

Kumhausen / Obergangkofen

# Mehr Raum. Mehr Ruhe. Mehr Zukunft! A+ Haus mit Garten und Einliegerwohnung in Obergangkofen

Objektnummer: 25085078

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 242,96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 993 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25085078                               |
| Wohnfläche   | ca. 242,96 m <sup>2</sup>              |
| Dachform     | Satteldach                             |
| Zimmer       | 6                                      |
| Schlafzimmer | 4                                      |
| Badezimmer   | 2                                      |
| Baujahr      | 2013                                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                        |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 995.000 EUR                                                            |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                        |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                               |
| Bauweise              | Massiv                                                                 |
| Nutzfläche            | ca. 18 m <sup>2</sup>                                                  |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche           |

Objektnummer: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                   |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergieverbrauch         | 17.80 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 06.05.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A+                |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2013              |

Objektnummer: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Die Immobilie





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

Objektnummer: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Ein erster Eindruck

Energieeffizientes Familienhaus mit Einliegerwohnung – stadtnahes Raumwunder in Obergangkofen

In stadtnaher Lage von Obergangkofen präsentiert sich dieses moderne Einfamilienhaus als echtes Raumwunder mit ca. 234 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei clever genutzten Etagen – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das 2013 erbaute Haus begeistert durch seine zeitgemäße Architektur und höchste Energieeffizienz (Klasse A+). Beheizt wird es durch eine umweltfreundliche Grundwasser-Wärmepumpe, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage für nachhaltige Stromversorgung. Eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie 3-fach-verglaste Kunststofffenster unterstreichen den zukunftsorientierten Wohnkomfort.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich mit gemütlichem Schwedenofen, offener Küche mit Einbauküche und direktem Zugang zur großen Sonnenterrasse – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Grünen. Das Grundstück mit rund 993 m<sup>2</sup> ist nach Süden ausgerichtet, pflegeleicht gestaltet und mit Mähroboter ausgestattet. Hier finden Kinder, Hobbygärtner und Ruhesuchende viel Platz zum Entfalten.

Ein besonderes Highlight ist die Einliegerwohnung auf Gartenebene – ideal für eine zweite Generation, Büro, Gäste oder zur Vermietung.

Die ruhige Wohnlage mit lockerer Bebauung, netter Nachbarschaft und schneller Anbindung an die Innenstadt bietet ein attraktives Gesamtpaket für Familien mit Weitblick.

Eine Einzelgarage, ein Carport sowie mehrere Außenstellplätze sorgen für ausreichend Platz auch für größere Fahrzeuge.

Dieses Haus vereint zukunftsorientiertes Bauen mit großzügigem Wohnen in einem familienfreundlichen Umfeld – hier lässt sich Leben gestalten!

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:  
<https://tour.giraffe360.com/dd5c80922be24cf28f75274178d9b02d/>

Objektnummer: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Ca. 234?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei durchdacht genutzten Etagen
- \* Großes Grundstück mit 993 m<sup>2</sup> und Südausrichtung
- \* Energieeffizienzklasse A+ – zukunftsicher und kostensparend
- \* Grundwasser-Wärmepumpe als nachhaltiges Heizsystem
- \* Photovoltaikanlage mit Einspeisung für zusätzlichen Stromertrag
- \* Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- \* Einliegerwohnung auf Gartenebene – ideal für Mehrgenerationenwohnen
- \* Großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne
- \* Gemütlicher Schwedenofen im Wohnbereich
- \* Moderne Einbauküche im offenen Wohnkonzept
- \* 3-fach verglaste Kunststofffenster für optimale Dämmung
- \* Einzelgarage und Carport plus zusätzliche Stellplätze
- \* Pflegeleichter Garten mit Mähroboter
- \* Ruhige Lage in gewachsener Nachbarschaft
- \* Stadtnah mit sehr guter Verkehrsanbindung über B11, B15, B299 und Stadtbus

Objektnummer: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Alles zum Standort

Dieses charmante Zuhause befindet sich in Obergangkofen, einem ruhigen Ortsteil der Gemeinde Kumhausen – einer der beliebtesten Wohnlagen im südlichen Umfeld von Landshut. Hier verbinden sich naturnahe Idylle, gewachsene Dorfgemeinschaft und hervorragende Erreichbarkeit zu einem idealen Lebensumfeld für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Die Gemeinde Kumhausen ist bekannt für ihr aktives Vereinsleben, vielfältige Freizeitangebote und eine besonders familienfreundliche Struktur. Ob Sportverein, Musikgruppe, Theaterkreis oder Kinderbetreuung – hier wird Gemeinschaft gelebt. Eine lebendige Dorfgemeinschaft sorgt für ein wertvolles soziales Miteinander und schnelle Integration, gerade auch für junge Familien.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäcker, Metzger, Apotheke und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar. Auch Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Umgebung – die Grundschule Kumhausen ist ebenso wie weiterführende Schulen in Landshut gut angebunden.

Für Pendler ist die Lage besonders attraktiv: Über die Bundesstraßen B299, B15 und B11 gelangen Sie zügig in Richtung Landshut, Geisenhausen, Vilsbiburg oder zur A92 Richtung München und Deggendorf. Auch der Flughafen München ist in gut erreichbarer Entfernung. Der Stadtbus Landshut fährt ab Kumhausen in regelmäßigen Intervallen, sodass auch der öffentliche Nahverkehr optimal genutzt werden kann.

Darüber hinaus lädt die Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Naturerlebnissen ein – die Isarauen, kleine Waldstücke oder das Vilstal sind nur wenige Minuten entfernt.

Obergangkofen bietet Ihnen also das Beste aus zwei Welten: Ruhiges, naturverbundenes Wohnen mit Dorfcharakter und gleichzeitig alle städtischen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Ein Standort mit hoher Lebensqualität, ideal für alle, die zukunftsicher und geborgen wohnen möchten.

Objektnummer: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 17.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25085078 - 84036 Kumhausen / Obergangkofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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