

Altfraunhofen

# HOFVIERTL - Am Koanznfeld Haus B Nr.14 - Dachgeschoss 3-Zimmer

**Objektnummer: 23085061-14**

## WOHNUNG

**14**

3-ZIMMER WOHNUNG

85,63 m<sup>2</sup>

DG – HAUS B



HOFVIERTL AM KOANZNELD

Illustration ohne Maßstab. Die eingezeichnete Möblierung ist nicht Vertragsbestandteil und dient nur der Veranschaulichung. Für die Baueinführung und Ausstattung sind nur die genehmigten Baupläne und die Baubeschreibung maßgeblich.  
HOFVIERTL  
AM KOANZNELD**KAUFPREIS: 492.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85,63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 23085061-14 - 84169 Altfraunhofen

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

Objektnummer: 23085061-14 - 84169 Altfraunhofen

## Auf einen Blick

|               |                                                                                 |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer  | 23085061-14                                                                     |
| Wohnfläche    | ca. 85,63 m <sup>2</sup>                                                        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung                                                               |
| Zimmer        | 3                                                                               |
| Schlafzimmer  | 2                                                                               |
| Badezimmer    | 1                                                                               |
| Baujahr       | 2024                                                                            |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 7500<br>EUR (Verkauf), 1 x<br>Tiefgarage, 27500<br>EUR (Verkauf) |

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Kaufpreis   | 492.000 EUR           |
| Wohnung     | Dachgeschoss          |
| Provision   | keine Käuferprovision |
| Bauweise    | Massiv                |
| Nutzfläche  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung | Balkon                |

Objektnummer: 23085061-14 - 84169 Altfraunhofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | PELLET          |
| Energieausweis gültig bis  | 23.04.2033      |
| Befuerung                  | Pelletheizung   |

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Energieausweis          | BEDARF        |
| Endenergiebedarf        | 56.70 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B             |

Objektnummer: 23085061-14 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie

### WOHNUNG

14

3-ZIMMER WOHNUNG

85,63 m<sup>2</sup>

DG – HAUS B



HOFVIERTEL  
AM KOANZNFELD

|                                      |                            |
|--------------------------------------|----------------------------|
| ABSTELLRAUM                          | 6,48 m <sup>2</sup>        |
| BAD                                  | 6,73 m <sup>2</sup>        |
| BALKON (i. Balkon-Gesamtlänge * 0,5) | 2,94 m <sup>2</sup>        |
| DIELE                                | 11,35 m <sup>2</sup>       |
| SCHLAFEN                             | 15,66 m <sup>2</sup>       |
| SCHLAFEN                             | 13,01 m <sup>2</sup>       |
| WOHNEN/ESSEN/KOCHEN                  | 29,46 m <sup>2</sup>       |
| <b>GESAMT</b>                        | <b>85,63 m<sup>2</sup></b> |

-  BALKON
-  KELLERABTEIL
-  1 TIEFGARAGENSTELLPLATZ
-  1 AUSSENSTELLPLATZ

HOFVIERTEL AM KOANZNFELD



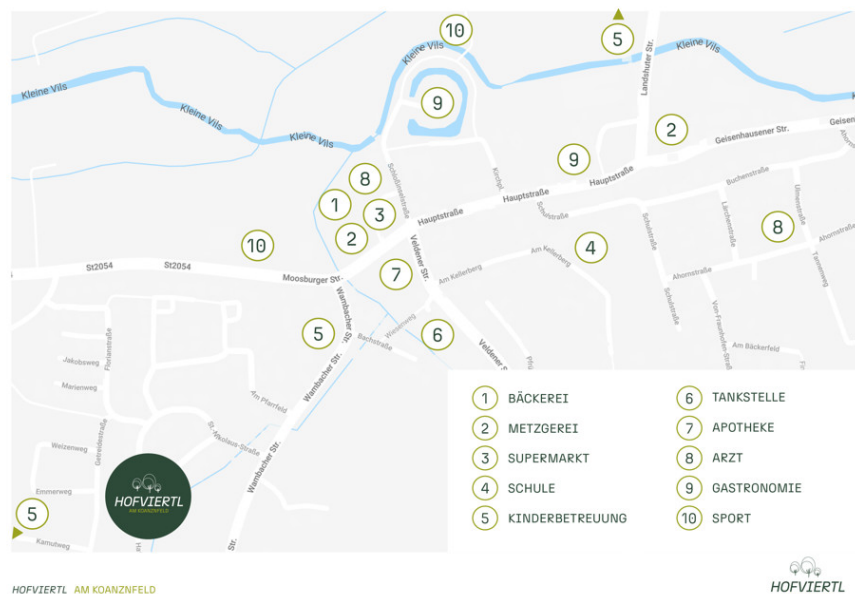
Objektnummer: 23085061-14 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



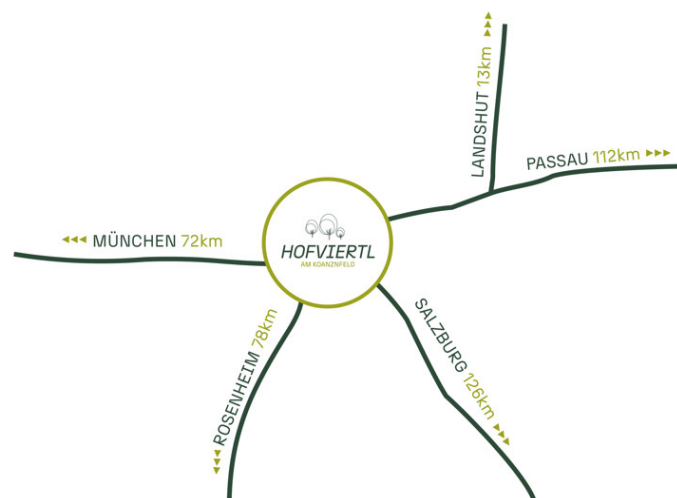
Objektnummer: 23085061-14 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085061-14 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



HOFVIERTL AM KOANZNELD

HOFVIERTL  
AM KOANZNELD



**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)

Objektnummer: 23085061-14 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm  
Büroleiter

Christian Kartmann  
Geschäftsstelleninhaber

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: 23085061-14 - 84169 Altfraunhofen

## Grundrisse

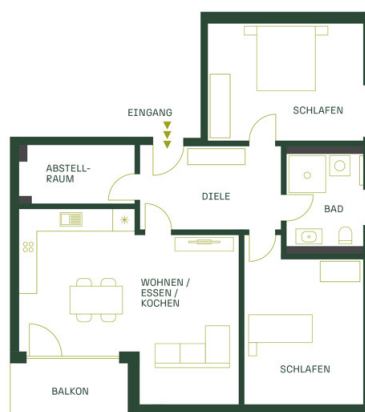
### WOHNUNG

14

3-ZIMMER WOHNUNG  
85,63 m<sup>2</sup>  
DG – HAUS B



HOFVIERTL AM KOANZNFELD



HOFVIERTL  
AM KOANZNFELD

Illustration ohne Maßstab. Die angegebene Maßnahme ist nicht festgelegt und dient nur der Orientierung.  
Für die Beschreibung und Ausarbeitung sind nur die gezeigten Bereiche und die Beschriftung maßgebend.

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: 23085061-14 - 84169 Altfraunhofen

## Ein erster Eindruck

HOFVIERTL - AM KOANZNFELD! Haus B Nr.14 - Dachgeschoss 3-Zimmer!  
Provisionsfrei für den Käufer! Im Baugebiet Koanznfeld entstehen auf zwei Parzellen insgesamt 4 Mehrfamilienhäuser. Auf der ersten Parzelle am Haferweg werden 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 Wohneinheiten realisiert, welche über eine Tiefgarage miteinander verbunden sind. Auf der weiteren Parzelle an der Getreidestraße ist 1 Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten vorgesehen. Die Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen – von 46 m<sup>2</sup> bis 112 m<sup>2</sup> – decken den Bedarf für Singles, Paare und Familien gleichermaßen. Durch die Wohnhofsituation und Aufteilung der Wohnungen auf mehrere Gebäude mit großen Gartenanteilen passt sich die Wohnanlage wunderbar an die Umgebungsbebauung und an die vorhandene Geländesituation an. Die Außenanlagen der Wohnanlage sind sehr großzügig gestaltet, so stehen ein Kinderspielplatz, ein Kräutergarten, eine Streuobstwiese und Hochbeete für alle Bewohner des HOFVIERTLS zur Verfügung. Durch die vielen Grün- und Gemeinschaftsflächen entsteht eine Naherholung in unmittelbarer Umgebung der Wohnungen. Die Häuser A/B und C werden mit jeweils drei Vollgeschossen errichtet, davon je ein Dachgeschoss. In der darunterliegenden Tiefgarage befinden sich 33 Stellplätze, die restlichen Stellplätze sind oberirdisch angeordnet. In der Tiefgarage können auch Ladestationen für E-Autos installiert werden. Im Haus D verteilen sich die vier Wohneinheiten auf zwei Vollgeschosse. Des Weiteren wird ein Nebengebäude errichtet, welches vier Garagen mit integrierten Lagerräumen sowie einen Fahrrad- und Müllraum beinhaltet. Alle Wohnräume können über frei wählbare Echtholzparkette sowie Fliesen nach Bemusterung ausgestattet werden. Die Auswahl von Sanitärobjekten und Armaturen erfolgt direkt bei dem vom Bauträger ausgewählten Lieferanten. Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin bei uns im Büro und suchen Sie sich Ihre Lieblingswohnung aus!

Objektnummer: 23085061-14 - 84169 Altfraunhofen

## Ausstattung und Details

- \* Nachhaltige Bauweise
- \* Niedertemperatur-Fußbodenheizung,
- \* Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- \* Dreifach-verglaste Aluminium-Kunststofffenster und -fenstertüren
- \* Elektrische Rollläden
- \* BIOCAT Wasseraufbereitungsanlagen
- \* E-Ladestation in der Tiefgarage möglich
- \* Barrierefreie Erdgeschosswohnungen

**Objektnummer: 23085061-14 - 84169 Altfraunhofen**

## Alles zum Standort

Altfraunhofen ist eine Gemeinde im südlichen Landkreis Landshut mit 2.500 Einwohnern. Die idyllische Lage im malerischen kleinen Vilstal sowie die Nähe zu Landshut, der Hauptstadt von Niederbayern, machen Altfraunhofen für Jung und Alt besonders attraktiv. Die Nahversorgung in Altfraunhofen bietet viele Annehmlichkeiten für die Bewohner. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger und Supermarkt sind fußläufig vom HOFVIERTL aus zu erreichen. Zudem befinden sich in Altfraunhofen ein Kinderzentrum mit Kinderkrippe und -garten, ein Waldkindergarten und eine Grundschule. Ein weiteres Kinderzentrum ist am Rande des Baugebietes in Planung. Die ärztliche Versorgung ist ebenso gewährleistet wie die Möglichkeit, sich sportlich zu betätigen. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht es, schnell und einfach den Münchner Flughafen (ca. 30 Minuten) zu erreichen oder in die nahegelegenen Städte München (ca. 60 Minuten) und Rosenheim (ca. 75 Minuten) zu gelangen. In nur wenigen Minuten erreicht man die Stadt Landshut, welche für seine lange Geschichte und mittelalterliche Altstadt bekannt ist. Die Stadt bietet zudem zahlreiche Restaurants, Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 23085061-14 - 84169 Altfraunhofen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 56.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 23085061-14 - 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)