

Frontenhausen / Witzeldorf

## Propiedad de ensueño en el valle de Vils: vida con estilo, cerca de la naturaleza, uso versátil

Número de propiedad: 25085046

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 1.125.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 265 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.609 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25085046                                       |
| Superficie habitable | ca. 265 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 6                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 1                                              |
| Año de construcción  | 1858                                           |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 5 x Garaje |

|                                |                                                                                 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 1.125.000 EUR                                                                   |
| Casa                           | Casa rural                                                                      |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises          |
| Modernización / Rehabilitación | 2021                                                                            |
| Estado de la propiedad         | como nuevo                                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                                          |
| Espacio utilizable             | ca. 300 m²                                                                      |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | Pellet                         |
| Certificado energético válido hasta | 09.05.2035                     |
| Fuente de energía                   | Pellets                        |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 146.80 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1858                   |

Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## La propiedad



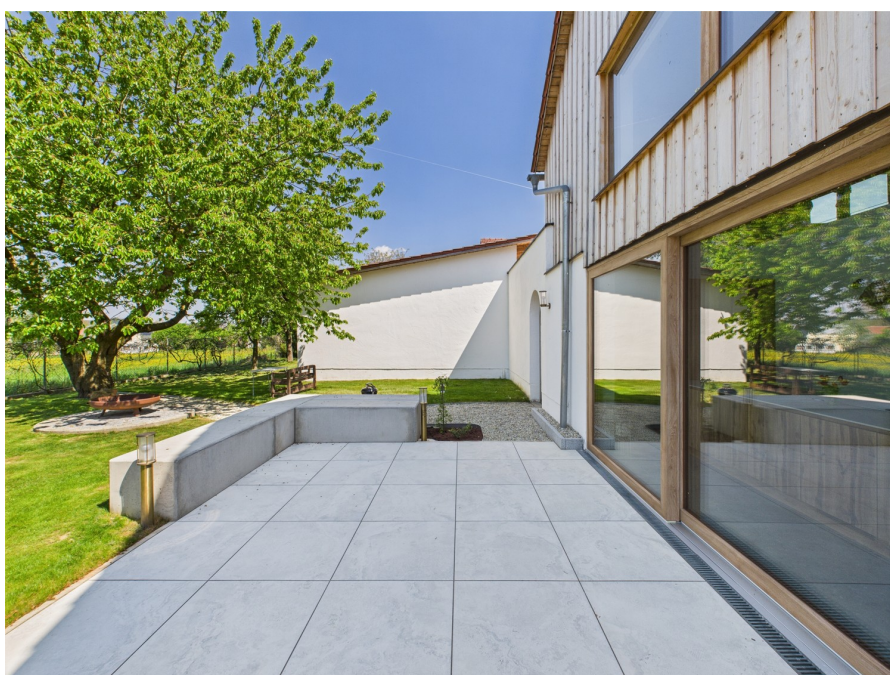
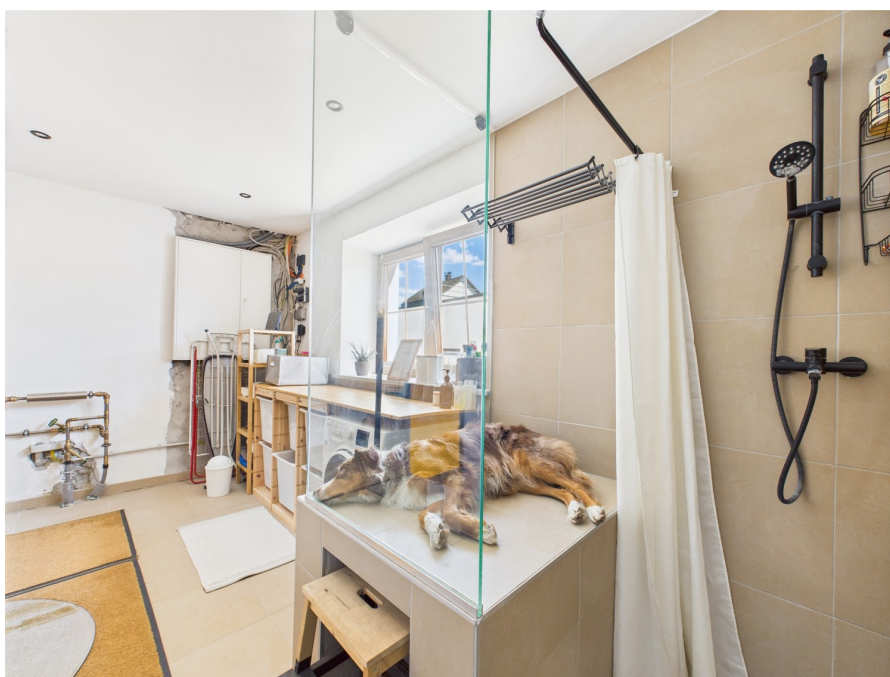
Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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**  
REALESTATE  
POWER  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
Kundenstimme: 9,4  
von Poll Immobilien  
10.10.2024

**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bewertung: Top-Immobilienmakler  
09/2024  
Büro: Landshut/Regensburg

**F2CUS**  
TOP  
NATIONALER  
ANBIETER  
2025  
von Poll Immobilien  
10.10.2024

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

Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## Una primera impresión

Dieses einzigartige Landhaus im malerischen Vilstal ist weit mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Herzensprojekt voller Charakter, Liebe zum Detail und natürlicher Schönheit. Ursprünglich im Jahr 1858 erbaut, wurde das Anwesen 2021 mit viel Hingabe und Feingefühl von Grund auf neu gestaltet. Dabei blieb der ursprüngliche Charme bewusst erhalten und wurde behutsam mit hochwertiger, zeitgemäßer Ausstattung kombiniert.

Schon beim Betreten des Hauses spürt man die besondere Atmosphäre: Warme Naturmaterialien, abgestimmte Farben und stilvolle Einrichtung schaffen ein harmonisches Gesamtbild – vom Natursteinboden über edles Parkett bis hin zu ausgesuchten Design-Elementen. Die beiden Kaminöfen sorgen im Winter für eine besonders behagliche Wärme und lassen selbst die kältesten Tage heimelig erscheinen.

Das Herzstück des Hauses ist die großzügige Wohngalerie mit offener Raumstruktur, hohen Decken und einem traumhaften Blick ins Grüne. Licht durchflutet den Raum durch große Fensterflächen – hier verbinden sich Innen- und Außenwelt auf elegante Weise. Die maßgefertigte Designerküche ist ein echtes Highlight: Modern, klar und funktional – perfekt für Genießer und Gastgeber zugleich.

Insgesamt bietet das Haus auf ca. 265 m<sup>2</sup> Wohnfläche sechs großzügige Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer sowie Rückzugsorte, die Geborgenheit und Ruhe schenken. Einbauschränke, eine hochwertige Einbaugarderobe sowie eine durchdachte Einbauankleide fügen sich nahtlos in das durchdachte Raumkonzept ein und unterstreichen die Qualität des gesamten Wohnstils.

Ein weiterer Pluspunkt ist der vielseitig nutzbare Multifunktionsraum mit moderner Kombiheizung aus Stückholz und Pellets von einem renommierten Hersteller – effizient, nachhaltig und komfortabel.

Das rund 4.500 m<sup>2</sup> große Grundstück ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Die weitläufige Wiese hinter dem Haus bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung: Ob als Spielwiese, Garten, Rückzugsort oder zur Tierhaltung. Auch eine Umgestaltung zur Pferdehaltung ist denkbar – mit direktem Zugang zur Wiese und genügend Raum zur freien Entfaltung.

Der liebevoll gepflegte Obstgarten mit alten, gewachsenen Bäumen und Weinreben lädt

zur Selbstversorgung ein. In den Nebengebäuden – darunter Scheunen, Garagen und Dachböden mit insgesamt über 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche – lassen sich Hobbys, Gewerbe oder kreative Projekte verwirklichen.

Dieses Haus schenkt mehr als nur Raum – es schenkt Lebensqualität. Wenn sich das Tor schließt, bleibt der Alltag draußen. Und man betritt eine Welt, in der Ruhe, Inspiration und Freiheit zuhause sind.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:

<https://tour.giraffe360.com/395589fdd22e40b393e4ecf0d33740cd/>

Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## Detalles de los servicios

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Komplettsanierung 2021 mit viel Liebe zum Detail
- \* Ca. 265 m<sup>2</sup> stilvoll gestaltete Wohnfläche
- \* Historisches Landhaus aus 1858 mit modernem Wohnkomfort
- \* Zwei hochwertige Kaminöfen für behagliche Wärme
- \* Designerküche mit modernster Ausstattung
- \* Großzügige Wohngalerie mit Blick ins Vilstal
- \* Fußbodenheizung und moderne Holz-Pelletheizung
- \* Multifunktionsraum mit Kombiheizung (Pellet/Stückholz)
- \* 6 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer – flexibel nutzbar
- \* Maßgefertigte Einbauschränke, Garderobe und Ankleide
- \* Natursteinböden, edles Parkett und Fliesen
- \* Dreifachverglaste Fenster mit Isolierverglasung
- \* Rund 4.500 m<sup>2</sup> Grundstück mit Obstgarten und Weinreben
- \* Über 300 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche in Nebengebäuden
- \* Ideal für Handwerk, Hobby oder Tierhaltung
- \* Option für Pferdehaltung mit direktem Zugang zur Wiese
- \* Absolute Ruhe in idyllischer Lage – mitten im Vilstal

Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## Todo sobre la ubicación

Witzeldorf, ein idyllischer Ortsteil von Frontenhausen, liegt eingebettet im bezaubernden Vilstal – einer Region, die mit ihrer sanften Hügellandschaft, sattgrünen Wiesen und naturbelassenen Flussauen begeistert. Hier scheint die Zeit noch ein Stück langsamer zu laufen, die Luft ist klar, das Leben entschleunigt. Es ist ein Ort, der inspiriert – nicht umsonst fand hier der legendäre Eberhofer seine filmische Heimat und Muse.

Das Anwesen selbst liegt absolut ruhig und dennoch gut angebunden. Die nächste Stadt mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Autominuten entfernt. Gleichzeitig beginnt direkt vor der Haustür die Natur: Spaziergänge entlang der Vils, Ausritte über weite Felder, Fahrradtouren oder einfach das Innehalten unter alten Bäumen – hier spürt man, wie wertvoll Einfachheit sein kann.

Ob für Familien, Naturliebhaber, Kreative oder Menschen mit dem Wunsch nach Rückzug und Weitblick – dieser Ort vereint ländliche Idylle mit echter Lebensqualität. Und das alles in einer Region, die durch ihre natürliche Schönheit und kulturelle Verwurzelung berührt und begeistert.

Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 146.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1858.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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