

## Altfraunhofen

# Vielseitiges Einfamilienhaus mit großem Garten und Potenzial in attraktiver Lage von Altfraunhofen

Objektnummer: 24085061

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.131 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24085061 - 84169 Altfraunhofen

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

Objektnummer: 24085061 - 84169 Altfraunhofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24085061
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	575.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24085061 - 84169 Altfraunhofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	367.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.08.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24085061 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085061 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085061 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085061 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085061 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085061 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085061 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085061 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085061 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



**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)

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:

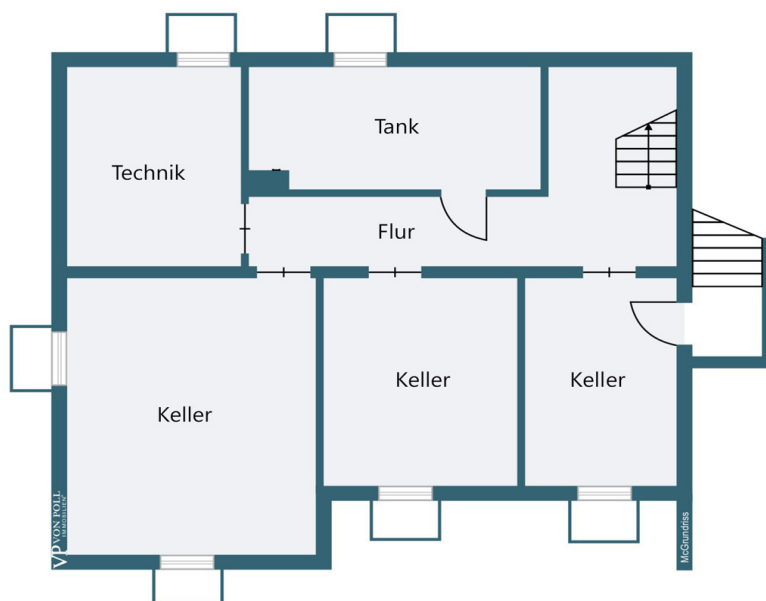
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

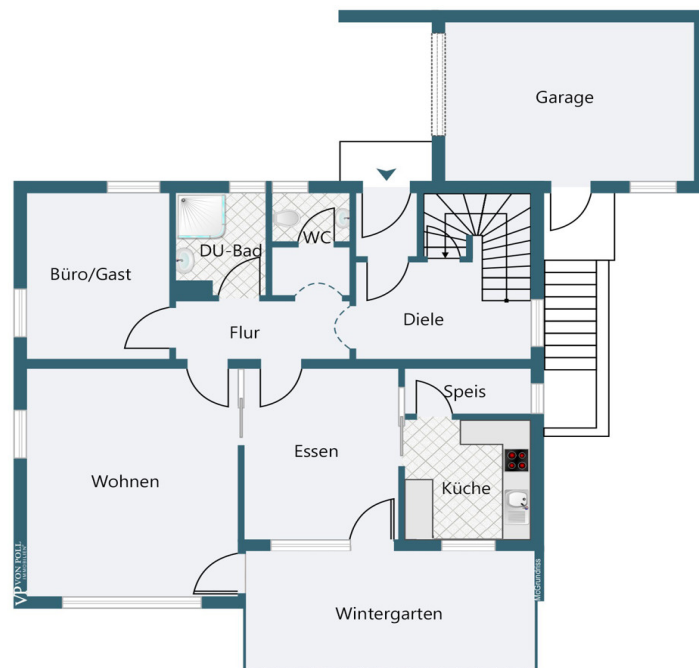
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

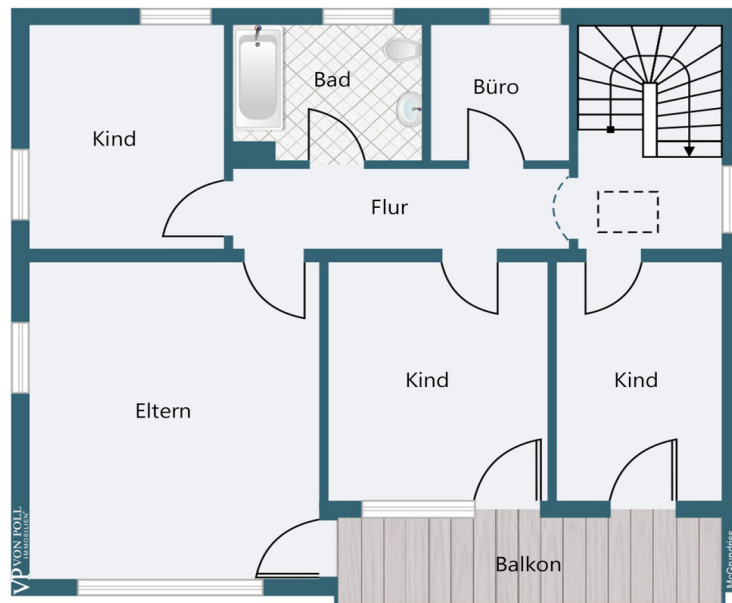
Objektnummer: 24085061 - 84169 Altfraunhofen

## 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: 24085061 - 84169 Altfraunhofen

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1971, gelegen in dem beliebten und familienfreundlichen Altfraunhofen, bietet auf einem großzügigen Grundstück von 1131 Quadratmetern eine Wohnfläche von 150 Quadratmetern. Die Immobilie ist ideal für Familien und kann bei Bedarf in zwei separate Wohnungen aufgeteilt werden, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Außenbereich Das Grundstück begeistert mit einem weitläufigen Garten, der viel Platz für Freizeitaktivitäten bietet. Ein geräumiges Gartenhaus lädt zum Verweilen oder zur Unterbringung von Gartengeräten ein. Der Wintergarten, der 2004 hinzugefügt wurde, ist ein Highlight des Hauses und ermöglicht es Ihnen, das ganze Jahr über die Natur zu genießen. Eine Einzelgarage bietet sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Innenausstattung Die Wohnräume sind mit einer Mischung aus Fliesen, Teppichboden und Parkett ausgestattet, was für eine angenehme und abwechslungsreiche Wohnatmosphäre sorgt. Im Februar 2010 wurden die Fenster erneuert; es wurden moderne Kunststofffenster mit zweifacher Verglasung eingebaut, die eine gute Wärmedämmung bieten und zu einem niedrigen Energieverbrauch beitragen. Technische Ausstattung Eine neue Gasheizung, installiert im Jahr 2015, sorgt für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung. Trotz dieser modernen Annehmlichkeiten könnte das Haus an manchen Stellen eine Modernisierung oder Sanierung vertragen, um den heutigen Wohnkomfort weiter zu erhöhen. Diese Immobilie bietet eine Gelegenheit für Familien oder Investoren, die ein Haus mit Potenzial in einer ausgezeichneten Lage suchen. Mit einigen Modernisierungsmaßnahmen kann dieses Haus in ein wahres Schmuckstück verwandelt werden, das höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Wohnlagen von Altfraunhofen bietet. Wenn Sie Fragen haben oder eine Besichtigung vereinbaren möchten, zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren.

Objektnummer: 24085061 - 84169 Altfraunhofen

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer besonders attraktiven und familienfreundlichen Lage in Altfraunhofen, einer charmanten und lebendigen Gemeinde, die für ihre hohe Lebensqualität und die starke Gemeinschaft bekannt ist. Die Nachbarschaft ist ruhig und sicher, was sie ideal für Familien mit Kindern macht. Umgebung und Infrastruktur Altfraunhofen bietet eine hervorragende Infrastruktur mit allen notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind schnell und bequem erreichbar. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Freizeit- und Sportmöglichkeiten, die für eine abwechslungsreiche und aktive Freizeitgestaltung sorgen. Verkehrsanbindung Die verkehrsgünstige Lage des Hauses ermöglicht schnelle Verbindungen zu den umliegenden Städten und Gemeinden. Die nahegelegenen Autobahnen und Bundesstraßen sorgen für eine gute Erreichbarkeit und machen Pendeln unkompliziert. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, was zusätzlichen Komfort bietet. Erholung und Freizeit Die Umgebung von Altfraunhofen zeichnet sich durch eine malerische Landschaft aus, die zu Spaziergängen, Radtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten einlädt. Zahlreiche Vereine und Gemeinschaftsgruppen bieten ein reichhaltiges Angebot an kulturellen und sportlichen Aktivitäten, die das soziale Leben bereichern und den Gemeinschaftssinn stärken. Lebensqualität Das Leben in Altfraunhofen ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus ländlicher Idylle und stadtnaher Bequemlichkeit. Die Gemeinde ist bekannt für ihre freundliche und offene Atmosphäre, die das Leben hier besonders angenehm macht. Die starke Gemeinschaft und das rege Vereinsleben tragen dazu bei, dass sich sowohl Neuankömmlinge als auch langjährige Bewohner schnell heimisch fühlen. Insgesamt bietet die Lage des Einfamilienhauses in Altfraunhofen eine perfekte Kombination aus Ruhe, Naturnähe und guter Erreichbarkeit städtischer Annehmlichkeiten. Die familienfreundliche Umgebung, die ausgezeichnete Infrastruktur und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien und Menschen, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

Objektnummer: 24085061 - 84169 Altfraunhofen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 367.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.



Objektnummer: 24085061 - 84169 Altfraunhofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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