

Kumhausen

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

CODE DU BIEN: 25085062

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085062
Surface habitable	ca. 117 m²
Etage	4
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1983
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 13000 EUR (Vente), 1 x surface libre, 7000 EUR (Vente)

Prix d'achat	398.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	18.02.2031
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	109.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

La propriété



Immobilie	Marktpreis	Verkaufspreis	Unterschied
1. Immobilie	4.150€	4.150€	0,00%
2. Immobilie	313.35€	305.15€	-2,62%

**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

CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

La propriété

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:

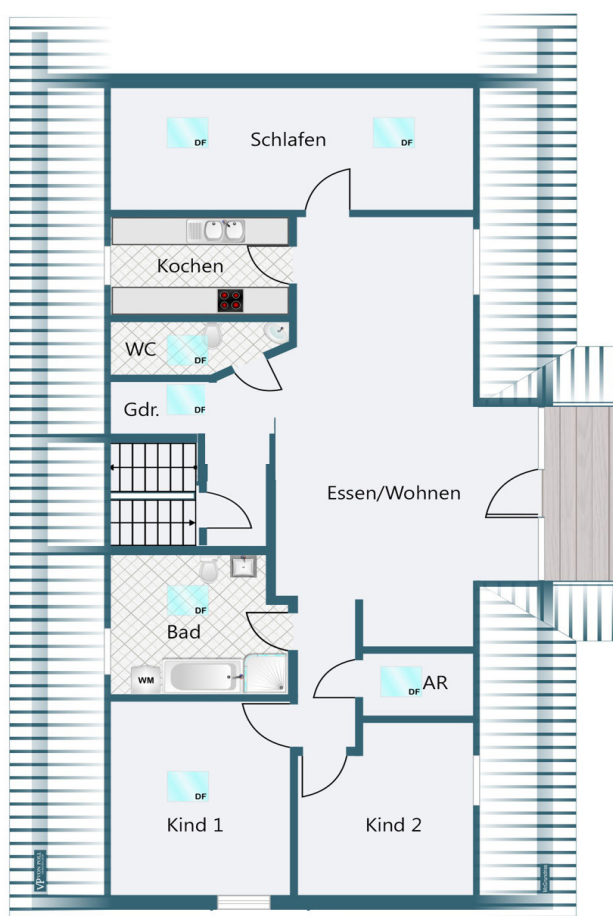
0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/landshut

CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

Une première impression

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 117?m² Wohnfläche entfaltet sich ein stilvoller Rückzugsort mit Mansardencharme und durchdachter Raumaufteilung.

Der großzügige Wohn-Ess-Bereich mit ca. 36?m² bildet das Herzstück der Wohnung – ein Ort zum Leben, Genießen und Zusammensein.

Zwei Küchenzeilen schaffen in der Küche mit ca. 7,5?m² 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 14?m² und ein wunderbar geräumiges Elternschlafzimmer mit etwa 19?m² lassen keine Wünsche offen.

Das moderne Bad mit fast 10?m² 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. 5?m² 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.

CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25085062 - 84036 Kumhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com