

Kumhausen

Nur 53 Stufen zum Glück!!! Großzügige Dachgeschoßwohnung mit toller Aussicht in Kumhausen!!!

Objektnummer: 25085062

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25085062 - 84036 Kumhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25085062 - 84036 Kumhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25085062	Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnfläche	ca. 117 m ²	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1983	Modernisierung / Sanierung	2000
Stellplatz	1 x Carport, 13000 EUR (Verkauf), 1 x Freiplatz, 7000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25085062 - 84036 Kumhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	109.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	18.02.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25085062 - 84036 Kumhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25085062 - 84036 Kumhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25085062 - 84036 Kumhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25085062 - 84036 Kumhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25085062 - 84036 Kumhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25085062 - 84036 Kumhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25085062 - 84036 Kumhausen

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

Objektnummer: 25085062 - 84036 Kumhausen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
T.: 0871 - 96 59 98 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Capital
ANALYSE UND RANGING
TOP-MAKLER LANDSHUT
VON POLL IMMOBILIEN

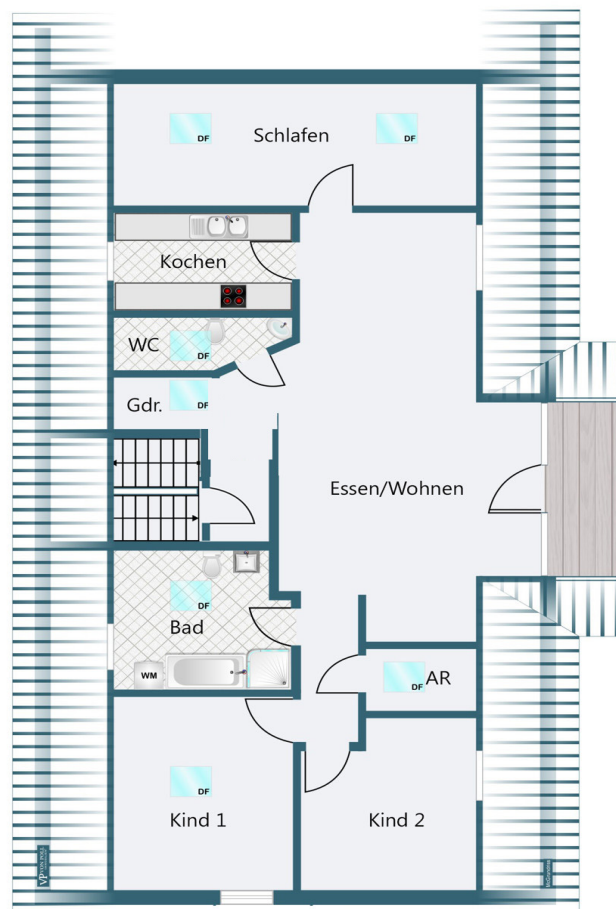
FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Bester Serviceleistungen
2025
Erfolgsfaktor Nummer 1

F2CUS
TOP
NATIONALE
ANBIETER
2025
von Poll Immobilien
100% ZUFRIEDENHEIT

www.von-poll.com/landshut

Objektnummer: 25085062 - 84036 Kumhausen

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: 25085062 - 84036 Kumhausen

Ein erster Eindruck

Nur 53 Stufen zum Glück!

Großzügige Dachgeschoßwohnung mit toller Aussicht in Kumhausen!

Wer das Besondere sucht, wird sich hier sofort zu Hause fühlen:

Diese charmante Dachgeschoßwohnung im beliebten Kumhausen verzaubert mit ihrem großzügigen Schnitt, lichtdurchfluteten Räumen und einer Aussicht, die täglich Freude schenkt. Auf rund 117 m² Wohnfläche entfaltet sich ein stilvoller Rückzugsort mit Mansardencharme und durchdachter Raumaufteilung.

Der großzügige Wohn-Ess-Bereich mit ca. 36 m² bildet das Herzstück der Wohnung – ein Ort zum Leben, Genießen und Zusammensein.

Zwei Küchenzeilen schaffen in der Küche mit ca. 7,5 m² Raum und Struktur, während das Fenster für Licht und Frische sorgt.

Drei Schlafzimmer präsentieren viel Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Zwei Räume mit jeweils gut 14 m² und ein wunderbar geräumiges Elternschlafzimmer mit etwa 19 m² lassen keine Wünsche offen.

Das moderne Bad mit fast 10 m² mit Wanne und Dusche garantiert hier einen angenehmen Aufenthalt. Zusätzlich gibt es einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss. Ein Dachflächenfenster schenkt auch hier Helligkeit und Weitblick. Zusätzlich liefern ein separates Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer ausgezeichneten Komfort.

Der sonnige Balkon mit ca. 5 m² eröffnet einen herrlichen Panoramablick über die Dächer Kumhausens bis ins Grüne – ein Platz zum Durchatmen und Genießen.

Die Wohnung beeindruckt mit gepflegten Laminatböden, zeitlos schön gefliesten Nassbereichen und einer einladenden Atmosphäre in jedem Raum.

Ein Stellplatz im Carport, ein weiterer Außenstellplatz sowie ein großzügiges Kellerabteil runden das ausgezeichnete Angebot ab.

Einen Aufzug gibt es zwar nicht – doch hier erwartet Sie ein echtes Wohn-Highlight in sehr guter Lage.

Wer hohe Lebensqualität, viel Platz und eine herrliche Aussicht sucht, steigt hier gerne ein paar Stufen.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser schicken Immobilie.

Objektnummer: 25085062 - 84036 Kumhausen

Alles zum Standort

Die attraktive Dachgeschoßwohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage und angenehmer Siedlungsstruktur im "alten" Kumhausen.

Die Verkehrsanbindung über die B15 ist sehr gut und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in angenehmer Distanz bequem zu erreichen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Gewerbegebiet und in Kumhausen sind hervorragend.

Ebenso ist der Kindergarten ganz in der Nähe der Wohnung. Weitere Bildungseinrichtungen liegen mit dem Auto in ein paar Kilometern Entfernung.

Ins Zentrum von Landshut gelangen Sie in wenigen Fahrminuten. Generell bietet Landshut mit der traumhaften Altstadt und den idyllischen Isarauen sowie zahlreichen Kultur- und Sportvereinen perfekte Möglichkeiten zur vielseitigen Freizeitgestaltung.

Objektnummer: 25085062 - 84036 Kumhausen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.2.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25085062 - 84036 Kumhausen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com