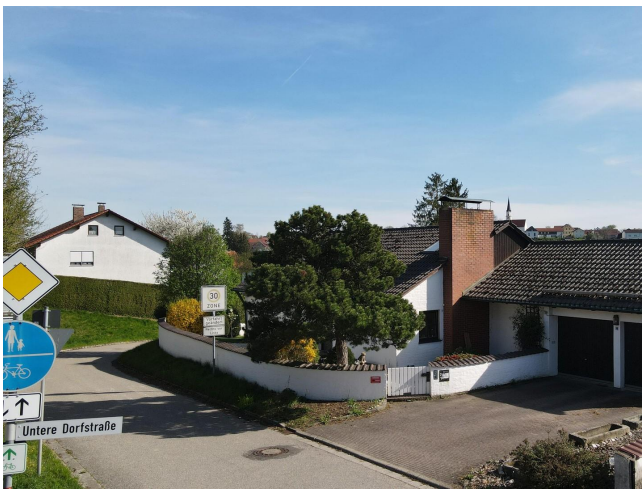


Exposé

Einfamilienhaus in Kumhausen

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und modernen Upgrades *ohne Makler*



Objekt-Nr. **OM-306178**

Einfamilienhaus

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:
M. Heller
Mobil: 01525 5406293

84036 Kumhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.812,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	195,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	308,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein wunderschönes Einfamilienhaus in der begehrten Lage. Diese Immobilie bietet ca. 195m² Wohnfläche und befindet sich auf einem großzügigen, ca. 1.812 m² großen, voll umzäunten Grundstück. Der Garten ist liebevoll und mit diversen Obstbäumen, Beerensträucherne bepflanzt, die zum Entspannen und Genießen einladen.

Die Highlights der Immobilie:

- Großzügiges Raumangebot: ca. 195 qm Wohnfläche (insgesamt ca. 308qm Nutzfläche) bieten viel Platz für die ganze Familie.
- Idyllische Lage: Obergangkofen ist ein ruhiger Ortsteil von Kumhausen, umgeben von viel Grün.
- Nähe zur Stadt: Landshut ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet alle Annehmlichkeiten einer Großstadt.
- Moderne Ausstattung: Doppelgarage mit elektrischem Tor, Modernste Klimaanlage für energieeffizientes Heizen und Kühlen, Solaranlage mit Speicher für nachhaltige Energieversorgung runden das ganze ab.
- Teilweise renoviert: Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde teilweise renoviert, was viel Platz für eigene Ideen lässt wie z.B. eine Einliegerwohnung im Keller, der Separate Zugang ist ja schon da.

Ausstattung

Zustand: Gut gepflegt mit zahlreichen Renovierungen und Modernisierungen

Doppelgarage: Bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge

Großer Freisitz: Ideal für gesellige Abende im Freien

Photovoltaikanlage: 14,84 KW Peak, trägt zur Energieeffizienz bei

Heizung: Die alte Ölheizung wurde durch moderne Klimaanlage und eine Brauchwasserwärmepumpe ersetzt.

Dämmung: Dach und Wände wurden nachträglich gedämmt

Fenster: Bereits teilweise erneuert

Elektrik: Vor 4 Jahren modernisiert

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

- Öffentliche Verkehrsmittel: Gute Anbindung an Bus(50m)- und Bahnverbindungen (8,4km)
- Einkaufsmöglichkeiten: Verschiedene Supermärkte (3km) und Fachgeschäfte in der Nähe
- Bildungseinrichtungen: Schulen(3,2km) und Kindergärten(900m) gut erreichbar
- Freizeit und Erholung: Parks, Spielplätze und Sporteinrichtungen in der Umgebung

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	225,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Sicht von der Südseite

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Dachgeschoss / Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Dachgeschoss / Galerie



Ankleidezimmer

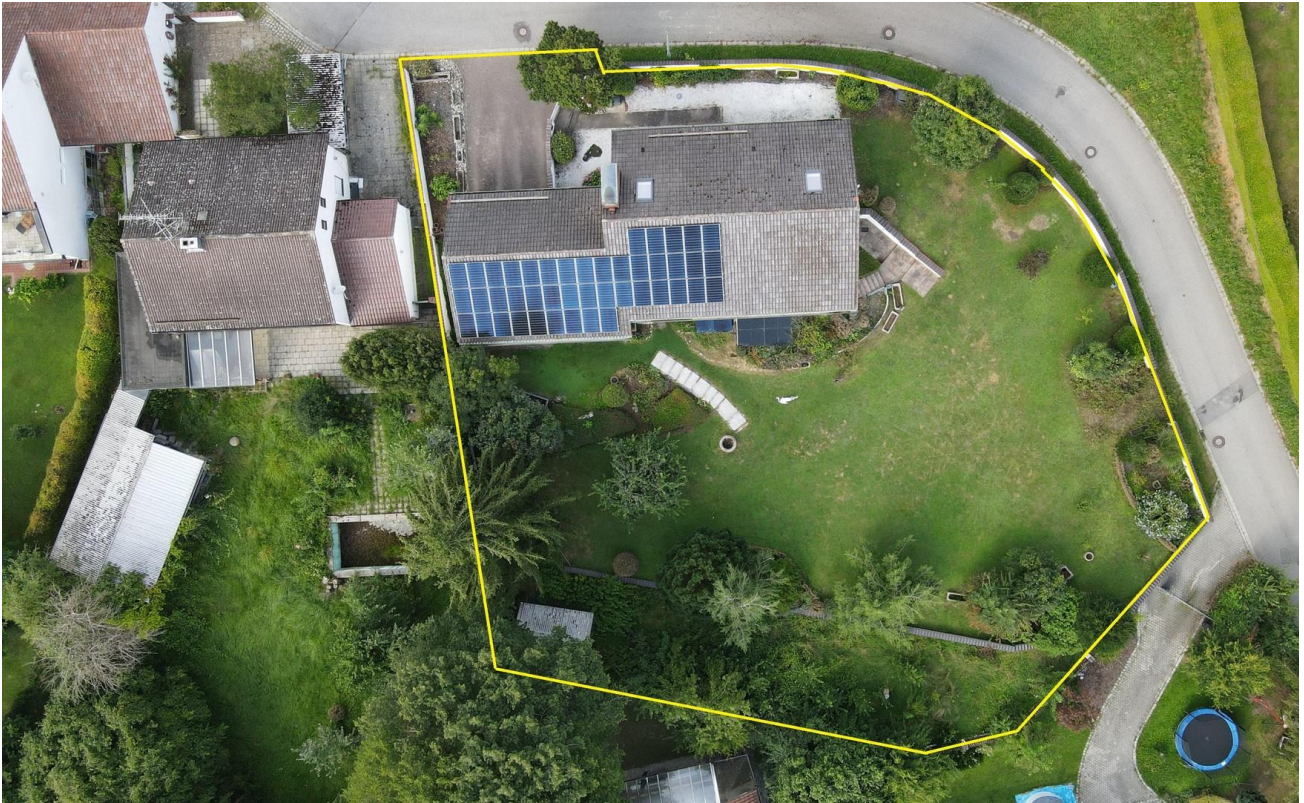
Exposé - Galerie



Badezimmer



Exposé - Galerie



Ungefähres Flurstück



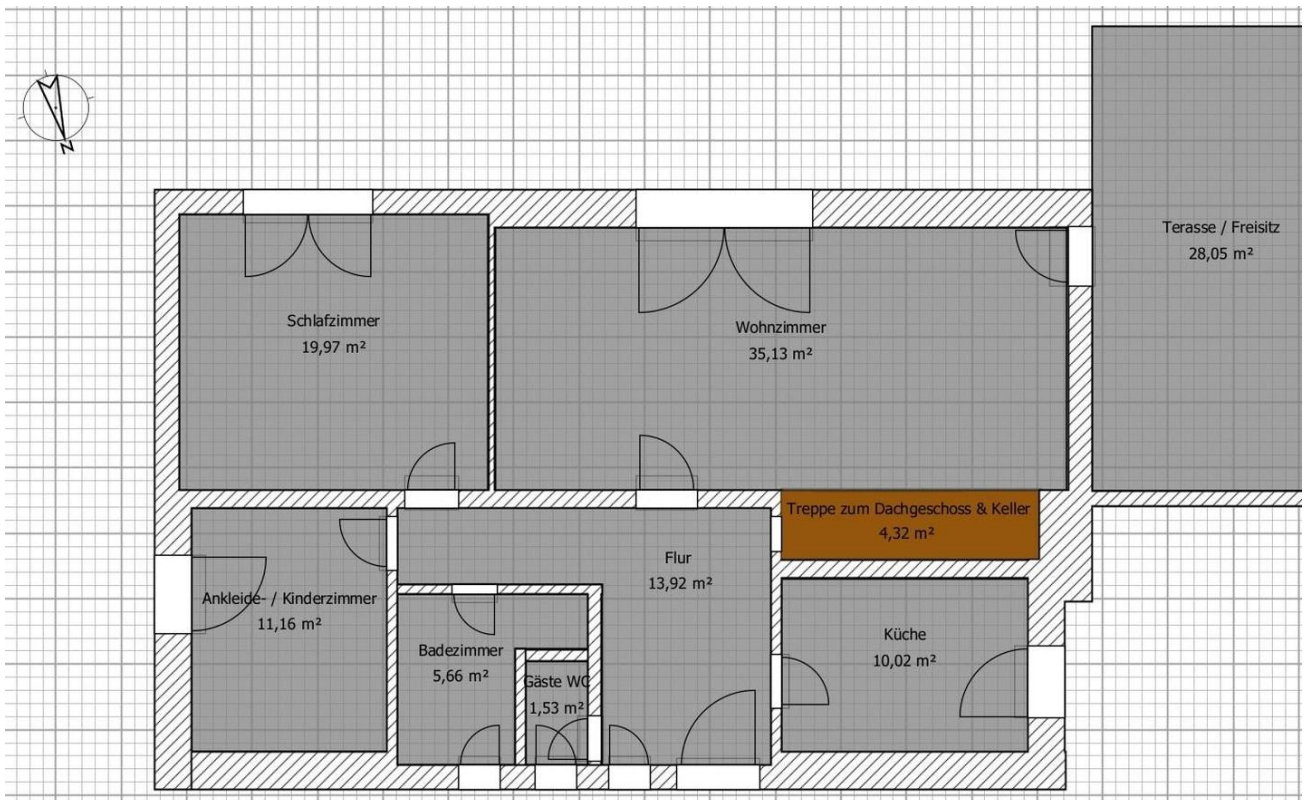
Schlafzimmer

Exposé - Galerie

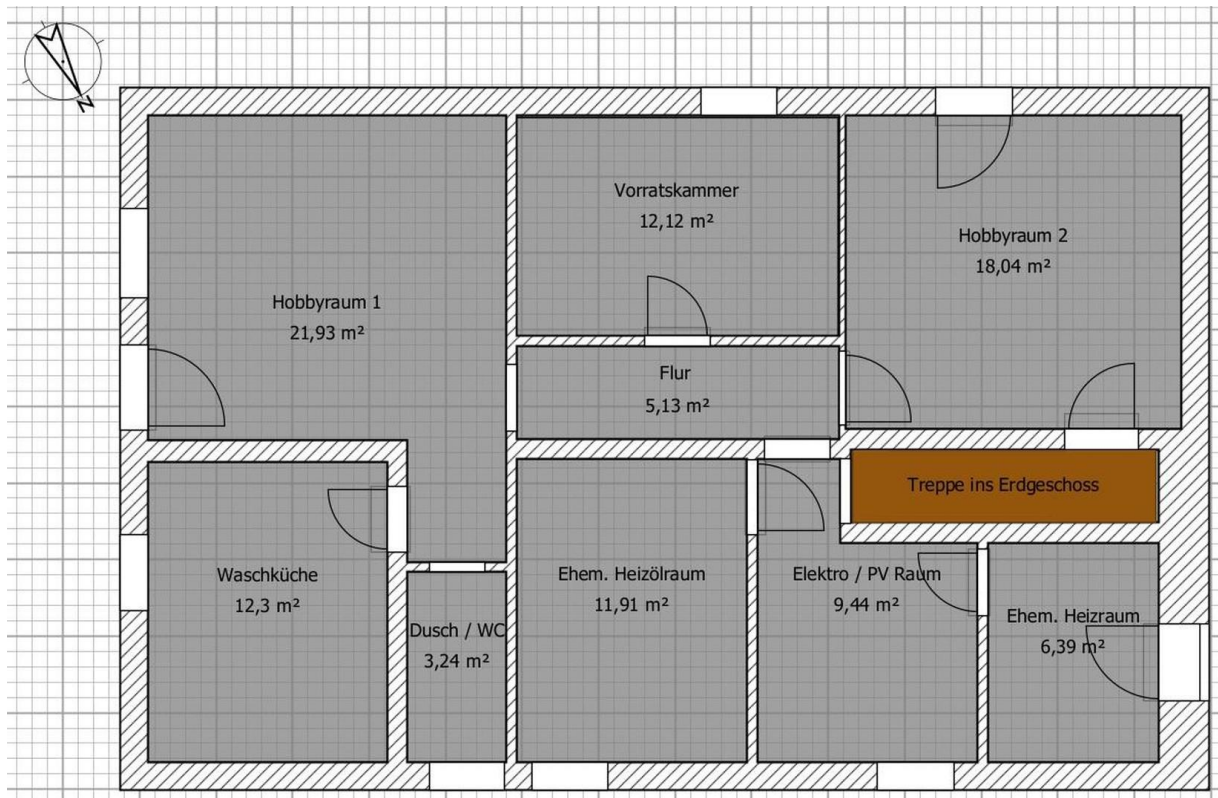


Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse

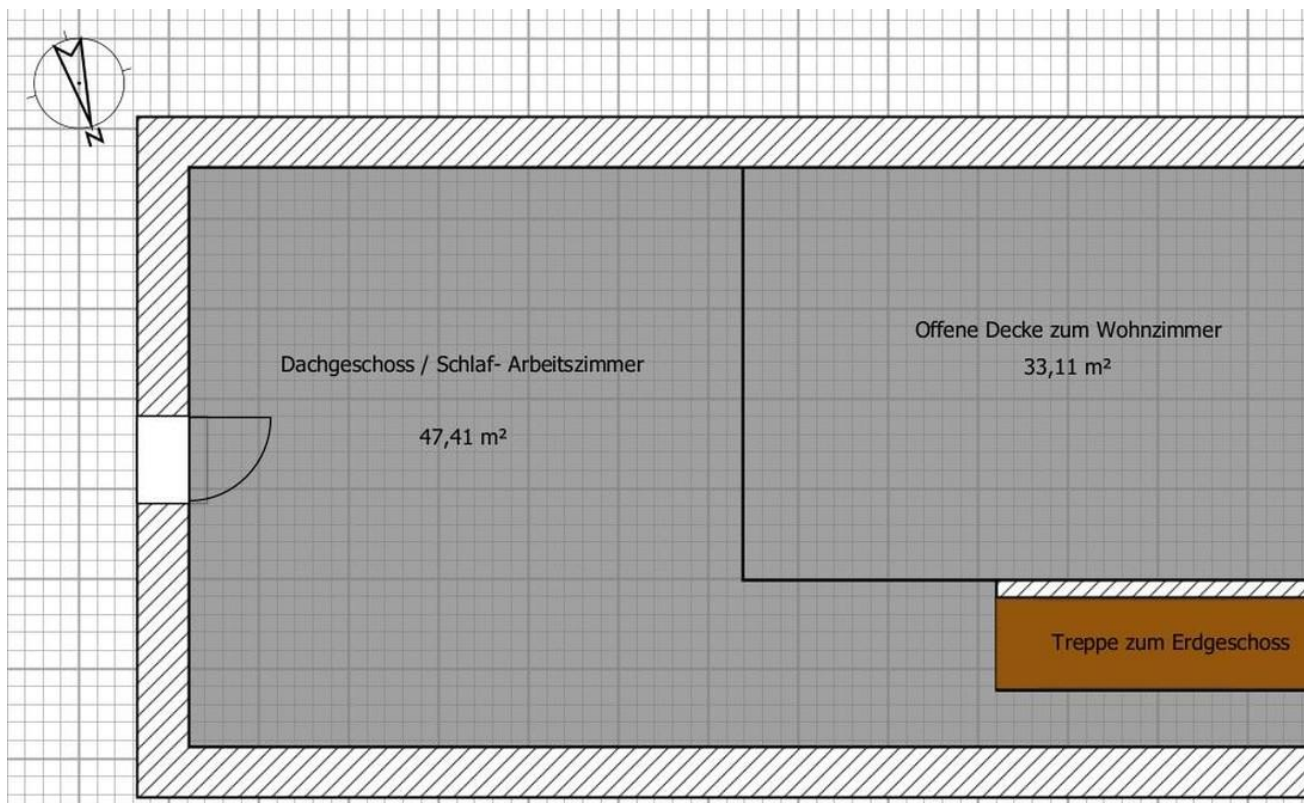


Grundriss Erdgeschoss

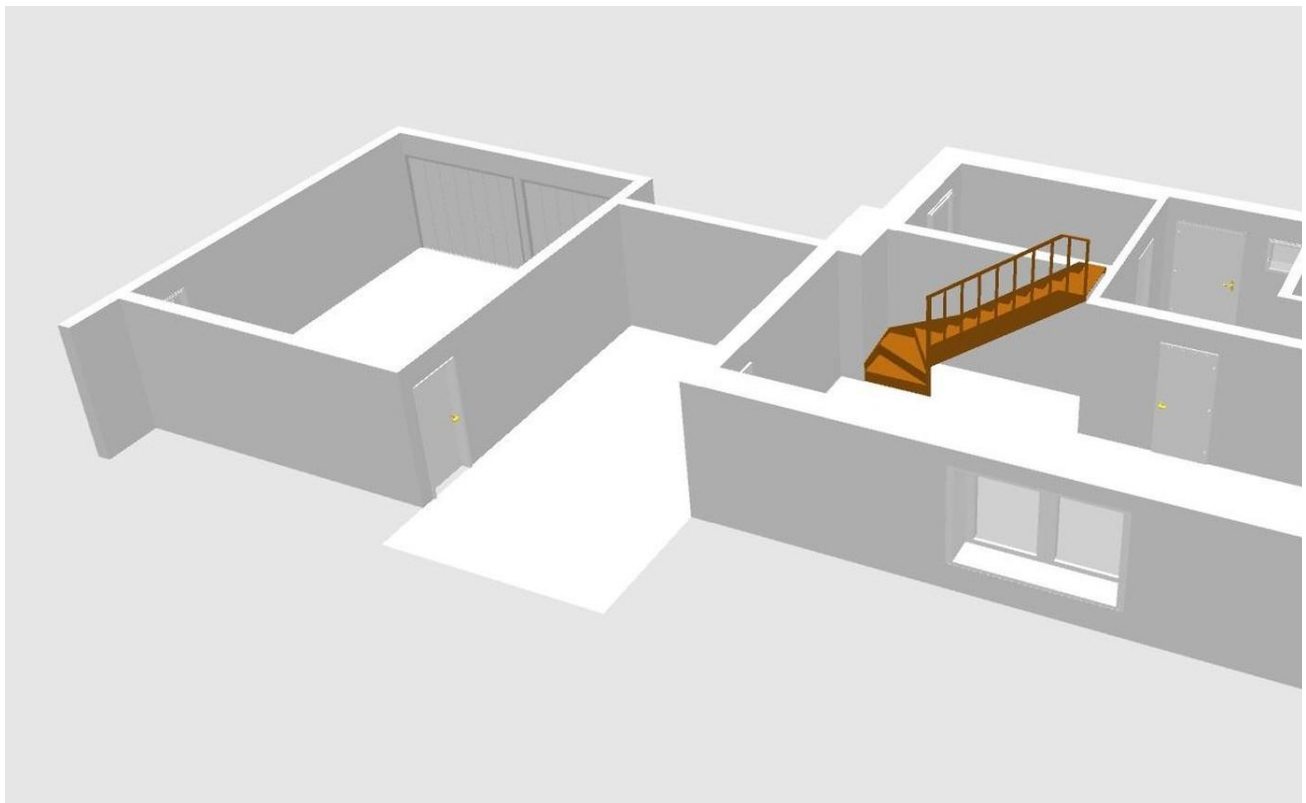


Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss



Erdgeschoss 3D

Exposé - Grundrisse



Keller 3D