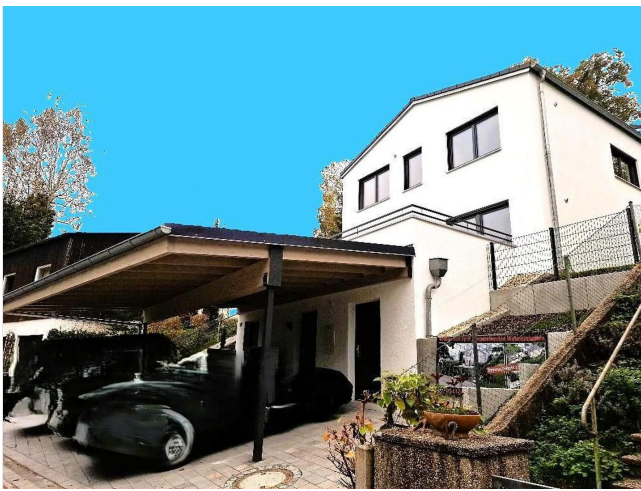


Exposé

Zweifamilienhaus in Kumhausen

**Schöner Wohnen in moderner "DHH", A+, incl. 2
Stellplätze**



Objekt-Nr. **OM-324427**

Zweifamilienhaus

Vermietung: **1.580 € + NK**

Mobil: 0176 23129226

Roßbachstraße 11
84036 Kumhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Summe Nebenkosten	260 €
Grundstücksfläche	270,00 m ²	Mietsicherheit	4.740 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	4,50	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	122,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	15,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Carports	1
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	2
Heizkosten	110 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ansprechende Wohneinheit ist gebaut wie eine Doppelhaushälfte und versetzt von der zweiten Haushälfte angeordnet, so dass jede Partei absolut für sich ist, was ein Stück Lebensqualität bietet und sich von einer "normalen" Wohnung unterscheidet.

Sie haben Ihre eigene Haustür und eine eigene große (35 qm) Terrasse. Die Wohnebene befindet sich im EG, die Schlafebene im OG. An die Terrasse, die direkt vom offenen Wohnen/Essen/Kochen zugänglich ist, grenzt ein kleiner Garten ca. 3 x 7m an.

Ein Stellplatz und ein Carport-Stellplatz sind im Mietpreis enthalten, sowie ein Kellerraum mit ca. 15qm.

Das Objekt wurde vor kurzem fertiggestellt. Ein Bezug wäre ab sofort möglich.

Ausstattung

Die durchdachten Grundrisse der Wohnung

bestechen durch ein offenes und lichtdurchflutetes Wohn-/Koch/Essenzimmer im EG mit offener Garderobe, zwei bodentiefen großen Fenstertüren und dem direkten Zugang zur 35 m² großen Terrasse mit Ausblick ins Grüne.

Der an die Küche angrenzende Hauswirtschaftsraum bietet genügend Platz für Waschmaschine/Trockner und den täglichen Bedarf. Dort ist auch die zentrale Lüftungsanlage untergebracht. (Eine Küche ist nicht vorhanden).

Im Eingangsbereich befindet sich ein Gäste-WC mit großformatigen Fliesen (120 x 60cm), Unterschrank und Spiegel.

In das Obergeschoss (Raumhöhe ca. 2,70m bis 4,00m) gelangen Sie über eine massive, mit warmen Holzdielen belegte Treppe. Dort befinden sich drei Schlafräume und ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Ganzglas-Dusche mit Shampoo-Wandnische, Doppelwaschbecken mit Unterschrank, Spiegel mit integrierter Beleuchtung, randloses WC mit SoftClose und Wandheizung in der Dusche.

Die Außenanlagen sind fertig gestaltet und bietet Platz für die Bepflanzung nach Ihren Wünschen, oder für die Spielgeräte Ihrer Kinder. Schöne gestaltete Treppen, Handläufe, Gehwege und Zäune komplettieren den Umfang. Die beiden Haushälften werden noch durch einen Zaun voneinander getrennt, so dass jeder seinen eigenen Bereich hat.

Die Haustechnik orientiert sich an den aktuellen Gehehnissen, mit einer Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Lüftungsanlage und der Vorbereitung für eine PV-Anlage.

Vor den Stellplätzen ist ein Anschluss für eine Wallbox mit Leerrohren vorbereitet.

Der Lagerraum vor den beiden Stehplätzen bietet genügend Platz für Elektrofahrräder und Ihre persönlichen Sachen.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie liegt unmittelbar am Ortsrand von Landshut-Achdorf.

Die Buslinien 1 verkehrt in der Nähe. In näherer Umgebung finden Sie Bäckereien, Restaurant, Supermarkt, Kindergarten, Fitnessstudio, Blumenladen und Ärzte. Ideal sind die Fahrradwege zur Landshuter Innenstadt und zum Südbahnhof.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Zugang, Carport

Exposé - Galerie



Terrasse

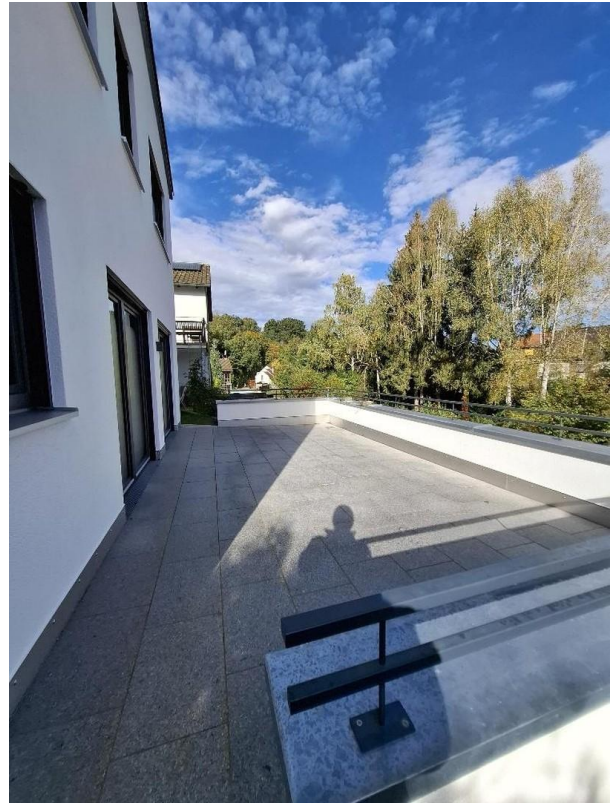


Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



35qm Terrasse



Diele EG mit Garderobe

Exposé - Galerie



Wohnen/Essen/Kochen



Treppenraum



Gäste WC

Exposé - Galerie



Elternzimmer mit Ankleide



Kinderzimmer



Bad OG

Exposé - Galerie



Flur OG

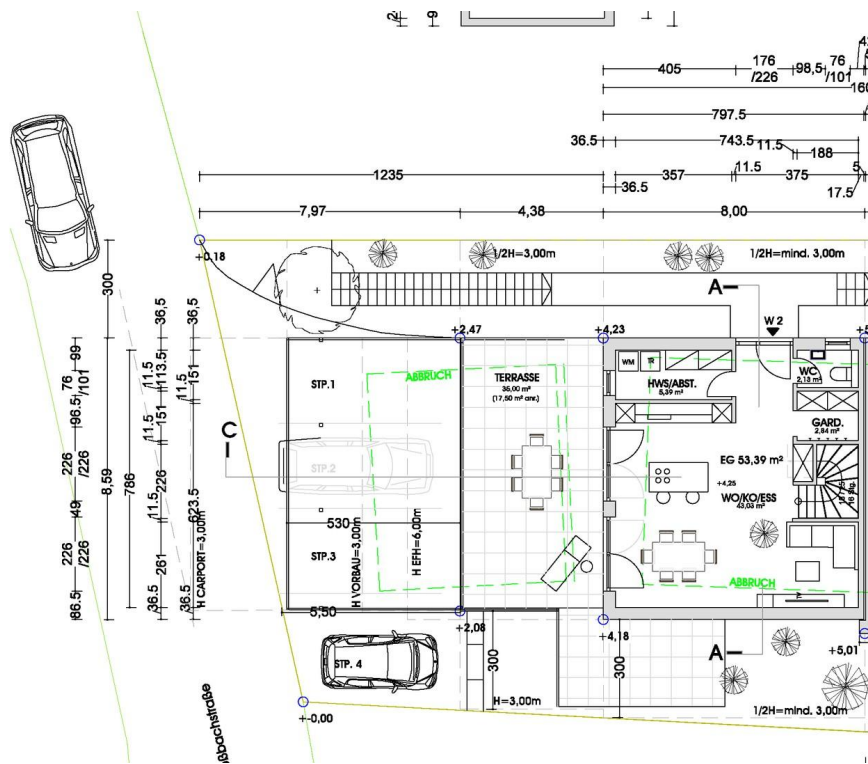


Hauseingang

Exposé - Galerie

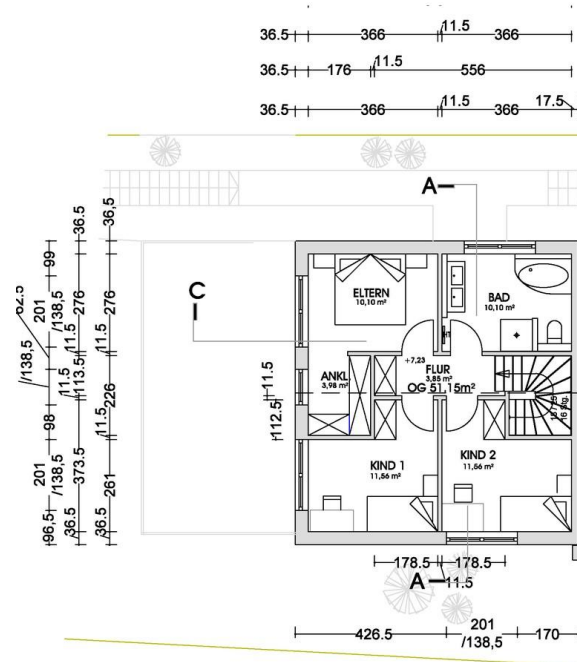


Heizraum



Grundriss EG

Exposé - Galerie



Grundriss OG

Wohnflächen / Nutzflächen 14.03.2023

RAUMBEZEICHNUNG	Länge	Breite	Teilfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
Haus unten					
EG Haus unten					
HWS/Abst.	3,540	1,480		5,24	
WC	1,850	1,105		2,04	
Gard.	1,850	1,480		2,74	
Wof/Ko/Essen WF	1,730	2,350	4,066		
Küchenzeile	3,540	0,600	2,124		
Essbereich	5,620	5,405	30,376		
Fensterflur	2,230	0,180	0,401		
Fensterflur	2,230	0,180	0,401		
Couchbereich	2,580	2,010	5,186		
Treppenbereich	0,180	0,985	0,177		
Einbauschränk	1,100	0,600	0,660		
				43,39	
				53,41	
Terrasse	8,350	4,380	0,500	18,29	
				71,70	
OG Haus unten					
Eltern	3,630	2,730		9,91	
Ankleide	1,730	2,230	3,858		
	0,145	1,080	0,157	4,01	
Bad	3,630	2,730		9,91	
Flur	3,400	1,115	9,365		3,79
Kind 1	2,580	3,630	9,365		
	1,125	1,755	1,974	11,34	
Kind 2	2,580	3,630	9,365		
	1,125	1,755	1,974	11,34	
				50,30	
UG Haus unten					
Lager W1	2,820	4,140			11,67
Technik W1/2 zur Hälfte	2,000	4,140	0,500		4,14
					15,81
Gesamt Haus unten:				122,00	15,81