

Altfraunhofen

# Architektenvilla mit Pool, Wellness und Panorama – luxuriöses Wohnen mit besonderem Lebensgefühl

Objektnummer: 26085065



**KAUFPREIS: 2.145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 340 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 799 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen**

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

Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26085065	Kaufpreis	2.145.000 EUR
Wohnfläche	ca. 340 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	6	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	2024	Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

**Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Strom</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>19.90 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>14.01.2034</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A+</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2023</b>

Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



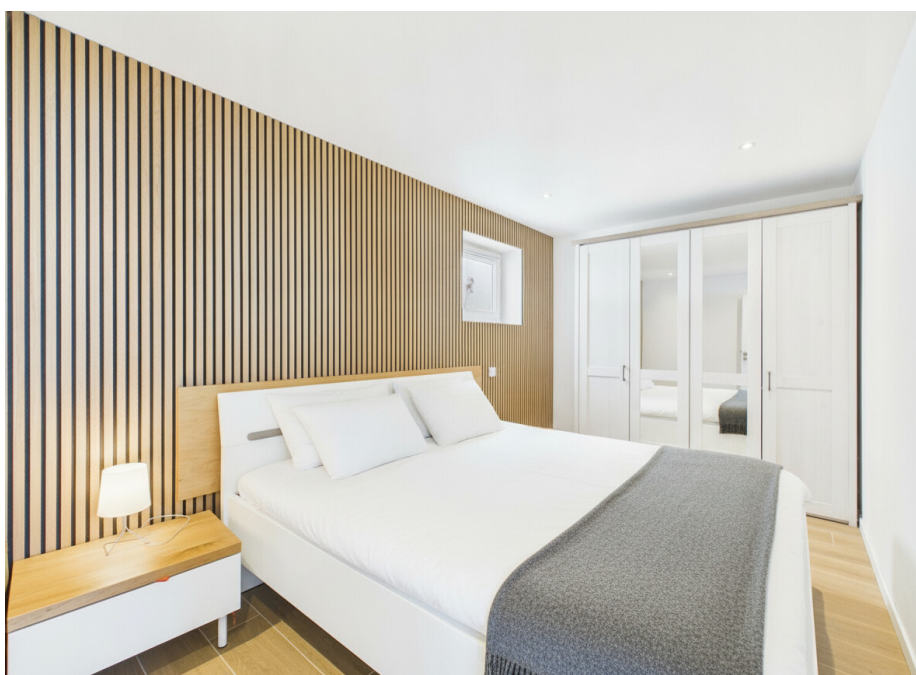
Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



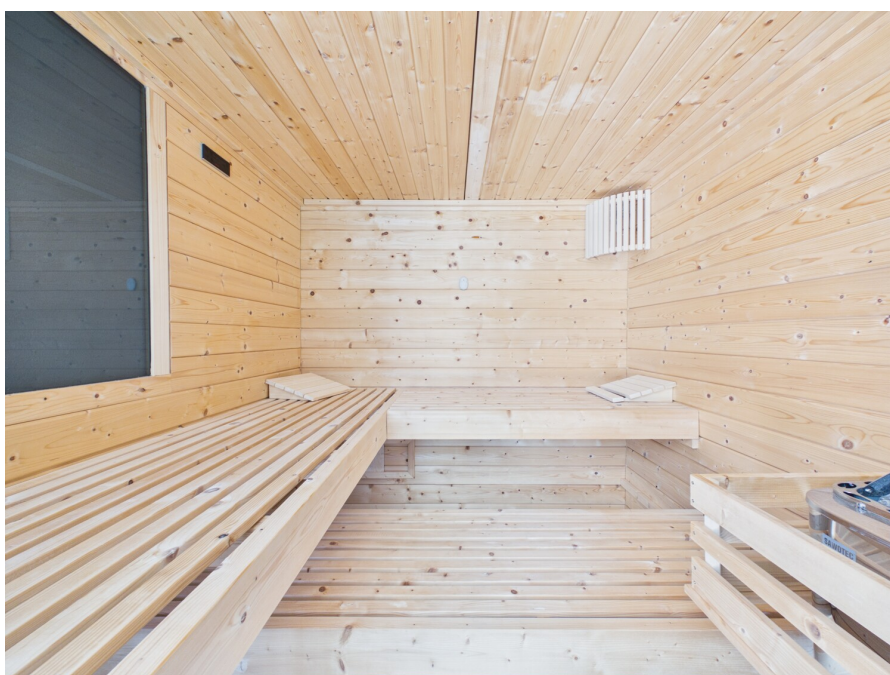
Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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.

**Capital**  
NIGHT EXPRESS  
REISEN  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
REKOMMENDATION  
VON POLL IMMOBILIEN

**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
DIGITALISATION  
03025  
REKOMMENDATION

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

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

**Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen**

## **Ein erster Eindruck**

**Manche Immobilien bieten viel Platz. Andere beeindrucken durch ihre Ausstattung. Und dann gibt es Häuser wie dieses – geschaffen für Menschen wie Sie.**

**Am Ortsrand von Altfraunhofen, eingebettet in eine ruhige Umgebung mit weitem Blick über die niederbayerische Hügellandschaft, präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als perfektes Zusammenspiel aus moderner Architektur, exklusivem Wohnkomfort und beeindruckender Lebensqualität.**

**Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier besonderer Wert auf Design, Großzügigkeit und Licht gelegt wurde. Großflächige Fensterfronten holen die Natur ins Haus, während die offen gestalteten Wohnbereiche ein Ambiente schaffen, das gleichermaßen repräsentativ wie wohnlich wirkt. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Blick auf die beeindruckende Poollandschaft.**

**Im Außenbereich erwartet Sie echtes Urlaubsgefühl. Der beheizte Pool mit Abdeckung, weitläufige Sonnenterrassen und die spektakuläre Dachterrasse mit verschiedenen Lounge- und Essbereichen schaffen Rückzugsorte für jede Tageszeit. Hier genießen Sie die letzten Sonnenstrahlen des Tages und erleben Sonnenuntergänge, die jeden Abend aufs Neue begeistern.**

**Mit rund 340 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mehreren Schlafzimmern, vier Bädern sowie einer separaten Einliegerwohnung bietet die Immobilie außergewöhnliche Flexibilität. Ob große Familie, Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten von Zuhause oder die Kombination aus Wohnen und Gästebereich – diese Villa passt sich unterschiedlichsten Lebenskonzepten an.**

**Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Wellnessbereich mit Sauna, modernste Smart-Home-Technik, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit Speicher sowie hervorragende Energiewerte der Klasse A+. Hier verbinden sich Nachhaltigkeit, Effizienz und Luxus auf beeindruckende Weise.**

**Eine Immobilie für Menschen, die nicht einfach nur wohnen möchten – sondern jeden Tag das Gefühl genießen wollen, angekommen zu sein.**

**Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen**

## **Ausstattung und Details**

### **Die Highlights auf einen Blick:**

- \* **Exklusive Architektenvilla in moderner, zeitloser Bauweise**
- \* **Ca. 340 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen**
- \* **Großzügiges Grundstück mit ca. 799 m<sup>2</sup> Fläche**
- \* **Ortsrandlage mit unverbaubarem Blick ins Grüne**
- \* **Beeindruckender Wohn-, Ess- und Kochbereich mit offenem Raumkonzept**
- \* **Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten, Teppanyaki-Grill und Wokfeld**
- \* **Beheizter Pool mit ca. 11 x 3,5 m und komfortabler Abdeckung**
- \* **Weitläufige Sonnenterrassen mit Urlaubsflair**
- \* **Spektakuläre Dachterrasse mit ca. 140 m<sup>2</sup> Fläche**
- \* **Bis zu sechs Schlafzimmer und vier Badezimmer**
- \* **Vollwertige 3-Zimmer-Einliegerwohnung mit eigenem Wohnbereich**
- \* **Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten**
- \* **Exklusiver Wellnessbereich mit Sauna und Duschbad**
- \* **Großzügige Doppelgarage sowie zusätzliche Außenstellplätze**
- \* **Hochwertige Aluminiumfenster mit Dreifachverglasung**
- \* **Moderne Smart-Home-Steuerung**
- \* **Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung**
- \* **Photovoltaikanlage mit ca. 14,7 kWp und Batteriespeicher**
- \* **Energieeffizienzklasse A+ mit hervorragenden Verbrauchswerten**
- \* **Traumhafte Sonnenausrichtung mit beeindruckenden Sonnenuntergängen**

**Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen**

## **Alles zum Standort**

**Altfraunhofen: Wohnen mit Weitblick zwischen Natur und Stadt**

Altfraunhofen zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im südlichen Landkreis Landshut und verbindet auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Hier genießen Sie die Ruhe und Lebensqualität eines gewachsenen Dorfes, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

Die Villa befindet sich in attraktiver Ortsrandlage und profitiert von einer außergewöhnlich freien Aussicht über die umliegende Hügellandschaft. Weite Felder, viel Grün und beeindruckende Sonnenuntergänge schaffen ein Wohnumfeld, das Tag für Tag Urlaubsgefühle vermittelt. Der vorgelagerte Grünstreifen unterstreicht zusätzlich das großzügige Raumgefühl und sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre.

Altfraunhofen bietet eine lebendige Dorfgemeinschaft, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie ein ausgeprägtes Vereinsleben. Familien profitieren von Kindergarten, Waldkindergarten und Grundschule direkt im Ort. Weiterführende Schulen sind in Landshut und Vilsbiburg bequem erreichbar.

Auch die Nahversorgung lässt kaum Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Distanz. Beliebte gastronomische Adressen wie der traditionsreiche Vilservirt oder die Schlossinsel tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei.

Besonders attraktiv ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Die Landshuter Innenstadt erreichen Sie in wenigen Fahrminuten, gleichzeitig bestehen gute Verbindungen in Richtung München, Flughafen und die umliegenden Wirtschaftsstandorte. Damit eignet sich die Lage ideal für Familien, Unternehmer und Berufspendler, die Wert auf Ruhe, Freiraum und kurze Wege legen.

Ob ausgedehnte Spaziergänge, Radtouren durch die niederbayerische Hügellandschaft oder entspannte Stunden auf der eigenen Dachterrasse mit Fernblick – Altfraunhofen bietet eine Lebensqualität, die man heute nur noch selten findet.

Ein Ort für Menschen, die das Besondere schätzen: naturnah, exklusiv und dennoch bestens angebunden.

**Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26085065 - 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](mailto:landshut@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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