

**Kumhausen**

Only 53 steps to happiness!!! Spacious  
penthouse apartment with a fantastic view in  
Kumhausen!!!

*Property ID: 25085062*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 117 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 25085062 - 84036 Kumhausen**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25085062 - 84036 Kumhausen

## At a glance

|                      |  |                               |  |
|----------------------|--|-------------------------------|--|
| Property ID          | 25085062   | Purchase Price                | 375.000 EUR  |
| Living Space         | ca. 117 m <sup>2</sup>   | Commission                    | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Floor                | 4  |                               |  |
| Rooms                | 4  |                               |  |
| Bedrooms             | 3  |                               |  |
| Bathrooms            | 1  | Modernisation / Refurbishment | 2000   |
| Year of construction | 1983   | Condition of property         | Well-maintained  |
| Type of parking      | 1 x Car port, 13000 EUR (Sale), 1 x Outdoor parking space, 7000 EUR (Sale) | Construction method           | Solid  |
|                      |  | Equipment                     | Guest WC, Built-in kitchen, Balcony  |

Property ID: 25085062 - 84036 Kumhausen

## Energy Data

|                                |                    |  |                                |
|--------------------------------|--------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Oil                |  |                                |
| Energy certificate valid until | 18.02.2031         | Final energy consumption                             | 109.00 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| Power Source                   | Oil                | Energy efficiency class                              | D                              |
|                                |                    | Year of construction according to energy certificate | 2000                           |

Property ID: 25085062 - 84036 Kumhausen

## The property



Property ID: 25085062 - 84036 Kumhausen

## The property



Property ID: 25085062 - 84036 Kumhausen

## The property



Property ID: 25085062 - 84036 Kumhausen

## The property



Property ID: 25085062 - 84036 Kumhausen

## The property



Property ID: 25085062 - 84036 Kumhausen

## The property



Property ID: 25085062 - 84036 Kumhausen

## The property



**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)

Property ID: 25085062 - 84036 Kumhausen

## The property

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**  
NACHFOLGER  
RANGING  
TOP-Makler Landshut  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

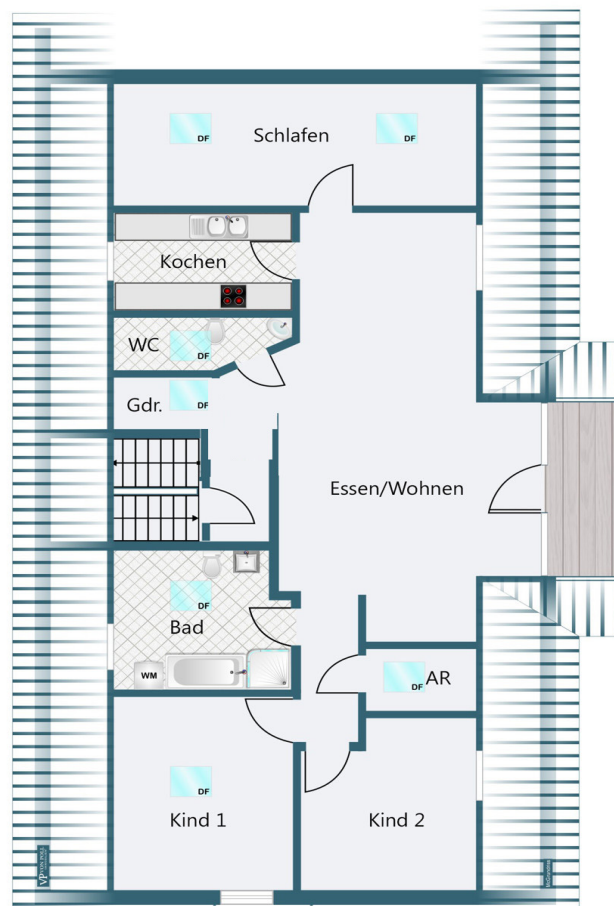
**E.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bester Serviceleistungen  
2024  
Ereignispartner von

**F2CUS**  
TOP  
NATIONALE  
PREISLEISTUNG  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

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

Property ID: 25085062 - 84036 Kumhausen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25085062 - 84036 Kumhausen**

## A first impression

Just 53 steps to happiness! Spacious penthouse apartment with stunning views in Kumhausen! Anyone looking for something special will feel right at home here: This charming penthouse apartment in the popular Kumhausen district enchants with its generous layout, light-filled rooms, and a view that brings joy every day.

Approximately 117 m<sup>2</sup> of living space unfolds into a stylish retreat with attic charm and a well-thought-out floor plan. The spacious living and dining area of approximately 36 m<sup>2</sup> forms the heart of the apartment – a place to live, enjoy, and spend time together. Two kitchen units create space and organization in the approximately 7.5 m<sup>2</sup> kitchen, while the window provides light and freshness. Three bedrooms offer plenty of space for family, guests, or a home office. Two rooms of just over 14 m<sup>2</sup> each and a wonderfully spacious master bedroom of approximately 19 m<sup>2</sup> leave nothing to be desired. The modern bathroom of almost 10 m<sup>2</sup> with a bathtub and shower guarantees a pleasant stay. In addition, there are connections for a washing machine and dryer. A skylight provides ample light and expansive views. A separate guest WC and a practical storage room offer excellent convenience. The sunny balcony, approximately 5 m<sup>2</sup>, offers a magnificent panoramic view over the rooftops of Kumhausen and into the surrounding greenery – a place to breathe deeply and enjoy the scenery. The apartment impresses with well-maintained laminate flooring, timelessly elegant tiled bathrooms, and an inviting atmosphere in every room. A carport parking space, an additional outdoor parking space, and a spacious cellar compartment complete this excellent offering. While there is no elevator, this is a true residential gem in a prime location. Those seeking a high quality of life, plenty of space, and stunning views will gladly climb a few steps to reach this apartment. Arrange a no-obligation viewing and experience the advantages of this stylish property for yourself.

**Property ID: 25085062 - 84036 Kumhausen**

## All about the location

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.

**Property ID: 25085062 - 84036 Kumhausen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.2.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Property ID: 25085062 - 84036 Kumhausen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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