

Altfraunhofen

# Erstklassige, moderne Landvilla mit Pool und großem Garten in Altfraunhofen bei Landshut

Objektnummer: 25085013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.717 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25085013 - 84169 Altfraunhofen

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

Objektnummer: 25085013 - 84169 Altfraunhofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25085013
Wohnfläche	ca. 213 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	8 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.295.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25085013 - 84169 Altfraunhofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	23.64 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.08.2030	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 25085013 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085013 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085013 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085013 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085013 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085013 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



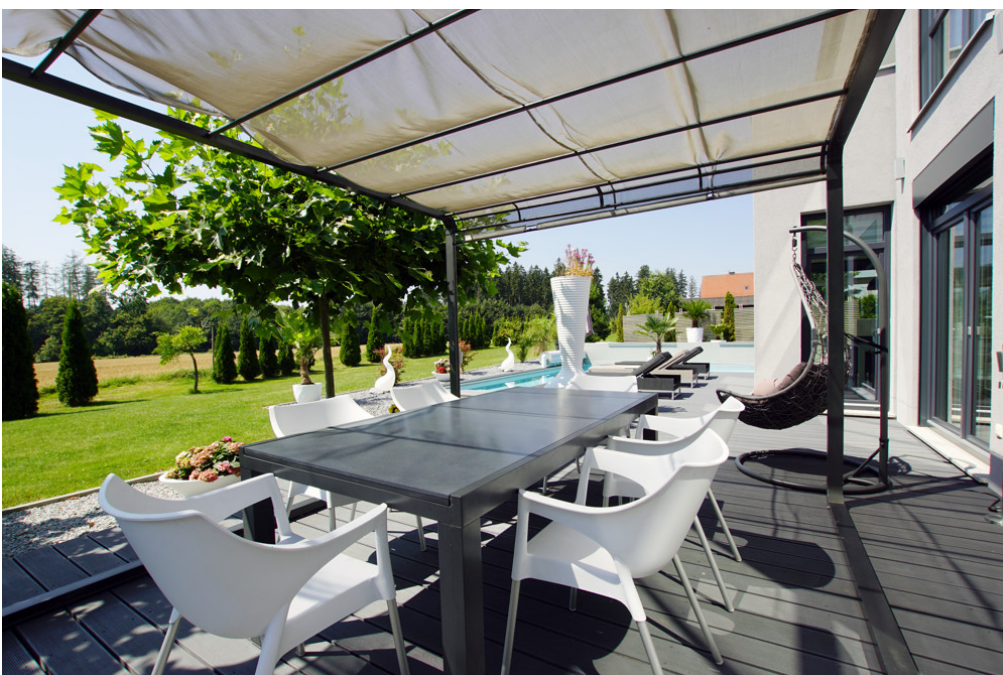
Objektnummer: 25085013 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085013 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085013 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie




Objektnummer: 25085013 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085013 - 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.

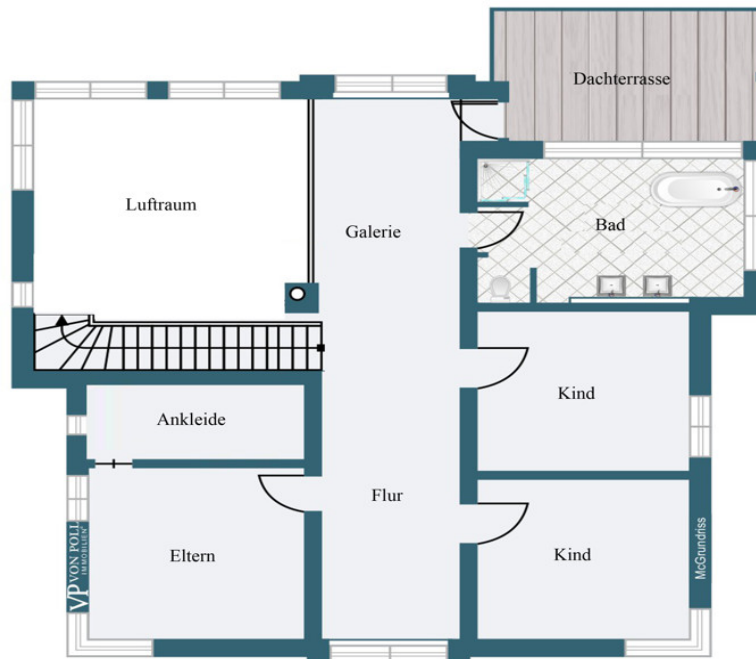
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 25085013 - 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: 25085013 - 84169 Altfraunhofen

## Ein erster Eindruck

Manche Gelegenheiten sind zu besonders, um sie zu verpassen – so wie diese erstklassige Landvilla, die Luxus, Natur und modernes Wohnen auf einzigartige Weise verbindet. Mit ihrem stilvollen Design, dem großzügigen Raumangebot und dem exquisiten Außenbereich bietet dieses Anwesen pure Lebensqualität. Ein Zuhause mit Charme und Weitblick Das im Jahr 2012 erbaute Einfamilienhaus überzeugt mit einer klaren, modernen Architektur, die zeitlose Eleganz ausstrahlt. Mit einer Wohnfläche von ca. 213 m<sup>2</sup> und insgesamt sechs Zimmern bietet das Haus reichlich Platz für individuelle Wohnkonzepte – ideal für Familien, die Komfort und Großzügigkeit schätzen. Herzstück des Hauses ist der offene, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Die raumhohen Fensterfronten schaffen eine beeindruckende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und geben den Blick auf die idyllische Landschaft frei. Ein weiteres Highlight ist die offene Galerie im Obergeschoss, die den luftigen Charakter des Hauses unterstreicht. Urlaubsfeeling im eigenen Garten Auf dem 1.717 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie eine wahre Wohlfühloase: Ein großer Salzwasserpool sorgt für erfrischende Momente an heißen Tagen, während der stilvolle Loungebereich mit Sonnendeck zum Entspannen einlädt. Genießen Sie Ihre Freizeit in einer Umgebung, die Ruhe, Privatsphäre und einen unvergleichlichen Weitblick über Wiesen und Felder bietet – an klaren Tagen sogar bis zu den Alpen. Leben, wo andere Urlaub machen Die Lage am Ortsrand von Altfraunhofen kombiniert ländliche Idylle mit perfekter Erreichbarkeit. Landshut ist nur wenige Autominuten entfernt, und auch München ist bequem erreichbar. So genießen Sie die Vorzüge eines exklusiven Wohnorts in unmittelbarer Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten. Sind Sie bereit für ein neues Wohngefühl? Dann lassen Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen. Wir laden Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung ein und freuen uns darauf, Ihnen dieses Traumhaus näher zu bringen.

Objektnummer: 25085013 - 84169 Altfraunhofen

## Ausstattung und Details

Ihr exklusives Zuhause – Komfort, Design & Natur vereint

Entdecken Sie eine einzigartige Kombination aus modernem Wohnstil, hochwertiger Ausstattung und idyllischer Lage. Dieses exklusive Anwesen bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt:

- \* Zeitlose Architektur & gehobene Ausstattung – Stilvolles Wohnen auf höchstem Niveau
- \* Zip Screen Rollläden – Perfekte Lichtregulierung & modernes Design
- \* Effiziente Luftwärmepumpe – Nachhaltige & kostensparende Energieversorgung
- \* Wellnessbad mit Dachterrasse – Entspannung mit Weitblick
- \* Moderne, großzügige Einbauküche – Perfekt für kulinarische Genüsse
- \* Salzwasser-Pool – Wellness & Erfrischung direkt im eigenen Garten
- \* Loungebereich & Sonnendeck – Genussvolle Stunden unter freiem Himmel
- \* Weitläufiger Garten – Privatsphäre & Natur in perfekter Harmonie
- \* Beeindruckender Weitblick bis zu den Alpen – Wohnen mit Panorama
- \* Ruhe & Exklusivität – Am Waldrand mit wenigen Nachbarn
- \* Private Zufahrt – Maximale Privatsphäre & Komfort
- \* Urlaubsfeeling daheim – Vor den Toren Landshuts, mit all seinen Vorzügen
- \* Schnelle Anbindung – In nur 9 Minuten in der Landshuter Altstadt

Objektnummer: 25085013 - 84169 Altfraunhofen

## Alles zum Standort

Altfraunhofen, ein charmantes Örtchen südlich von Landshut gelegen, bietet seinen Bewohnern eine ideale Kombination aus ländlichem Idyll und urbaner Nähe. Nur eine kurze 10-minütige Autofahrt trennt Sie von der historischen Altstadt Landshuts, wo Sie das reiche kulturelle Angebot und die malerischen Gassen genießen können. Die Gemeinde Altfraunhofen besticht nicht nur durch ihre gute Infrastruktur, sondern auch durch ein lebendiges Vereinsleben und ein reges Gemeinschaftsgefühl. Hier finden Sie alles, was das Herz einer Familie begehrt: Eine Grundschule, Kindertagesstätten und sogar einen Waldkindergarten bieten optimale Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten für die Kleinen. Das Wohngebiet ist geprägt von vielen Einfamilienhäusern, was das familiäre Leben und den Zusammenhalt in der Nachbarschaft zusätzlich stärkt. Die Gemeinde zählt rund 2800 Einwohner und bietet somit eine angenehme Größe für ein harmonisches Miteinander. Auch kulinarisch hat Altfraunhofen einiges zu bieten: Neben der bekannten Schlossinsel lädt der Vilserwirt zum Genießen regionaler Spezialitäten ein. Für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen attraktiv: Landshut und sogar der Flughafen München sind bequem über gut ausgebaute Radwege erreichbar. Diese perfekte Anbindung ermöglicht ein entspanntes Erreichen der urbanen Zentren und gleichzeitig ein Leben im Grünen. Altfraunhofen überzeugt mit einer schönen familiären Nachbarschaft, einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer optimalen Lage für ein ausgewogenes Leben zwischen Stadt und Natur.

Objektnummer: 25085013 - 84169 Altfraunhofen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2030. Endenergieverbrauch beträgt 23.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 25085013 - 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)