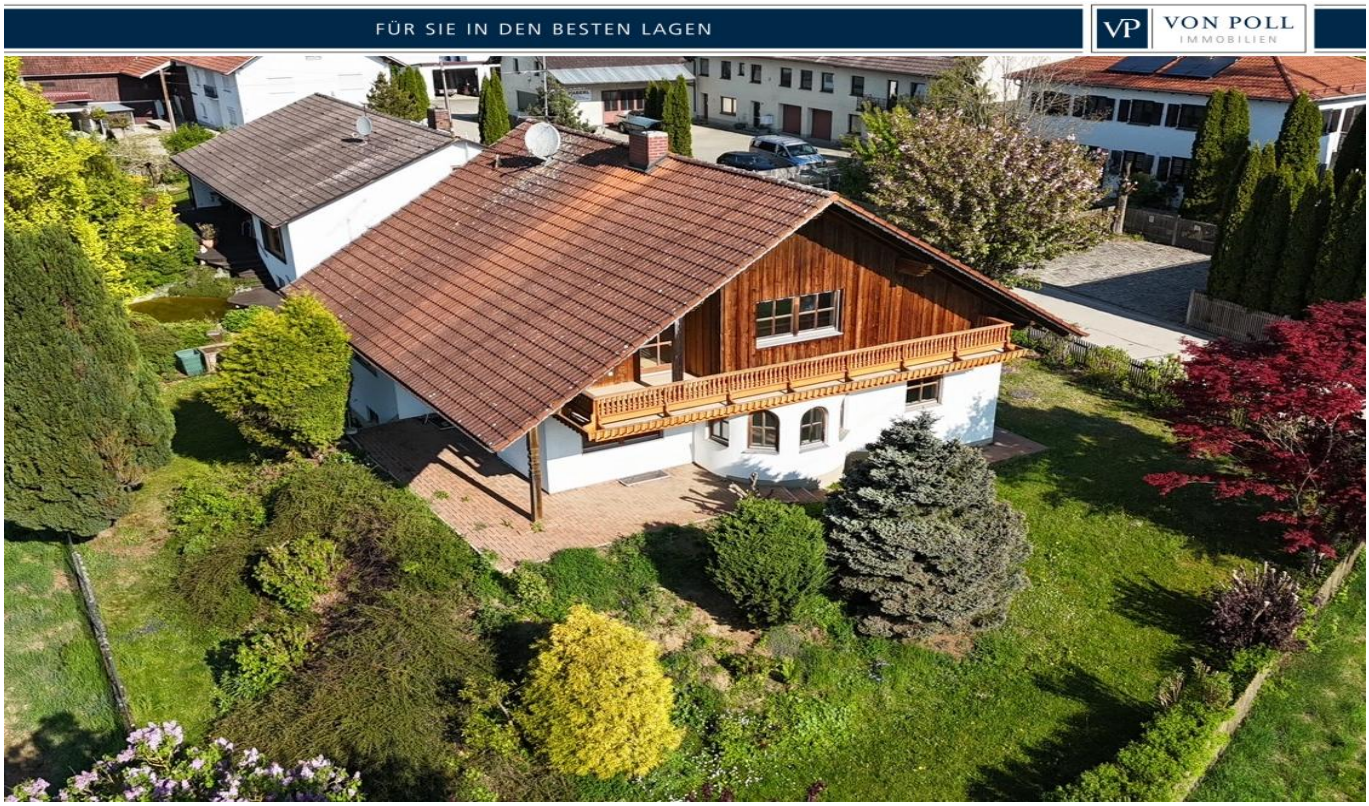
Kumhausen / Windten

Ein Landhaus zum Verlieben – mit Fernsicht, Charme und Potenzial bei Landshut

Número de propiedad: 25085044



PRECIO DE COMPRA: 645.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 188 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 789 m²

Número de propiedad: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

De un vistazo

Número de propiedad	25085044
Superficie habitable	ca. 188 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1989
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	645.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	15.11.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	177.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1989

Número de propiedad: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

La propiedad

Número de propiedad: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

La propiedad

Número de propiedad: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

La propiedad

Número de propiedad: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

La propiedad

Número de propiedad: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

La propiedad

Número de propiedad: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

La propiedad

Número de propiedad: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

La propiedad

Número de propiedad: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

La propiedad

Número de propiedad: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

La propiedad

Número de propiedad: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

La propiedad

Número de propiedad: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

La propiedad

Número de propiedad: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

Planos de planta

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

Una primera impresión

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?m² großen Grundstück erwartet Sie eine Wohnfläche von ca. 188?m², 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!

Número de propiedad: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

Detalles de los servicios

Highlights der Immobilie
* Ruhige Lage in Kumhausen – Windten-Hachelstuhl
* Großzügiges Grundstück mit 789?m²
* Ca. 188?m² 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

Número de propiedad: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.11.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 177.20 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25085044 - 84036 Kumhausen / Windten

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Patryk Kelm

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com