein. Dies schafft ein harmonisches Zusammenleben und ermöglicht es, wertvolle Momente gemeinsam zu teilen. Die technische Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Eine große Doppelgarage mit Starkstromanschluss bietet Platz für Fahrzeuge und bietet die Möglichkeit für Hobbys oder Werkstatt. Die Solaranlage und die PV-Vorbereitung zeigen die umweltbewusste Ausrichtung des Hauses. Mit einer Gasheizung, einer Entkalkungsanlage und einer Fußbodenheizung in allen Räumen wird ein Höchstmaß an Komfort und Wohlbefinden gewährleistet. Dieses Einfamilienhaus ist ein Ort, an dem Träume wahr werden. Es bietet modernes Wohnen, hochwertige Materialien und eine durchdachte Ausstattung. Hier kann man das Leben in vollen Zügen genießen und eine glückliche Zukunft für sich und seine Familie gestalten.

Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Details of amenities

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Modern und elegant gestaltet
- \* Hochwertige Ausstattung
- \* Fußbodenheizung in allen Räumen im EG und OG
- \* Kunststoff-Alu Fenster dreifach verglast
- \* Voll ausgestattete Einbauküche mit Markengeräten
- \* Großer Einbauschränk mit Spiegeltüren im Eingangsbereich
- \* Möbliertes, geräumiges Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche
- \* Gästebad mit ebenerdiger Dusche
- \* Großes Studio (ca. 25 m<sup>2</sup>) und ein weiterer Raum im DG (ca. 33 m<sup>2</sup>)
- \* BWT Wasserenthärtungsanlage
- \* Solaranlage Warm- und Brauchwasser
- \* Schön angelegter Garten
- \* Südausgerichtete Sonnenterrasse
- \* Großer, ausbaubarer Speicher
- \* Satellit TV
- \* Regenwasserzisterne mit Pumpe zur Gartenbewässerung
- \* PV-Vorbereitung (Photovoltaik)
- \* Doppelgarage mit großem Bereich für Gartengeräte
- \* Starkstromanschluss in der Garage
- \* Unverbaute Sicht nach Süden
- \* Ruhige Lage in einer Wohnsiedlung
- \* Stadtbusanbindung
- \* Bezugsfertig
- \* Einziehen und genießen

**Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen**

## All about the location

Die Lage dieses Einfamilienhauses in Kumhausen/Preisenberg ist einfach wunderbar. Es befindet sich auf einem weitläufigen Eckgrundstück und bietet einen schönen Weitblick über die umliegende Landschaft. Die ruhige und idyllische Umgebung schafft eine entspannte Atmosphäre und lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Gleichzeitig ist das Haus aber auch optimal an die Stadt Landshut angebunden. Innerhalb kurzer Zeit erreicht man alle wichtigen Einrichtungen und Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel. Die beste Infrastruktur in der Umgebung sorgt dafür, dass man alles bequem erreichen kann und keine langen Wege zurücklegen muss. Gleichzeitig bietet die Lage des Hauses die Möglichkeit, die Natur und die Umgebung in vollen Zügen zu genießen. Spaziergänge, Fahrradtouren oder einfach nur das Betrachten des Weitblicks sind hier Teil des täglichen Lebens. Insgesamt ist die Lage dieses Einfamilienhauses in Kumhausen/Preisenberg einfach optimal. Man kann hier die Vorzüge des Landlebens genießen und ist dennoch gut an die Stadt angebunden. Eine perfekte Kombination für alle, die Ruhe und Erholung suchen, aber dennoch nicht auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten möchten.

Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.7.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 38.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A.



Property ID: 23085117 - 84036 Kumhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)