

**Kumhausen**

¡Solo 53 pasos hacia la felicidad! ¡Amplio ático con vistas fantásticas en Kumhausen!

*Número de propiedad: 25085062*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 375.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 117 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

**Número de propiedad: 25085062 - 84036 Kumhausen**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25085062 - 84036 Kumhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25085062	Precio de compra	375.000 EUR
Superficie habitable	ca. 117 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Piso	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2000
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1983	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 13000 EUR (Venta), 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 7000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 25085062 - 84036 Kumhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	18.02.2031	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La propiedad

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**  
NACH DEM VERGLEICH  
2024  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

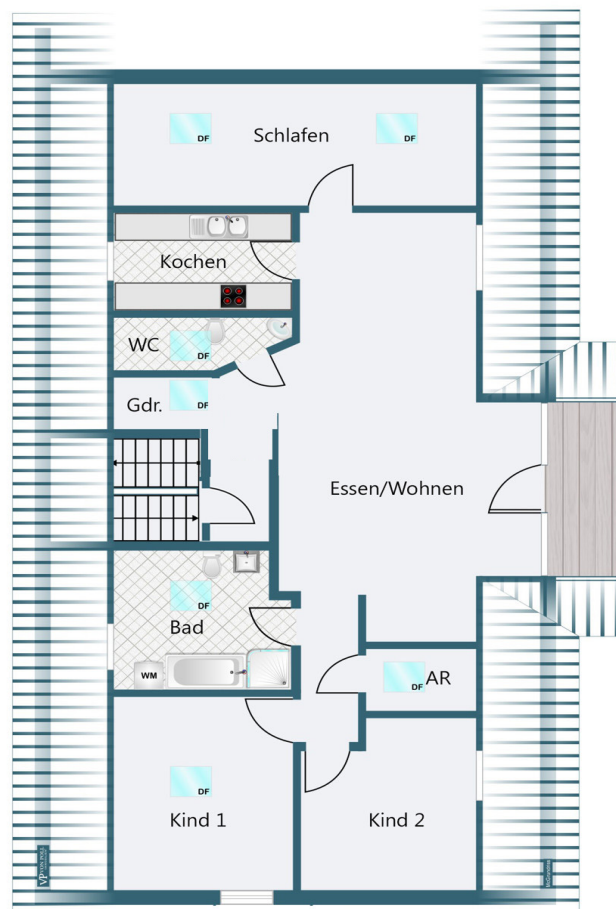
**E.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bester Service/Reaktion  
2024  
Landshuter Vorreiter

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

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

Número de propiedad: 25085062 - 84036 Kumhausen

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25085062 - 84036 Kumhausen**

## Una primera impresión

¡Solo 53 pasos hacia la felicidad! ¡Amplio ático con impresionantes vistas en Kumhausen! Quien busque algo especial se sentirá como en casa: este encantador ático en el popular barrio de Kumhausen cautiva con su generosa distribución, sus luminosas habitaciones y unas vistas que alegran el día a día. Aproximadamente 117 m<sup>2</sup> de espacio habitable se convierten en un elegante refugio con el encanto de un ático y una distribución bien pensada. El espacioso salón-comedor de aproximadamente 36 m<sup>2</sup> es el corazón del apartamento: un lugar para vivir, disfrutar y pasar tiempo juntos. Dos muebles de cocina crean espacio y organización en la cocina de aproximadamente 7,5 m<sup>2</sup>, mientras que la ventana proporciona luz y frescura. Tres dormitorios ofrecen amplio espacio para la familia, invitados o un despacho. Dos habitaciones de poco más de 14 m<sup>2</sup> cada una y un maravilloso y espacioso dormitorio principal de aproximadamente 19 m<sup>2</sup> satisfacen todas las necesidades. El moderno baño de casi 10 m<sup>2</sup> con bañera y ducha garantiza una estancia agradable. Además, cuenta con conexiones para lavadora y secadora. Una claraboya proporciona abundante luz y vistas panorámicas. Un aseo de invitados independiente y un práctico trastero ofrecen una gran comodidad. El soleado balcón, de aproximadamente 5 m<sup>2</sup>, ofrece una magnífica vista panorámica de los tejados de Kumhausen y la vegetación circundante, un lugar ideal para respirar profundamente y disfrutar del paisaje. El apartamento impresiona por su suelo laminado en buen estado, sus elegantes baños alicatados y su acogedor ambiente en cada estancia. Una plaza de aparcamiento techado, una plaza de aparcamiento exterior adicional y un espacioso sótano completan esta excelente oferta. Aunque no dispone de ascensor, esta es una auténtica joya residencial en una ubicación privilegiada. Quienes buscan una alta calidad de vida, mucho espacio y vistas impresionantes estarán encantados de subir unos escalones para llegar a este apartamento. Concierte una visita sin compromiso y disfrute de las ventajas de esta elegante propiedad.

**Número de propiedad: 25085062 - 84036 Kumhausen**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25085062 - 84036 Kumhausen**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25085062 - 84036 Kumhausen**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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