

Altdorf

# Zuhause zwischen Wald, Weitblick und Lebensqualität – Architektenhaus bei Landshut

Objektnummer: 26085009



KAUFPREIS: 798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 939 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26085009 - 84032 Altdorf**

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

Objektnummer: 26085009 - 84032 Altdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26085009	Kaufpreis	798.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Baujahr	1974	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26085009 - 84032 Altdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	259.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26085009 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085009 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085009 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085009 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085009 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085009 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085009 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085009 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



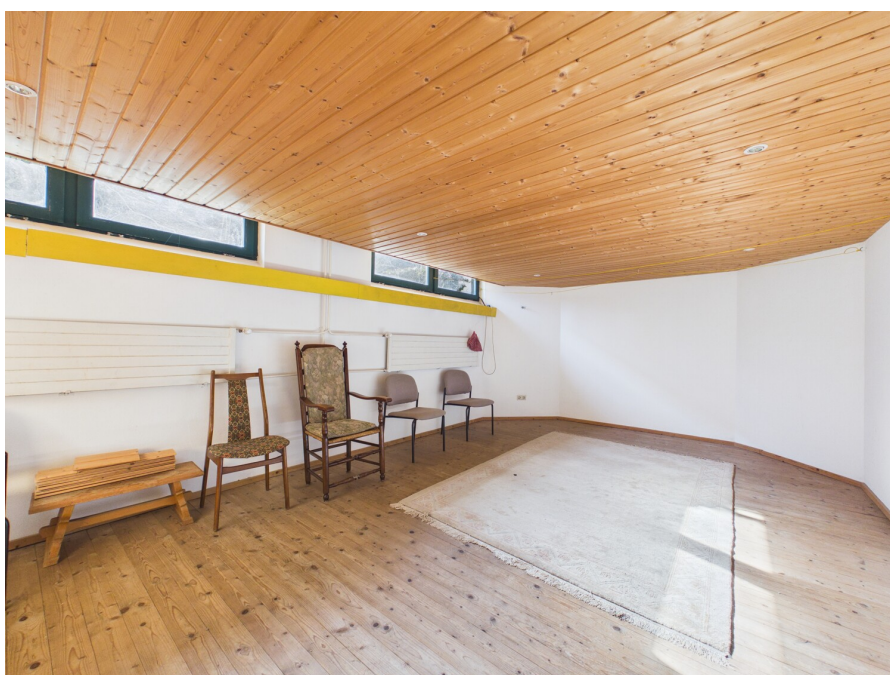
Objektnummer: 26085009 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085009 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085009 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085009 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085009 - 84032 Altdorf

# Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt*  
Suchprofil  
anlegen

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 0871 - 96 59 98 0**

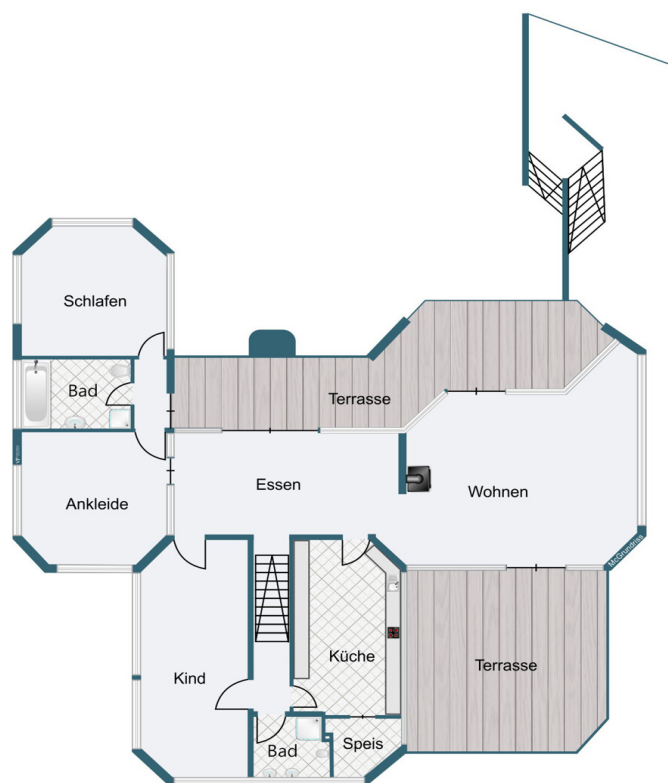
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

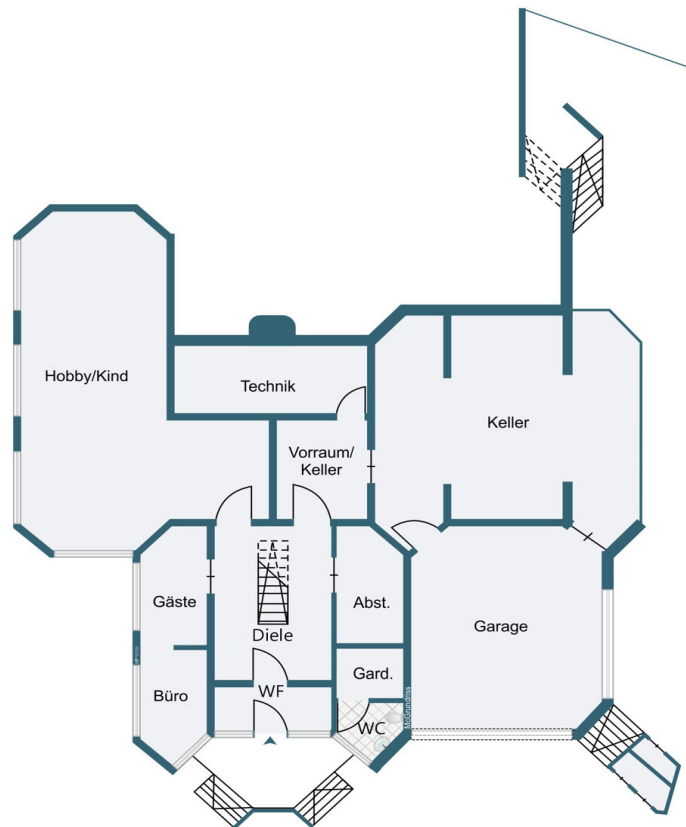


[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 26085009 - 84032 Altdorf

## 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: 26085009 - 84032 Altdorf**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus am Rebenring in Altdorf ist ein echtes Architektur-Statement der 1970er-Jahre – ein Haus mit Charakter, Raumgefühl und einer besonderen Verbindung zur Natur.**

**Bereits von außen zeigt sich der markante Stil des Hauses: klare Linien, Flachdacharchitektur und große Fensterflächen prägen das Erscheinungsbild. Im Inneren überzeugt das Gebäude durch einen flexiblen Grundriss und ein außergewöhnliches Raumgefühl. Großzügige Fensterfronten öffnen den Wohnbereich zum Garten und lassen viel Licht in die Räume strömen – gleichzeitig entsteht eine wunderbare Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.**

**Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Blick in den Garten. Ein gemütlicher Holzkamin sorgt hier für eine besondere Wohnatmosphäre und macht den Raum zu einem idealen Treffpunkt für Familie und Gäste. Die offene Gestaltung schafft ein luftiges Wohngefühl und bietet vielfältige Möglichkeiten der individuellen Nutzung.**

**Besonders reizvoll ist auch der Außenbereich: Das rund 939 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet einen großen Garten in idyllischer Lage am Waldrand – ein perfekter Rückzugsort für Naturliebhaber, Familien oder Menschen, die Ruhe und Privatsphäre schätzen. Die sonnige Terrasse sowie die Dachterrasse eröffnen zusätzliche Aufenthaltsbereiche im Freien und laden zum Entspannen ein.**

**Das Haus verfügt über rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet durch seine Architektur zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die bestehende Struktur erlaubt es, den Grundriss flexibel an moderne Wohnkonzepte anzupassen. In einigen Bereichen bietet sich eine Modernisierung an, wodurch sich das Potenzial dieser besonderen Immobilie hervorragend ausschöpfen lässt.**

**Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage sowie zusätzliche Stellplätze.**

**Ein ideales Objekt für Liebhaber besonderer Architektur, kreative Modernisierer oder Familien, die ein Zuhause mit Charakter und großzügigem Garten suchen.**

**Objektnummer: 26085009 - 84032 Altdorf**

## **Ausstattung und Details**

**Die Highlights auf einen Blick:**

- \* **Ideale Kombination aus leben und arbeiten unter einem Dach**
- \* **Ruhige und begehrte Waldrandlage im Rebenring in Altdorf**
- \* **Großzügiges Grundstück mit ca. 939 m<sup>2</sup> in idyllischer Umgebung**
- \* **Rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit vielseitigem Raumkonzept**
- \* **Markante Architektur der 1970er-Jahre mit besonderem Charakter**
- \* **Große Fensterfronten für lichtdurchflutete Wohnräume**
- \* **Offener und großzügiger Wohn- und Essbereich mit Blick in den Garten**
- \* **Gemütlicher Holzkamin als stilvoller Mittelpunkt des Wohnbereichs**
- \* **Flexibler Grundriss mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten**
- \* **Sonnige Terrasse mit direktem Zugang zum Garten**
- \* **Zusätzliche Dachterrasse mit schönem Ausblick**
- \* **Großzügiger Garten – ideal für Familien, Freizeit und Erholung**
- \* **Voll unterkellert mit viel zusätzlichem Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten**
- \* **Doppelgarage sowie zusätzliche Außenstellplätze vorhanden**
- \* **Gute Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten in der Nähe**
- \* **Neben Familien: Selbständige, Büro, Home-Office für Münchenpendler**
- \* **Schnelle Anbindung nach Landshut sowie zur A92 Richtung München, Regensburg und dem Flughafen**

**Objektnummer: 26085009 - 84032 Altdorf**

## **Alles zum Standort**

Das Einfamilienhaus befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage von Altdorf bei Landshut, im beliebten Wohngebiet am Rebenring. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ein ideales Umfeld für Familien, Naturliebhaber und alle, die ruhiges Wohnen mit guter Anbindung verbinden möchten.

Ein besonderer Vorzug dieser Immobilie ist die unmittelbare Nähe zum Waldrand. Direkt vor der Haustür eröffnen sich zahlreiche Spazier- und Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Ob Joggen, Radfahren oder entspannte Spaziergänge – die umliegenden Wald- und Grünflächen bieten einen hohen Erholungswert und machen diese Lage besonders lebenswert.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Das Zentrum von Altdorf mit Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzten, Apotheken, Restaurants sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Die historische Altstadt von Landshut erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten. Dort erwarten Sie ein vielfältiges kulturelles Angebot, charmante Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Sie Landshut bequem erreichen können.

Für Pendler besonders interessant ist zudem die schnelle Anbindung an die B299 sowie die Autobahn A92, wodurch sowohl der Flughafen München, die Landeshauptstadt München als auch Regensburg gut erreichbar sind.

Insgesamt vereint diese Lage naturnahes Wohnen am Waldrand mit der Nähe zur Stadt – eine Kombination, die hohe Lebensqualität und langfristige Wohnattraktivität verspricht.

**Objektnummer: 26085009 - 84032 Altdorf**

## Weitere Informationen

**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: 26085009 - 84032 Altdorf**

## **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](mailto:landshut@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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