

Kumhausen

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

Codice oggetto: 25085062

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117 m² • 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	Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Superficie netta	ca. 117 m ²	Appartamento	Attico
Piano	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1983	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Carport, 13000 EUR (Vendita), 1 x superficie libera, 7000 EUR (Vendita)		

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/m²a
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



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

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.

Capital
NIGHT EXPRESS
REWE
Top-Makler Landshut
★★★★★
Represented by
von Poll Immobilien

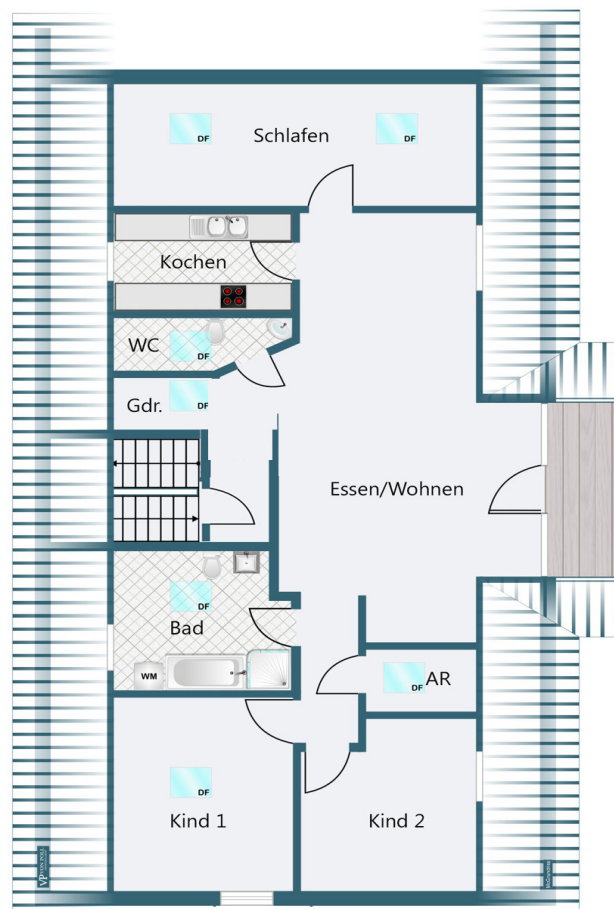
F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
Digitale Kompetenz
03025
Hilfsmittel: Digitalisierung

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

www.von-poll.com/landshut

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 m² 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 m² 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 m², 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 m² ciascuna e una camera da letto principale meravigliosamente spaziosa di circa 19 m² non lasciano nulla a desiderare. Il moderno bagno di quasi 10 m² 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 m², 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/(m²*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.

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