

Kumhausen

# Charmante 3,5-Zimmer-Maisonettewohnung mit Balkon und Dachterrasse in Kumhausen

Objektnummer: 25085084

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25085084 - 84036 Kumhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25085084 - 84036 Kumhausen

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25085084                               |
| Wohnfläche   | ca. 94 m <sup>2</sup>                  |
| Zimmer       | 3.5                                    |
| Schlafzimmer | 3                                      |
| Badezimmer   | 2                                      |
| Baujahr      | 1993                                   |
| Stellplatz   | 2 x Tiefgarage,<br>20000 EUR (Verkauf) |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 365.000 EUR                                                                        |
| Wohnungstyp              | Dachgeschoss                                                                       |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt                                                                           |
| Bauweise                 | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche               | ca. 5 m <sup>2</sup>                                                               |
| Ausstattung              | Terrasse, Gäste-WC,<br>Balkon                                                      |

Objektnummer: 25085084 - 84036 Kumhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 111.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 24.08.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1993              |

Objektnummer: 25085084 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



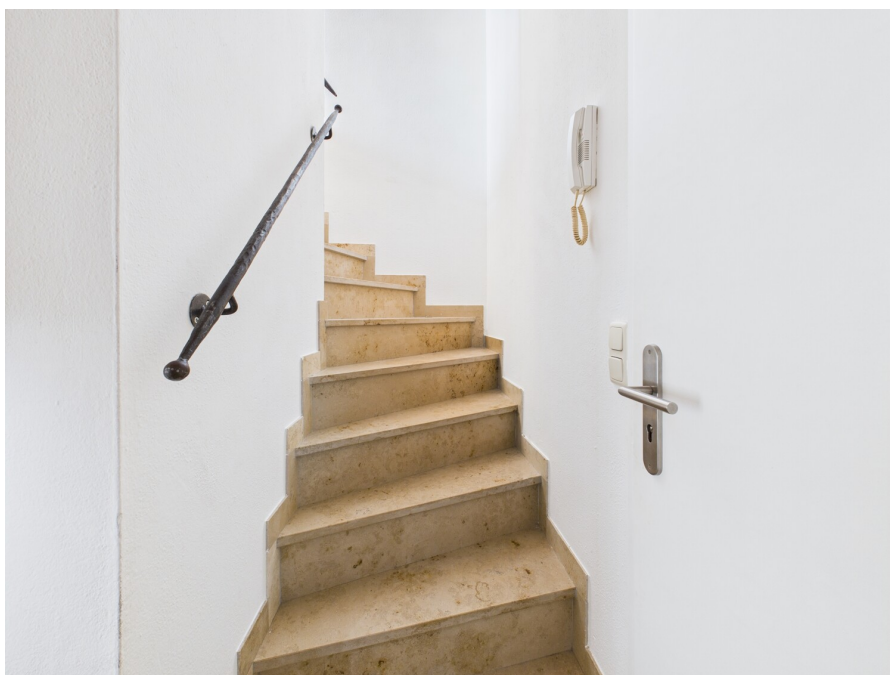
Objektnummer: 25085084 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085084 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085084 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085084 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085084 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085084 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085084 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085084 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 25085084 - 84036 Kumhausen

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 25085084 - 84036 Kumhausen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25085084 - 84036 Kumhausen

## Ein erster Eindruck

Charmante Maisonettewohnung mit Balkon, Dachterrasse und optionalen Tiefgaragenstellplätzen in Kumhausen

Diese attraktive Maisonettewohnung in der Rosenheimer Straße vereint modernes Wohnen mit gemütlichem Flair und einer hervorragenden Lage. Auf ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich das Raumangebot über zwei Etagen und bietet damit viel Platz für Paare, Familien oder alle, die das Besondere suchen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon, von dem Sie einen herrlichen Blick ins Grüne genießen. Dank der Nähe zum Rossbach erleben Sie hier eine ruhige und naturnahe Atmosphäre, ohne auf die zentrale Lage verzichten zu müssen. Eine weitere Besonderheit ist die sonnige Dachterrasse im oberen Geschoss, die zum Entspannen, Grillen oder geselligen Abenden einlädt.

Insgesamt stehen Ihnen 3,5 Zimmer zur Verfügung, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer, die den Wohnkomfort zusätzlich unterstreichen. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Zur Wohnung gehört ein praktischer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Optional können Sie zwei Tiefgaragenstellplätze erwerben, die das Angebot ideal abrunden.

Die Wohnanlage selbst präsentiert sich gepflegt und familienfreundlich. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie die Landshuter Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar. Die gute Anbindung ermöglicht sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln eine schnelle Erreichbarkeit.

Diese Maisonettewohnung vereint eine durchdachte Raumaufteilung, schöne Außenflächen und eine attraktive Lage – eine seltene Gelegenheit in Kumhausen.

Hier können Sie sich unter dem Link der 360-Grad-Digitaltour einen ersten Eindruck von der Immobilie verschaffen:

<https://tour.giraffe360.com/77e201766b6b45bba02ba3224ba24e18>

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin bei uns, um sich von der Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25085084 - 84036 Kumhausen

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Kumhausen, einer gefragten Gemeinde direkt an der Stadtgrenze zu Landshut. Kumhausen überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur und verbindet die Vorzüge des städtischen Lebens mit der Ruhe einer gewachsenen Wohnlage im Grünen.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger, Apotheken und Ärzte sind schnell erreichbar. Auch für Familien ist bestens gesorgt – Kindergärten, Schulen und ein aktives Vereinsleben prägen die hohe Lebensqualität vor Ort.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Der Stadtbus bringt Sie bequem in die Landshuter Innenstadt. Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf den wichtigen Verkehrsachsen B15, B11 und B299, die eine schnelle Verbindung in alle Richtungen ermöglichen.

Kumhausen bietet damit sowohl kurze Wege ins Zentrum von Landshut als auch ein naturnahes, entspanntes Umfeld – eine ideale Kombination für Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 25085084 - 84036 Kumhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25085084 - 84036 Kumhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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