

Kumhausen

Bájos, 3,5 szobás maisonette apartman erkélyvel és tetoterasszal Kumhausenben

VP azonosító: 25085084

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



VÉTELÁR: 355.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 94 m² • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25085084 - 84036 Kumhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25085084 - 84036 Kumhausen

Áttekintés

VP azonosító	25085084	Vételár	355.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 94 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3.5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 5 m ²
Építés éve	1993	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély
Parkolási lehetőségek	2 x Mélygarázs, 20000 EUR (Eladó)		

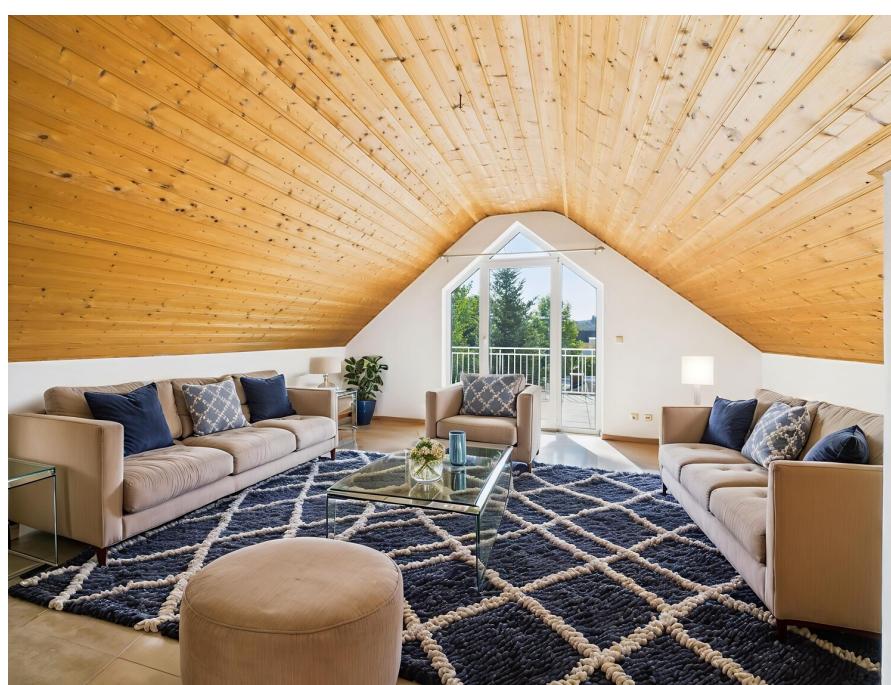
VP azonosító: 25085084 - 84036 Kumhausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Végso energiafogyasztás	111.00 kWh/m ² a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	24.08.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

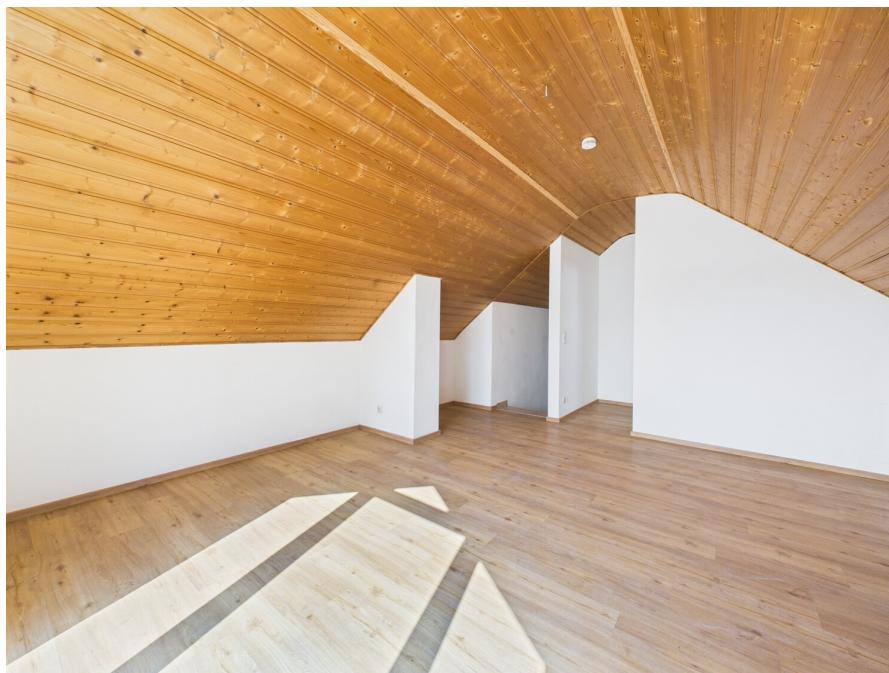
VP azonosító: 25085084 - 84036 Kumhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25085084 - 84036 Kumhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25085084 - 84036 Kumhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25085084 - 84036 Kumhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25085084 - 84036 Kumhausen

Az ingatlan



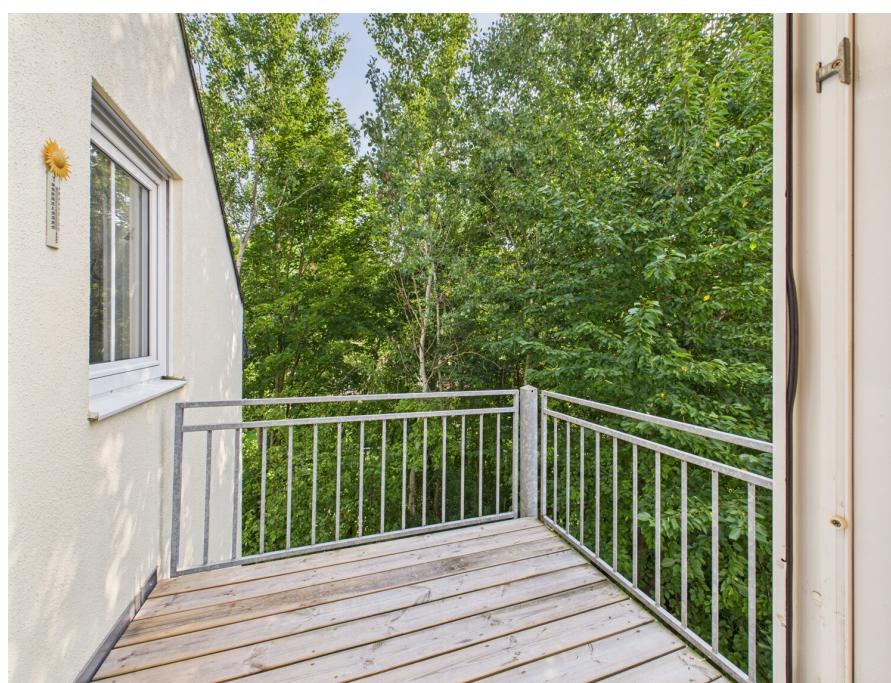
VP azonosító: 25085084 - 84036 Kumhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25085084 - 84036 Kumhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25085084 - 84036 Kumhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25085084 - 84036 Kumhausen

Az ingatlan

A composite image featuring a large smartphone in the foreground displaying a real estate application's user interface. The app shows a property's details, including its location in Kumhausen, its type (Wohnung), size (199 m²), and price (4.158 €). A speech bubble on the phone screen contains the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." To the right of the phone is a QR code. In the background, there is a tablet and a smaller smartphone, both also displaying parts of the same real estate app. To the right of the devices is a dark blue vertical panel with white text and a logo.

**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

VP azonosító: 25085084 - 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

Capital
MAILER ENPASS
Top-Makler Landshut
★★★★★
von Poll Immobilien

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: 100 Immobilienmakler
faz.realestate-wenster

FOCUS
TOP
NAHMENLE
ARBEITGEBER
2025
von Poll Immobilien
INTERBROKERS

VP azonosító: 25085084 - 84036 Kumhausen

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25085084 - 84036 Kumhausen

Az elso benyomás

Charmante Maisonettewohnung mit Balkon, Dachterrasse und optionalen Tiefgaragenstellplätzen in Kumhausen

Diese attraktive Maisonettewohnung in der Rosenheimer Straße vereint modernes Wohnen mit gemütlichem Flair und einer hervorragenden Lage. Auf ca. 94 m² Wohnfläche verteilt sich das Raumangebot über zwei Etagen und bietet damit viel Platz für Paare, Familien oder alle, die das Besondere suchen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon, von dem Sie einen herrlichen Blick ins Grüne genießen. Dank der Nähe zum Rossbach erleben Sie hier eine ruhige und naturnahe Atmosphäre, ohne auf die zentrale Lage verzichten zu müssen. Eine weitere Besonderheit ist die sonnige Dachterrasse im oberen Geschoss, die zum Entspannen, Grillen oder geselligen Abenden einlädt.

Insgesamt stehen Ihnen 3,5 Zimmer zur Verfügung, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer, die den Wohnkomfort zusätzlich unterstreichen. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Zur Wohnung gehört ein praktischer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Optional können Sie zwei Tiefgaragenstellplätze erwerben, die das Angebot ideal abrunden.

Die Wohnanlage selbst präsentiert sich gepflegt und familienfreundlich. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie die Landshuter Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar. Die gute Anbindung ermöglicht sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln eine schnelle Erreichbarkeit.

Diese Maisonettewohnung vereint eine durchdachte Raumaufteilung, schöne Außenflächen und eine attraktive Lage – eine seltene Gelegenheit in Kumhausen.

Hier können Sie sich unter dem Link der 360-Grad-Digitaltour einen ersten Eindruck von der Immobilie verschaffen:
<https://tour.giraffe360.com/77e201766b6b45bba02ba3224ba24e18>

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin bei uns, um sich von der Immobilie zu überzeugen.

VP azonosító: 25085084 - 84036 Kumhausen

Minden a helyszínrol

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Kumhausen, einer gefragten Gemeinde direkt an der Stadtgrenze zu Landshut. Kumhausen überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur und verbindet die Vorzüge des städtischen Lebens mit der Ruhe einer gewachsenen Wohnlage im Grünen.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger, Apotheken und Ärzte sind schnell erreichbar. Auch für Familien ist bestens gesorgt – Kindergärten, Schulen und ein aktives Vereinsleben prägen die hohe Lebensqualität vor Ort.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Der Stadtbus bringt Sie bequem in die Landshuter Innenstadt. Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf den wichtigen Verkehrsachsen B15, B11 und B299, die eine schnelle Verbindung in alle Richtungen ermöglichen.

Kumhausen bietet damit sowohl kurze Wege ins Zentrum von Landshut als auch ein naturnahes, entspanntes Umfeld – eine ideale Kombination für Wohnen mit hoher Lebensqualität.

VP azonosító: 25085084 - 84036 Kumhausen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25085084 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com