

## Kumhausen

# Nur 53 Stufen zum Glück!!! Großzügige Dachgeschoßwohnung mit toller Aussicht in Kumhausen!!!

????????? ??????????: 25085062

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 398.000 EUR • ??????????: ca. 117 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ?????????: 25085062 - 84036 Kumhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25085062 - 84036 Kumhausen

?? ??? ??????

|                    |                  |                |                        |
|--------------------|------------------|----------------|------------------------|
| ???????? ????????? | 25085062         | ???? ?????     | 398.000 EUR            |
| ????????           | ca. 117 m²       | ????????       | Käuferprovision        |
| ??????             | 4                |                | beträgt 2,975 % (inkl. |
| ??????             | 4                |                | MwSt.) des             |
| ?????????? ??      | 3                |                | beurkundeten           |
| ????????           |                  |                | Kaufpreises            |
| ????????           | 1                | ???? ????????? | 2000                   |
| ???? ?????????     | 1983             | ??????         | ??????                 |
|                    |                  | ????????       |                        |
| ????? ?????????    | 1 x ????????? ?? | ??????         | WC ?????????,?         |
|                    | ????????, 13000  |                | ????????               |
|                    | EUR (?????), 1 x |                | ??????, ??????         |
|                    | ????????         |                |                        |
|                    | ????????, 7000   |                |                        |
|                    | EUR (?????)      |                |                        |

???????? ?????????: 25085062 - 84036 Kumhausen

????????????? ??????????

|                          |                             |                                   |                |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|----------------|
| ??????????<br>?????????? | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>???????????? | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????        | ?????                       | ???????                           | 109.00 kWh/m²a |
| ?????????????            | 18.02.2031                  | ?????????????<br>?????????????    |                |
| ?????????????????        |                             | ?????????????                     | D              |
| ????? ???????????        | ?????                       | ?????????????<br>?????????????    |                |
|                          |                             | ????? ?????????????               | 2000           |
|                          |                             | ????????? ?? ??                   |                |
|                          |                             | ?????????????                     |                |
|                          |                             | ?????????????????                 |                |

???????? ?????: 25085062 - 84036 Kumhausen

?? ???????



???????? ?????: 25085062 - 84036 Kumhausen

?? ???????



???????? ?????????: 25085062 - 84036 Kumhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 25085062 - 84036 Kumhausen

?? ????????



???????? ?????????: 25085062 - 84036 Kumhausen

?? ????????



???????? ?????????: 25085062 - 84036 Kumhausen

?? ?????????



???????? ?????: 25085062 - 84036 Kumhausen

?? ???????



**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)

??????? ?????????: 25085062 - 84036 Kumhausen

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

??????? ?????????: 25085062 - 84036 Kumhausen

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25085062 - 84036 Kumhausen

## ??? ?????? ??????????

Nur 53 Stufen zum Glück!

Großzügige Dachgeschoßwohnung mit toller Aussicht in Kumhausen!

Wer das Besondere sucht, wird sich hier sofort zu Hause fühlen:

Diese charmante Dachgeschoßwohnung im beliebten Kumhausen verzaubert mit ihrem großzügigen Schnitt, lichtdurchfluteten Räumen und einer Aussicht, die täglich Freude schenkt. Auf rund 117m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein stilvoller Rückzugsort mit Mansardencharme und durchdachter Raumaufteilung.

Der großzügige Wohn-Ess-Bereich mit ca. 36m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung – ein Ort zum Leben, Genießen und Zusammensein.

Zwei Küchenzeilen schaffen in der Küche mit ca. 7,5m<sup>2</sup> Raum und Struktur, während das Fenster für Licht und Frische sorgt.

Drei Schlafzimmer präsentieren viel Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Zwei Räume mit jeweils gut 14m<sup>2</sup> und ein wunderbar geräumiges Elternschlafzimmer mit etwa 19m<sup>2</sup> lassen keine Wünsche offen.

Das moderne Bad mit fast 10m<sup>2</sup> mit Wanne und Dusche garantiert hier einen angenehmen Aufenthalt. Zusätzlich gibt es einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss. Ein Dachflächenfenster schenkt auch hier Helligkeit und Weitblick. Zusätzlich liefern ein separates Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer ausgezeichneten Komfort.

Der sonnige Balkon mit ca. 5m<sup>2</sup> eröffnet einen herrlichen Panoramablick über die Dächer Kumhausens bis ins Grüne – ein Platz zum Durchatmen und Genießen.

Die Wohnung beeindruckt mit gepflegten Laminatböden, zeitlos schön gefliesten Nassbereichen und einer einladenden Atmosphäre in jedem Raum.

Ein Stellplatz im Carport, ein weiterer Außenstellplatz sowie ein großzügiges Kellerabteil runden das ausgezeichnete Angebot ab.

Einen Aufzug gibt es zwar nicht – doch hier erwartet Sie ein echtes Wohn-Highlight in sehr guter Lage.

Wer hohe Lebensqualität, viel Platz und eine herrliche Aussicht sucht, steigt hier gerne ein paar Stufen.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser schicken Immobilie.

??????? ???????: 25085062 - 84036 Kumhausen

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25085062 - 84036 Kumhausen

????? ??????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25085062 - 84036 Kumhausen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Patryk Kelm

---

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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