Altfraunhofen

Herrschaftliche Landvilla im Neoklassizismus – stilvoll saniert in Bestlage von Altfraunhofen

Objektnummer: 25085082

KAUFPREIS: 1.095.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 300 m² • **ZIMMER:** 11 • **GRUNDSTÜCK:** 1.620 m²

Objektnummer: 25085082 - 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: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	25085082
Wohnfläche	ca. 300 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	1920
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.095.000 EUR
Haus	Herrenhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	284.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.08.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

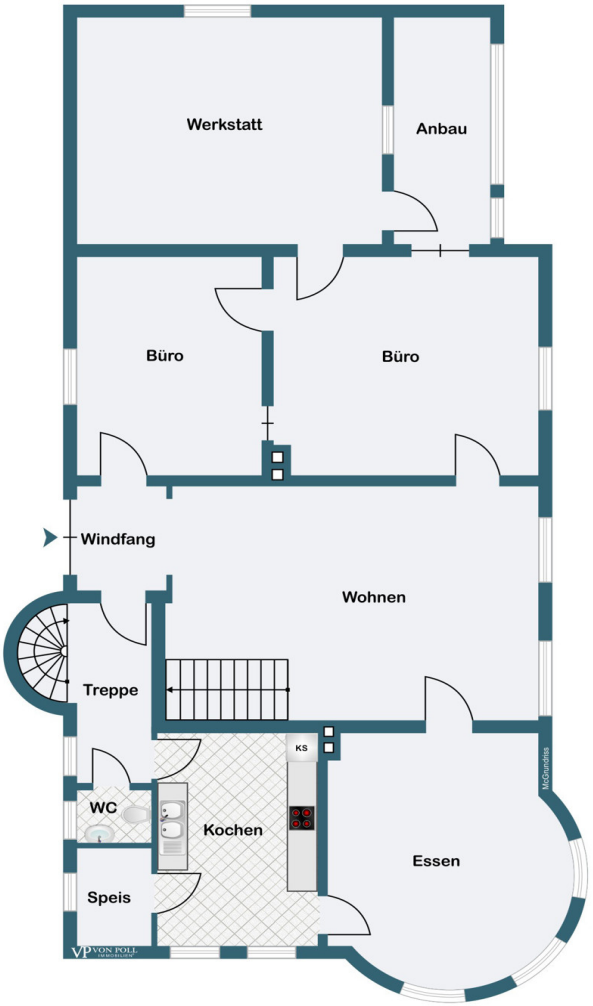
Die Immobilie

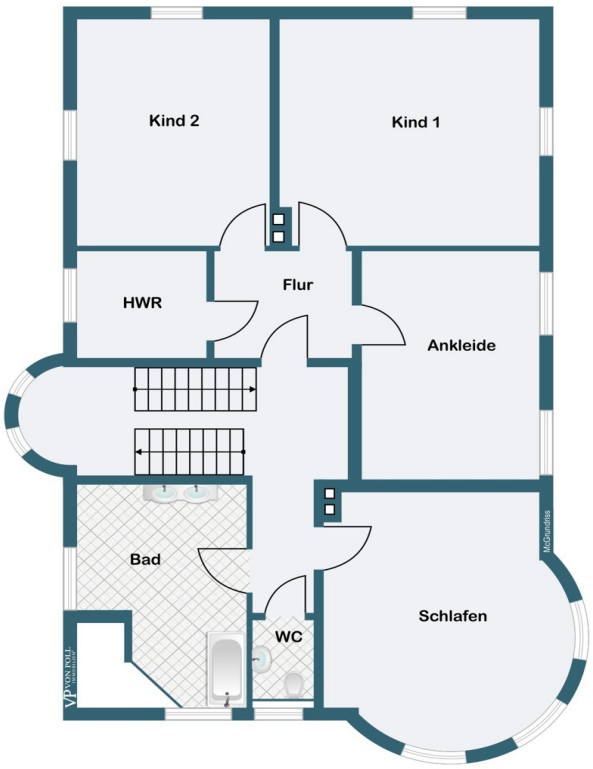
Objektnummer: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

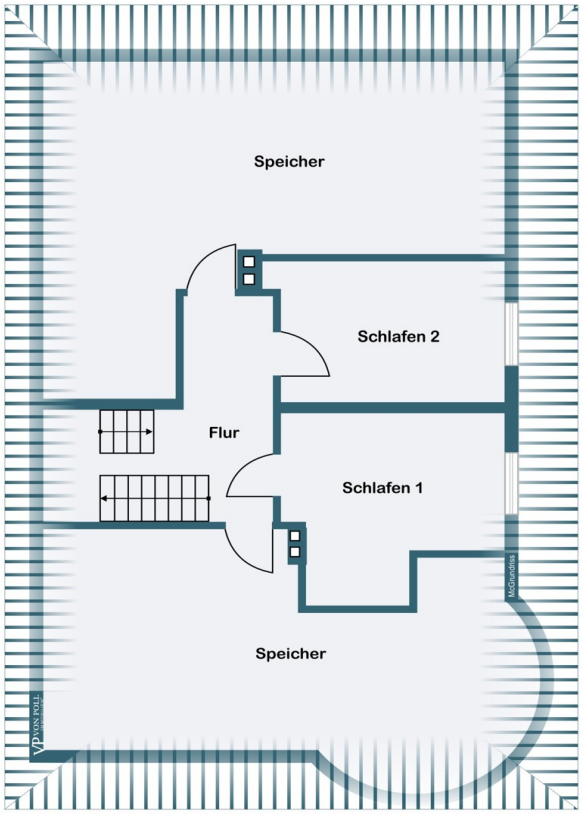
Die Immobilie

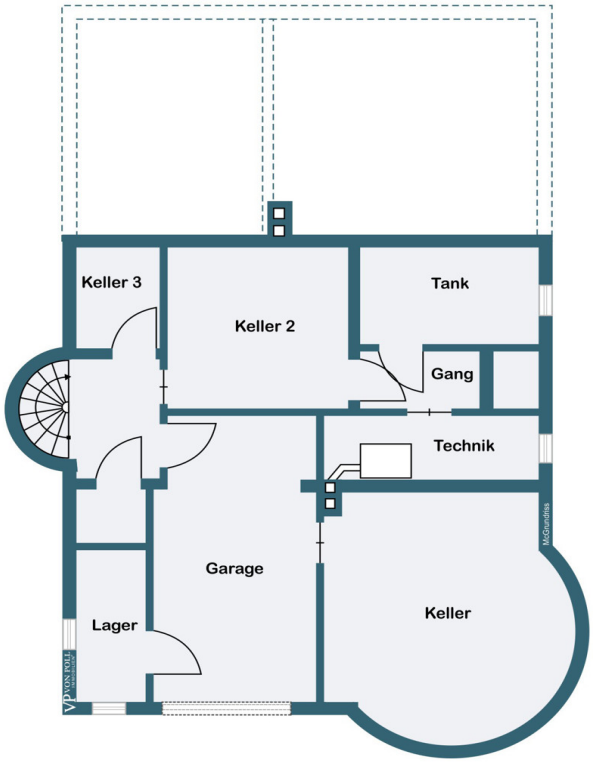
Objektnummer: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

Grundrisse




Kind 2
Kind 1
HWR
Flur
Ankleide
Bad
WC
Schlafen


Speicher
Schlafen 2
Flur
Schlafen 1
Speicher



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: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

Ein erster Eindruck

Herrschaftliche Landvilla im Neoklassizismus – stilvoll saniert in Bestlage von Altfraunhofen

In erhöhter Ortslage thront diese 1920 erbaute Landvilla im Stil des späten Historismus mit neoklassizistischen Akzenten. Sie vereint repräsentative Architektur mit ländlichem Charme und wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert – u. a. neue Heizungsanlage, komplett erneuerte Elektrik und Sanitärinstallationen, hochwertige Bäder mit Jura-Marmor und Fußbodenheizung, neue Fenster und Terrassentüren, Kamin im Esszimmer sowie eine aufwendige Dacherneuerung mit Biberschwanz- und Kupferdetails (2016).

Mit rund 300 m² Wohnfläche und insgesamt 11 großzügigen Zimmern – darunter sechs Schlafzimmer – bietet die Villa viel Platz für Familie, Gäste und individuelle Nutzungskonzepte. Hohe Decken, große Fensterflächen und historische Details wie Stuckelemente, Holztreppen und der markante Turm verleihen den Räumen eine besondere Atmosphäre.

Das Anwesen steht auf einem 1.650 m² großen Grundstück mit parkähnlichem Garten, Obstbäumen und historischem Brunnen. Die Südterrasse eröffnet einen herrlichen Blick auf die niederbayerische Hügellandschaft und die Kirche St. Nikolaus. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Sportanlagen und Nahversorgung befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Dank der gelungenen Verbindung aus historischer Bausubstanz und zeitgemäßer Technik präsentiert sich die Villa in sehr gutem Zustand und mit viel Potential für weitere Veredelung. Ein seltenes Angebot für Liebhaber anspruchsvoller Architektur – solide gebaut für Generationen.

Objektnummer: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:
* Herrschaftliche Landvilla aus dem Jahr 1920 im neoklassizistischen Stil.
* Aufwendig saniert – Dach, Heizung, Elektrik, Sanitär, Fenster und mehr erneuert.
* Rund 300 m² Wohnfläche mit 11 großzügigen Zimmern, davon 6 Schlafzimmer.
* Hochwertige Bäder mit Jura-Marmor und Fußbodenheizung.
* Repräsentativer Turm mit lichtdurchfluteten Zimmern und Rundblick.
* Edler Holzkamin im Essbereich für behagliche Atmosphäre.
* Große, helle Räume mit hohen Decken und historischem Charme.
* 1.650 m² Grundstück mit parkähnlichem Garten und historischem Brunnen.
* Sonnige Südterrasse mit Blick auf die niederbayerische Hügellandschaft.
* Massive Bauweise – solide für Generationen.
* Teilweise unterkellert mit zusätzlicher Nutzfläche von ca. 120 m².
* Großzügige Stellflächen: Garage, Carport und Freiplätze.
* Ruhige, erhöhte Lage in Altfraunhofen mit kurzer Distanz zur Stadt Landshut.
* Lebendiges Dorfleben mit Vereinskultur, Schule und Kindergarten im Ort.
* Hohe Wertbeständigkeit dank Lage, Architektur und Bauqualität.

Objektnummer: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

Alles zum Standort

Lage – Ländliche Idylle trifft auf Stadtnähe

Altfraunhofen liegt eingebettet in die sanfte niederbayerische Hügellandschaft und verbindet auf einzigartige Weise den Charme eines gewachsenen Dorfes mit der schnellen Anbindung an die nahe Stadt Landshut. Die malerische Umgebung, geprägt von Wiesen, Wäldern und Feldern, bietet Ruhe und Naturgenuss – ideal für alle, die ein entspanntes Landleben suchen, ohne auf die Vorzüge einer Stadt verzichten zu wollen.

Das lebendige Vereinsleben mit zahlreichen Traditions- und Sportvereinen prägt das Gemeinschaftsgefühl und macht Altfraunhofen zu einem Ort mit hoher Lebensqualität. Feste, Veranstaltungen und eine gelebte Nachbarschaftskultur sorgen für ein herzliches Miteinander.

Familien profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur: Eine moderne Grundschule und ein Kindergarten sind direkt im Ort vorhanden, weiterführende Schulen befinden sich in Vilsbiburg und Landshut, die schnell und bequem erreichbar sind. Die Stadt Landshut erreicht man mit dem Auto in rund 12 Minuten, mit dem Fahrrad in etwa 25 Minuten.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und eine Arztpraxis sind im Ort vorhanden, sodass die wichtigsten Dinge des täglichen Lebens direkt abgedeckt sind. Sport- und Freizeitangebote, darunter ein Sportplatz, Rad- und Wanderwege, sowie die landschaftliche Schönheit der Region laden zu aktiver Erholung ein.

Altfraunhofen ist der perfekte Ort für alle, die die Ruhe und Geborgenheit des Landlebens schätzen und gleichzeitig von einer hervorragenden Verkehrsanbindung profitieren möchten – ein Lebensmittelpunkt, der Natur, Gemeinschaft und Komfort harmonisch vereint.

Objektnummer: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 284.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.
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: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com