

Exposé

Maisonette in Kumhausen - Obergangkofen

**Absolute Rarität! Neuwertige Traumimmobilie mit Pool
und wunderbarem Ausblick**



Objekt-Nr. **OM-324814**

Maisonette

Verkauf: **748.500 €**

Ansprechpartner:
Korab Ukaj
Mobil: 0151 20215897

84036 Kumhausen - Obergangkofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	136,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	31,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	3
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen ein traumhaft schönes Anwesen in optimaler und grüner Lage der Gemeinde Kumhausen im schönen Ortsteil Obergangkofen bei Landshut.

Das ca. 2016 fertiggestellte Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung (= zweite Partei) bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 136,00 m² und eine Nutzfläche von ca. 31,00 m². Im Poolbereich befindet sich eine ca. 80,00 m² große Terrassenfläche (teils im hochwertigem Holz), davon sind ca. 30,00 m² freischwebend.

Eine sehr hochwertige Ausstattung sowie modernster Technik und die Liebe zum Detail zeichnen dieses Haus in bester und einzigartiger Hanglage aus.

Sie genießen den schönsten Blick der bayrischen Landschaft von fast allen Räumen und steuern viele Funktionen des Hauses mit einfachen technischen Lösungen.

Nach meiner persönlichen Planung wurde das Haus modern – aber zeitlos gebaut.

Das Süd/West-Grundstück in idyllischer Lage bietet Ihnen traumhaft schöne Terrassen von Erdgeschoss, aber auch im Obergeschoss erwarten Sie zwei zusätzliche Terrassen um auch wirklich alle Himmelsrichtungen genießen zu können.

Das Highlight dieser Immobilie ist auch der Swimmingpool für die Abkühlung an warmen Sommertagen. Für Ihre PKW's stehen Ihnen eine große Doppelgarage und bis zu ca. 3 Außenstellplätze zur Verfügung. Der Kaufpreis von ca. 25.000 EUR ist im Gesamtpreis enthalten.

Wir freuen uns, Ihnen diese traumhafte Immobilie in einem persönlichen Besichtigungstermin zeigen zu dürfen. Mein Finanzberater Herr Korab Ukaj wird sich um Ihre Fragen und der Koordinierung der Besichtigungstermine kümmern. Diese Dienstleistung ist für Sie kostenfrei.

Ausstattung

- zusätzliche besondere Räume ist der Hauswirtschaftsraum, der Abstellraum und ein langer Flur mit Garderobeneck
- moderne und sehr hochwertige Einbauküche mit allen elektrischen Geräten
- Obergeschoss, EG Wohnzimmer und Schlafzimmer sind klimatisiert
- Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage mit großem Speicher
- Swimmingpool
- Lüftungsanlage mit Pollenfilter
- elektrische Rollos (zentral steuerbar)
- thermostatgesteuerte Fußbodenheizung in allen Räumen
- Holz-Alu Fenster (3-Fach verglast) Firma Hoehbauer
- exklusives Badezimmer mit großer Badewanne, begehbare Dusche und WC sowie extra Ankleideraum
- offener Schnitt im Erdgeschossbereich mit herrlichen Blick in die grüne Landschaft vom Balkon aus
- edler Kaminofen Austro Flamm mit 3-Sichtfenster

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Das Anwesen befindet sich in einer traumhaften Lage zwischen Kumhausen und Landshut, eingebettet in die malerische Landschaft Niederbayerns. Nur wenige Hundert Meter 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/Obergangkofen liegt nur etwa 5 Autominuten von der Stadt Landshut entfernt und bietet Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: 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.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	19,70 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Terrasse Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Ansicht WZ 1

Exposé - Galerie



Ansicht WZ 2



Ansicht 1 Küche

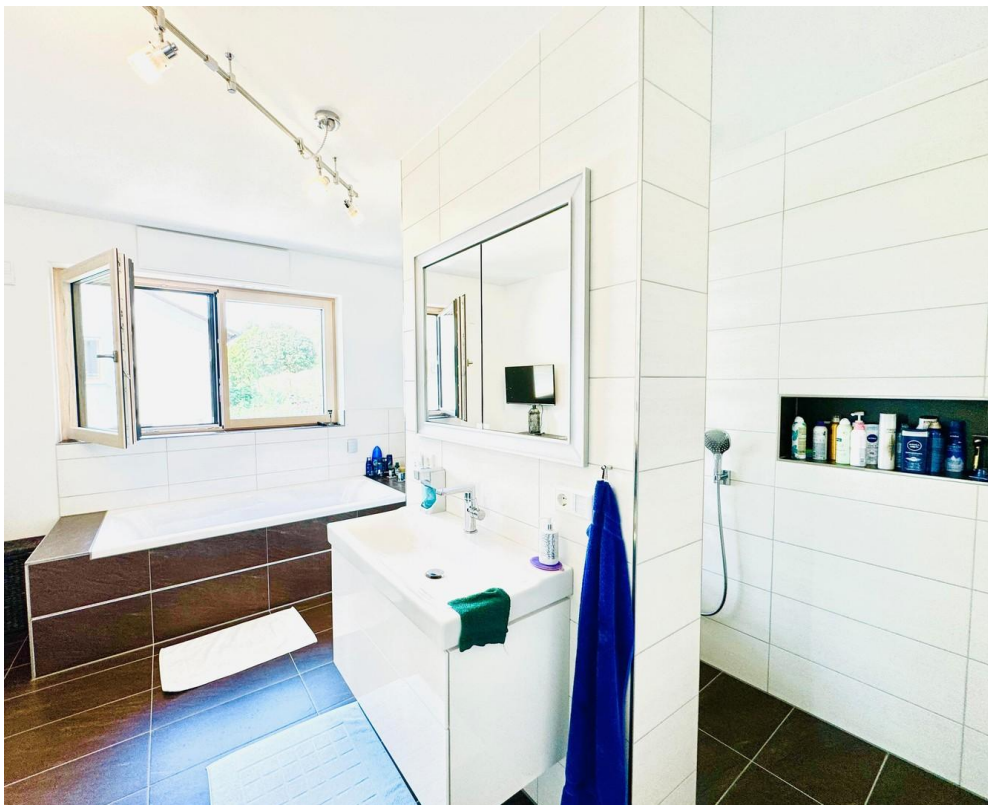
Exposé - Galerie



Ansicht 2 Küche



Ansicht Sitzzecke



Ansicht 1 Badezimmer

Exposé - Galerie



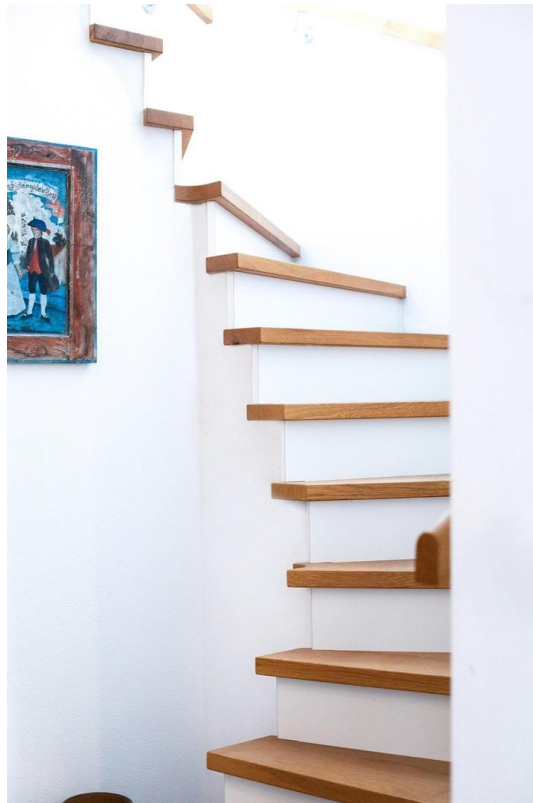
Ansicht 2 Badezimmer



Exposé - Galerie

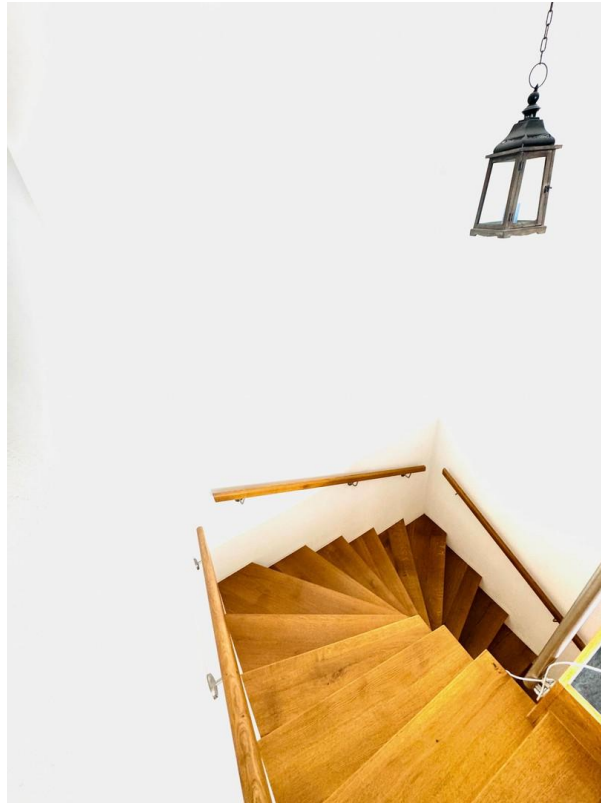


Ansicht SZ

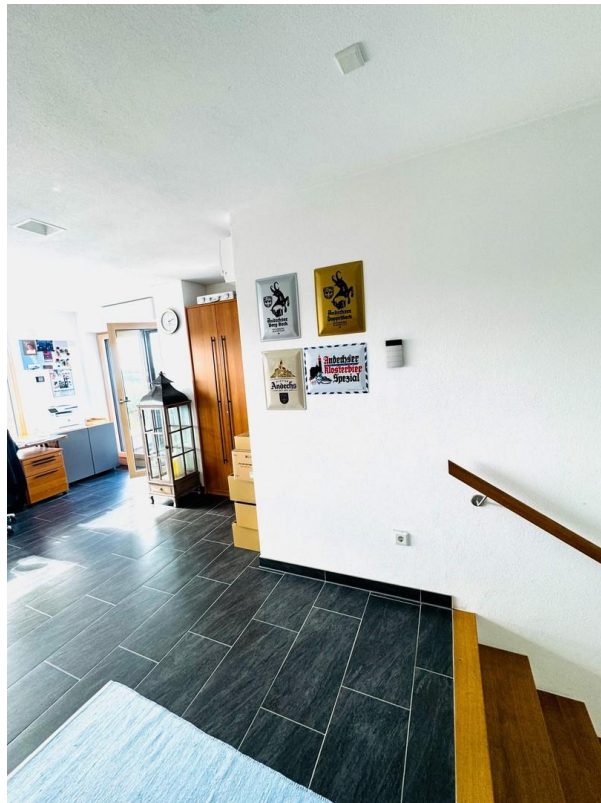


Ansicht Treppe EG

Exposé - Galerie



Ansicht Treppe OG

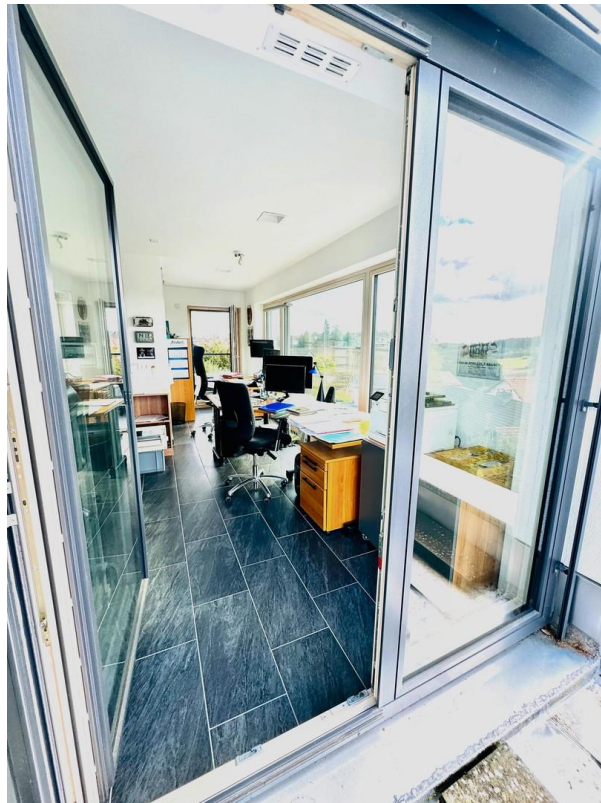


Ansicht Obergeschoss

Exposé - Galerie



Ansicht Büro OG



Ansicht 1 v. Außen ins OG

Exposé - Galerie



Ansicht Obergeschoss



Terrasse EG

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Doppelgarage



Batteriespeicher Garage

Exposé - Galerie



Ansicht von Hauptstraße