

Altfraunhofen

# Exklusives Highlight in Altfraunhofen: Luxuriöses Wohnen mit Weitblick und hochwertiger Ausstattung

CODICE OGGETTO: 24085009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PREZZO D'ACQUISTO: 1.450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 209 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 721 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24085009 - 84169 Altfraunhofen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24085009 - 84169 Altfraunhofen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24085009	Prezzo d'acquisto	1.450.000 EUR
Superficie netta	ca. 209 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2022	Superficie lorda	ca. 45 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24085009 - 84169 Altfraunhofen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	49.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.02.2031	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24085009 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085009 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085009 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085009 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24085009 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085009 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085009 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085009 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085009 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085009 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà

A graphic showing a smartphone and a tablet displaying a real estate valuation software interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a detailed valuation report with various data points and charts.

**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)

CODICE OGGETTO: 24085009 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà

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:

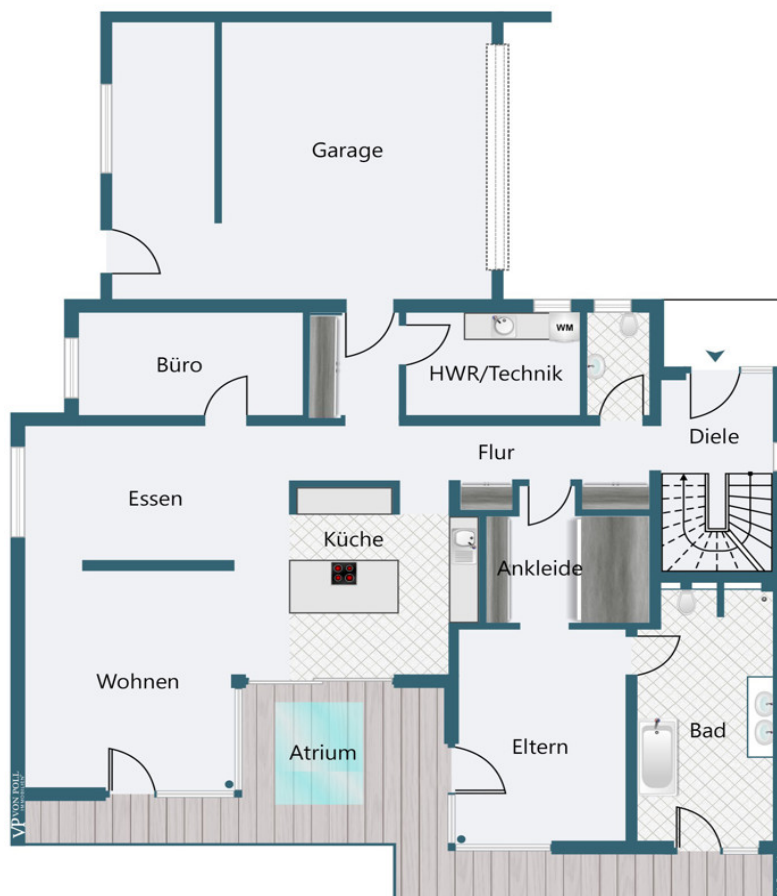
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

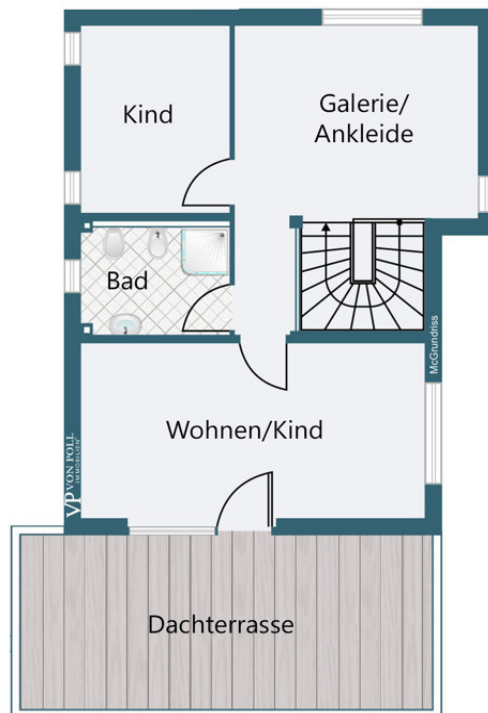
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

CODICE OGGETTO: 24085009 - 84169 Altfraunhofen

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24085009 - 84169 Altfraunhofen**

## Una prima impressione

Dieses herausragende Designhighlight in Altfraunhofen, nahe Landshut, bietet auf einem großzügigen Grundstück von 721 m<sup>2</sup> ein außergewöhnliches Wohnkonzept mit einer Wohnfläche von 209 m<sup>2</sup>. Hochwertig und stilvoll gestaltet, präsentiert sich das Haus mit einer Fülle an ansprechenden Details und durchdachten Annehmlichkeiten. Die Architektur des Hauses zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus Ästhetik und Funktionalität aus. Zahlreiche Panoramafenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche ist nicht nur ein Blickfang, sondern auch funktional und bietet alles, was das Herz eines Kochliebhabers begehrt. Besonders hervorzuheben ist der Masterbereich im Erdgeschoss, der mit einer großzügigen Ankleide und einem exquisiten Masterbad ausgestattet ist. Hier findet man Ruhe und Entspannung in einem luxuriösen Ambiente. Ein Hauswirtschaftsraum mit hochwertigen Einbauelementen sorgt für Ordnung und Komfort im Alltag. Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Eine Gasheizung und Fußbodenheizung sorgen für wohlige Wärme, während Eichenholzparkett und großformatige Fliesen den Räumen einen edlen Charme verleihen. Holzalu-Fenster mit Raffstoren bieten nicht nur eine moderne Optik, sondern auch eine effiziente Wärmedämmung und Beschattungsmöglichkeiten. Die Garage ist nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend mit einer Epoxidharz-Beschichtung versehen. Ein Angebot für eine Photovoltaikanlage liegt vor, was den ökologischen Aspekt des Hauses unterstreicht und gleichzeitig langfristig Energiekosten spart. Der Außenbereich des Hauses lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Eine Terrasse mit Lichthof bietet einen schönen Rückzugsort im Freien und einen herrlichen Blick in die niederbayerische Hügellandschaft. Der Garten ist bereits vorbereitet, um individuelle Gestaltungswünsche zu verwirklichen, und eine zusätzliche Dachterrasse rundet das Wohnkonzept ab und bietet einen weiteren Ort, um den Weitblick zu genießen.

**CODICE OGGETTO: 24085009 - 84169 Altfraunhofen**

## Dettagli dei servizi

Die Highlights zusammengefasst:

- \* Besonderes Wohnkonzept mit hochwertiger Ausstattung
- \* Ortsrandlage mit Ausblick und Designhighlights
- \* Fenster aus Holz-Alu und Eichenparkettböden
- \* Einbauküche und zahlreiche Einbauschränke
- \* Terrasse mit Atriumcharakter und Dachterrasse
- \* Angebot für Photovoltaik-Anlage vorhanden
- \* Herzliche Nachbarschaft und ideal für Bestager oder Familien
- \* Einziehen und Wohlfühlen!

**CODICE OGGETTO: 24085009 - 84169 Altfraunhofen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24085009 - 84169 Altfraunhofen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2031. Endenergiebedarf beträgt 49.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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.

CODICE OGGETTO: 24085009 - 84169 Altfraunhofen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)