

Kumhausen

Geräumige und vielseitig nutzbare Dachgeschosswohnung – Ruhige Lage im Grünen nahe Landshut

Número da propriedade: 25085016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25085016 - 84036 Kumhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25085016 - 84036 Kumhausen

Numa vista geral

Número da propriedade	25085016	Preço de compra	595.000 EUR
Área	ca. 180 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	1	Modernização / Reciclagem	2001
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 60 m ²
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2001		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25085016 - 84036 Kumhausen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	128.40 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	11.03.2032	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 25085016 - 84036 Kumhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25085016 - 84036 Kumhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25085016 - 84036 Kumhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25085016 - 84036 Kumhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25085016 - 84036 Kumhausen

O imóvel



Número da propriedade: 25085016 - 84036 Kumhausen

O imóvel

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Experience here the value of your property). In the background, a tablet displays a real estate website interface with various data points and charts. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the graphic.

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

Número da propriedade: 25085016 - 84036 Kumhausen

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann
Büroleiter

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

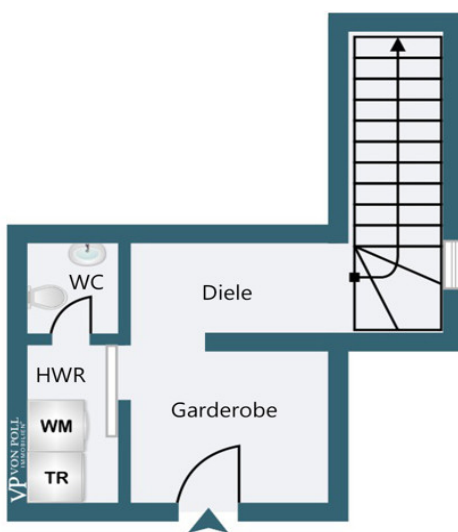
0871 - 96 59 98 0

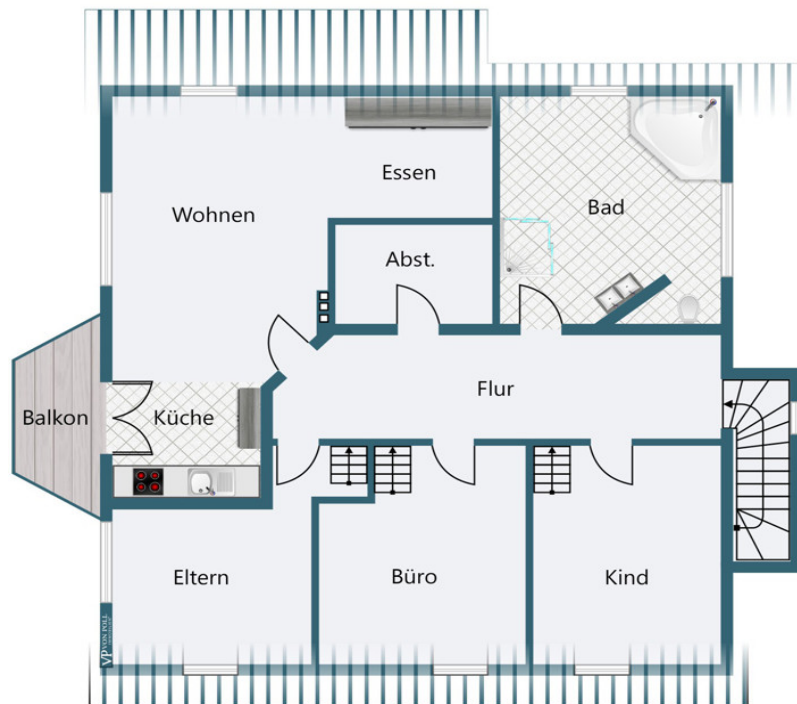
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

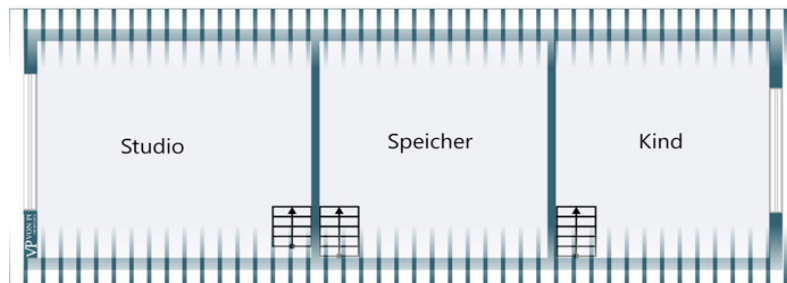
www.von-poll.com/landshut

Número da propriedade: 25085016 - 84036 Kumhausen

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25085016 - 84036 Kumhausen

Uma primeira impressão

Diese großzügige und vielseitig nutzbare Dachgeschosswohnung bietet ein einzigartiges Wohnkonzept in einer ruhigen und ländlichen Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² und insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer, eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder Paare, die viel Platz für ihre individuellen Bedürfnisse suchen. Das ursprüngliche Fundament des Hauses stammt aus dem Jahr 1973, doch im Jahr 2001 wurde das Gebäude von Grund auf neu errichtet, aufgestockt und umfassend modernisiert. Durch diese grundlegende Erneuerung kann die Immobilie als Baujahr 2001 betrachtet werden. Gleichzeitig wurde eine Garage angebaut, die für zusätzlichen Komfort sorgt. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Gartenanteil mit Terrasse zur Alleinnutzung, der einen perfekten Rückzugsort im Grünen bietet. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen eigenen Balkon, der weitere Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien schafft. Die hellen und weitläufigen Räume sorgen für ein offenes, angenehmes Wohngefühl und bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Für ein behagliches Wohnklima sorgt eine zentrale Heizungsanlage, ergänzt durch eine Fußbodenheizung, die besonders in den kälteren Monaten für angenehme Wärme sorgt. Die Immobilie verbindet idyllische Ruhe mit einer hervorragenden Anbindung – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Zudem bietet die Nähe zur Autobahn eine bequeme Verbindung zu den umliegenden Städten. Abgerundet wird das Angebot durch einen Garagenstellplatz, der sich direkt am Haus befindet und komfortables Parken ermöglicht. Diese Dachgeschosswohnung kombiniert Großzügigkeit, modernen Wohnkomfort und naturnahe Lage auf ideale Weise. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Número da propriedade: 25085016 - 84036 Kumhausen

Tudo sobre a localização

Die Gemeinde Kumhausen, nur etwa 4 km südlich des Landshuter Stadtkerns gelegen, bietet eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und bester Anbindung an die Stadt. Die Wohnung befindet sich in dem idyllischen Ortsteil Oberdassing, einem ruhigen und charmanten Bereich der Gemeinde. Von hier aus erreichen Sie in nur 5 Minuten den benachbarten Ort Preisenberg und profitieren gleichzeitig von der Nähe zu Landshut. Die Umgebung zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Für Familien besonders attraktiv sind die nahegelegenen Kinderbetreuungsmöglichkeiten, darunter eine Kita, ein Kindergarten und eine Grundschule. Ein aktives Vereinsleben mit einem breiten Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten trägt zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei. Pendler profitieren von der hervorragenden Verkehrsanbindung. In nur 10 Minuten ist die Autobahn A92 München-Deggendorf erreichbar, wodurch sowohl die Münchner Innenstadt als auch der Flughafen zügig erreichbar sind. Auch die Landshuter Altstadt mit ihren kulturellen Highlights, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Número da propriedade: 25085016 - 84036 Kumhausen

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 128.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.

Número da propriedade: 25085016 - 84036 Kumhausen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com