

**Kumhausen**

# Csak 53 lépés a boldogsághoz!!! Tágas penthouse lakás fantasztikus kilátással Kumhausenben!!!

**VP azonosító: 25085062**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VÉTELÁR: 375.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 117 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4**

**VP azonosító: 25085062 - 84036 Kumhausen**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25085062 - 84036 Kumhausen

## Áttekintés

VP azonosító	25085062	Vételár	375.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 117 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Emelet	4		
Szobák	4		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	1	Modernizálás / felújítás	2000
Építés éve	1983	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 13000 EUR (Eladó), 1 x Felszíni parkolóhely, 7000 EUR (Eladó)	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25085062 - 84036 Kumhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.02.2031	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

VP azonosító: 25085062 - 84036 Kumhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085062 - 84036 Kumhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085062 - 84036 Kumhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085062 - 84036 Kumhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085062 - 84036 Kumhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085062 - 84036 Kumhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085062 - 84036 Kumhausen

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 25085062 - 84036 Kumhausen

## Az ingatlan

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.

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

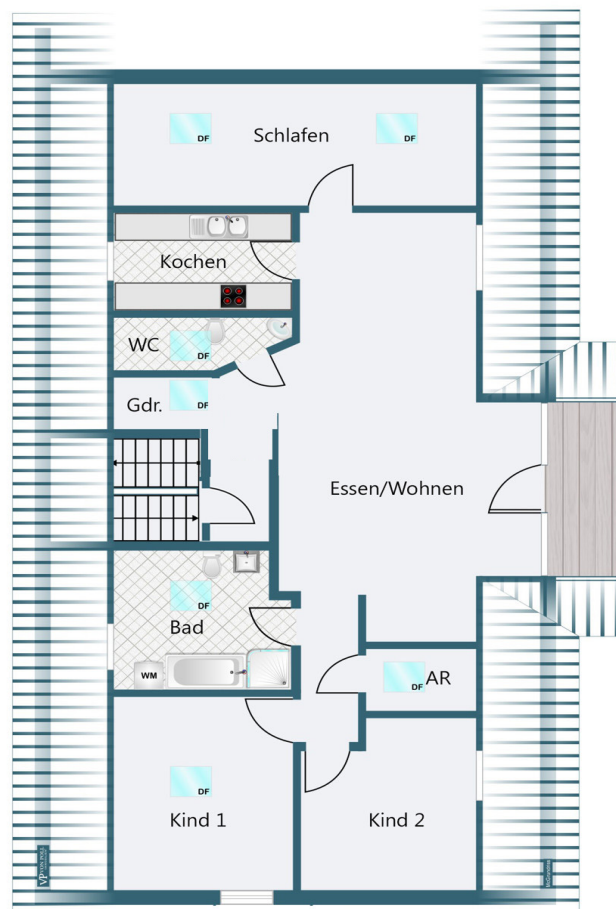
**Capital**  
ANALYSE UND RANGIERUNG  
TOP-MAKLER LANDSHUT  
VON POLL IMMOBILIEN

**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN

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

VP azonosító: 25085062 - 84036 Kumhausen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25085062 - 84036 Kumhausen**

## Az első benyomás

Csupán 53 lépésre a boldogságtól! Tágas penthouse lakás lenyugözo kilátással Kumhausenben! Bárki, aki valami különlegesre vágyik, otthon fogja érezni magát itt: Ez a bájos penthouse lakás a népszerű Kumhausen negyedben elbuvölo nagyvonalú elrendezésével, világos szobáival és a minden nap örömet okozó kilátással. A körülbelül 117 m<sup>2</sup>-es lakótér stílusos menedékké nyílik tetotéri bájjal és átgondolt alaprajzzal. A tágas, körülbelül 36 m<sup>2</sup>-es nappali és étkezo alkotja a lakás szívét – egy helyet az életre, az élvezetre és az együtt töltött idore. Két konyhabútor teremt teret és szervezettséget a körülbelül 7,5 m<sup>2</sup>-es konyhában, míg az ablak fényt és frissességet biztosít. Három hálószoba rengeteg helyet kínál a család, a vendégek vagy egy dolgozószoba számára. Két, egyenként valamivel több mint 14 m<sup>2</sup>-es szoba és egy csodálatosan tágas, körülbelül 19 m<sup>2</sup>-es hálószoba minden kívánságot kielégít. A közel 10 m<sup>2</sup>-es modern fürdoszoba káddal és zuhanyzóval garantálja a kellemes tartózkodást. Ezenkívül mosógép és szárítógép csatlakozása is rendelkezésre áll. A tetoablak boséges fényt és tágas kilátást biztosít. A különálló vendég-WC és a praktikus tárolóhelyiség kiváló kényelmet biztosít. A napsütötte, körülbelül 5 m<sup>2</sup>-es erkélyrol csodálatos panorámás kilátás nyílik Kumhausen háztetőire és a környezo zöld növényzetre – egy hely, ahol mélyeket lélegezhetünk és élvezhetjük a tájat. A lakást jól karbantartott laminált padló, idotlenül elegáns, csempézett fürdoszobák és minden szobában hívogató hangulat jellemzi. Egy kocsibeálló, egy további kültéri parkolóhely és egy tágas pinchehelyiség teszi teljessé ezt a kiváló ajánlatot. Bár nincs lift, ez egy igazi lakógyöngyszem kiváló helyen. Azok, akik magas életminőséget, rengeteg teret és lenyugözo kilátást keresnek, örömmel másznak meg néhány lépcsőfokot, hogy elérjék ezt a lakást. Foglaljon idopontot kötelezettségmentes megtekintésre, és tapasztalja meg személyesen ennek a stílusos ingatlanak az elonyeit.

**VP azonosító: 25085062 - 84036 Kumhausen**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25085062 - 84036 Kumhausen**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25085062 - 84036 Kumhausen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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