

**Kumhausen**

# Seulement 53 marches vers le bonheur ! Spacieux penthouse avec vue imprenable à Kumhausen !

**CODE DU BIEN: 25085062**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 375.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25085062</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 117 m<sup>2</sup></b>
<b>Étage</b>	<b>4</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1983</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures, 13000 EUR (Vente), 1 x surface libre, 7000 EUR (Vente)</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>375.000 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Attique</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2000</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.02.2031	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

# La propriété

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**  
NIGHT EXPRESS  
REISEN  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
Represented by  
von Poll Immobilien

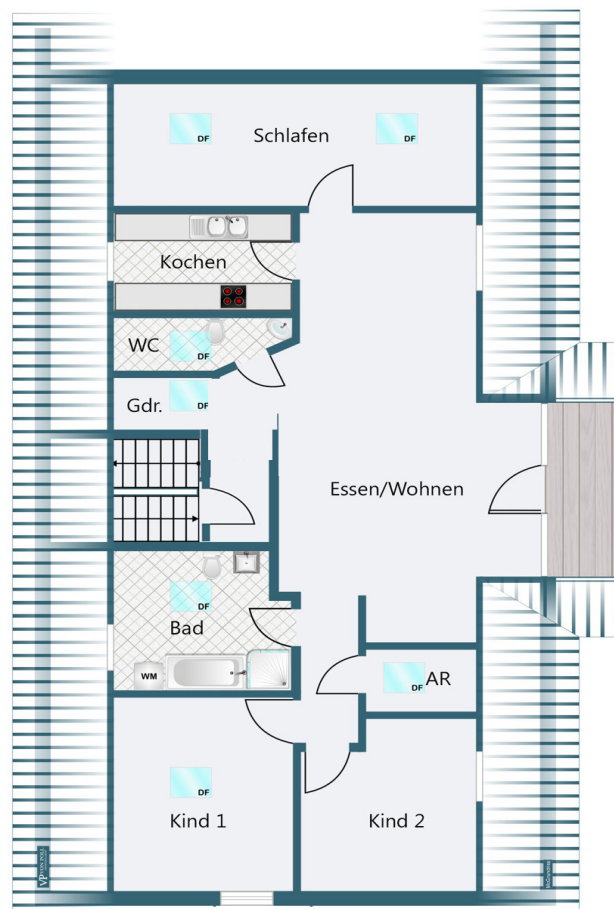
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
Digitale Kompetenz  
03025  
Hilfsmittel/Software/Services

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien  
www.vonpoll.com

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

CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen**

## Une première impression

53 marches seulement vers le bonheur ! Spacieux penthouse avec vue imprenable à Kumhausen ! Si vous recherchez un bien d'exception, vous vous sentirez comme chez vous : ce charmant penthouse, situé dans le quartier prisé de Kumhausen, séduit par son agencement généreux, ses pièces baignées de lumière et une vue qui vous enchante au quotidien. Ses 117 m<sup>2</sup> habitables se déploient en un refuge élégant, empreint de charme mansardé et doté d'un plan bien pensé. Le vaste séjour/salle à manger d'environ 36 m<sup>2</sup> constitue le cœur de l'appartement – un lieu de vie convivial et chaleureux. La cuisine d'environ 7,5 m<sup>2</sup>, équipée de deux éléments, offre un espace optimisé et une luminosité naturelle grâce à sa grande fenêtre. Trois chambres offrent un espace généreux pour la famille, les invités ou un bureau. Deux chambres d'un peu plus de 14 m<sup>2</sup> chacune et une magnifique suite parentale d'environ 19 m<sup>2</sup> combleront tous vos besoins. La salle de bain moderne de près de 10 m<sup>2</sup>, avec baignoire et douche, vous garantit un séjour des plus agréables. De plus, des branchements pour lave-linge et sèche-linge sont prévus. Un puits de lumière inonde l'appartement de lumière naturelle et offre une vue imprenable. Des toilettes séparées pour les invités et un cellier pratique ajoutent au confort. Le balcon ensoleillé d'environ 5 m<sup>2</sup> offre une vue panoramique magnifique sur les toits de Kumhausen et la verdure environnante – un lieu idéal pour se ressourcer et admirer le paysage. L'appartement séduit par son parquet stratifié impeccable, ses salles de bains carrelées d'une élégance intemporelle et l'atmosphère chaleureuse qui règne dans chaque pièce. Un abri voiture, une place de parking extérieure supplémentaire et une cave spacieuse complètent ce bien d'exception. Bien qu'il ne dispose pas d'ascenseur, cet appartement est un véritable bijou résidentiel dans un emplacement privilégié. Ceux qui recherchent un cadre de vie de grande qualité, de l'espace et une vue à couper le souffle seront ravis de gravir quelques marches pour y accéder. N'hésitez pas à organiser une visite sans engagement et découvrez par vous-même les atouts de ce bien élégant.

**CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Patryk Kelm**

---

**Freyung 602, 84028 Landshut**  
**Tel.: +49 871 - 96 59 98 0**  
**E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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