

Kumhausen

# Solo 53 passi verso la felicità!!! Spazioso attico con vista fantastica a Kumhausen!!!

**Codice oggetto: 25085062**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25085062 - 84036 Kumhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25085062 - 84036 Kumhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25085062
Superficie netta	ca. 117 m <sup>2</sup>
Piano	4
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	1 x Carport, 13000 EUR (Vendita), 1 x superficie libera, 7000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25085062 - 84036 Kumhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.02.2031	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La proprietà



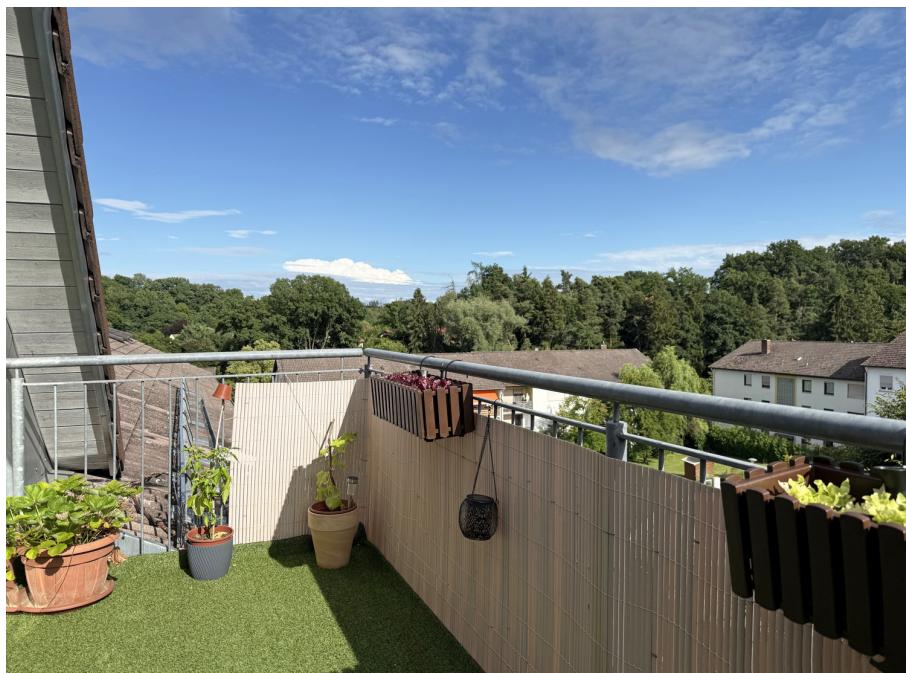
Codice oggetto: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La proprietà



The image shows a large smartphone in the foreground displaying a real estate application. A speech bubble on the screen contains the text: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the phone is a QR code. To the left, a smaller tablet and another smartphone are also displaying parts of the same application interface. In the top right corner of the main image area, there is a logo for "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)

Codice oggetto: 25085062 - 84036 Kumhausen

## La proprietà

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)

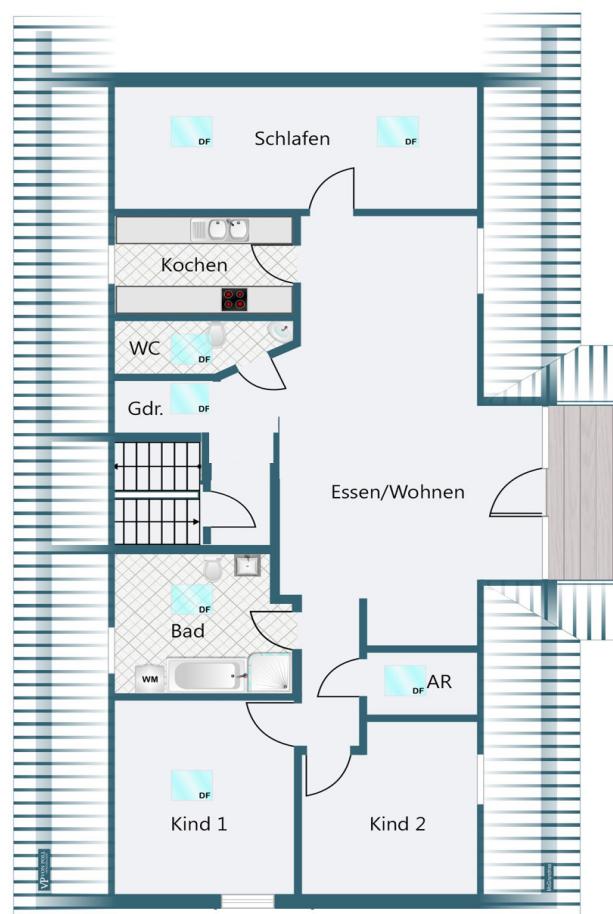
**Capital**  
MAILER ENPASS  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
von Poll Immobilien

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALE  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien

Codice oggetto: 25085062 - 84036 Kumhausen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25085062 - 84036 Kumhausen

## Una prima impressione

Solo 53 passi verso la felicità! Ampio attico con vista mozzafiato a Kumhausen! Chi cerca qualcosa di speciale si sentirà a casa: questo affascinante attico nel popolare quartiere di Kumhausen incanta con la sua generosa disposizione degli spazi, gli ambienti luminosi e una vista che regala gioia ogni giorno. Circa 117 m<sup>2</sup> di superficie abitabile si aprono in un rifugio elegante con il fascino di una mansarda e una planimetria ben studiata. L'ampia zona giorno e pranzo di circa 36 m<sup>2</sup> costituisce il cuore dell'appartamento: un luogo dove vivere, divertirsi e trascorrere del tempo insieme. Due cucine componibili creano spazio e organizzazione nella cucina di circa 7,5 m<sup>2</sup>, mentre la finestra garantisce luce e freschezza. Tre camere da letto offrono ampio spazio per la famiglia, gli ospiti o un ufficio. Due camere di poco più di 14 m<sup>2</sup> ciascuna e una camera da letto principale meravigliosamente spaziosa di circa 19 m<sup>2</sup> non lasciano nulla a desiderare. Il moderno bagno di quasi 10 m<sup>2</sup> con vasca e doccia garantisce un soggiorno piacevole. Sono inoltre presenti gli attacchi per lavatrice e asciugatrice. Un lucernario garantisce molta luce e una vista panoramica mozzafiato. Un WC separato per gli ospiti e un pratico ripostiglio offrono un comfort eccellente. Il balcone soleggiato, di circa 5 m<sup>2</sup>, offre una magnifica vista panoramica sui tetti di Kumhausen e sul verde circostante: un luogo ideale per respirare profondamente e godersi il paesaggio. L'appartamento colpisce per i pavimenti in laminato ben tenuti, i bagni piastrellati dall'eleganza senza tempo e l'atmosfera accogliente in ogni stanza. Un posto auto coperto, un ulteriore posto auto esterno e una spaziosa cantina completano questa eccellente offerta. Pur non essendo dotato di ascensore, questo è un vero gioiello residenziale in una posizione privilegiata. Chi cerca un'elevata qualità della vita, tanto spazio e una vista mozzafiato salirà volentieri pochi gradini per raggiungere questo appartamento. Prenotate una visita senza impegno e scoprite di persona i vantaggi di questa elegante proprietà.

**Codice oggetto: 25085062 - 84036 Kumhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25085062 - 84036 Kumhausen**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25085062 - 84036 Kumhausen**

## **Partner di contatto**

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut  
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0  
E-Mail: landshut@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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