

Altdorf

Design. Qualität. Perfektion. – Ein Architektenhaus der Extraklasse bei Landshut

CODE DU BIEN: 26085077



PRIX D'ACHAT: 2.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 580 m²

CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26085077
Surface habitable	ca. 280 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2023
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	2.100.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 90 m ²
Aménagement	Terrasse, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétique valable jusqu'au	23.01.2034
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	18.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

La propriété



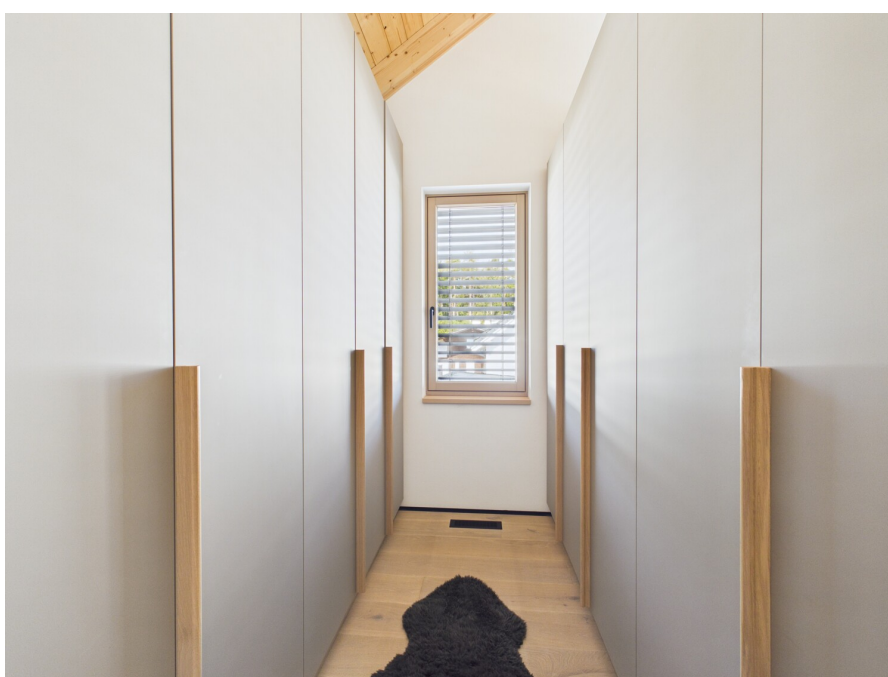
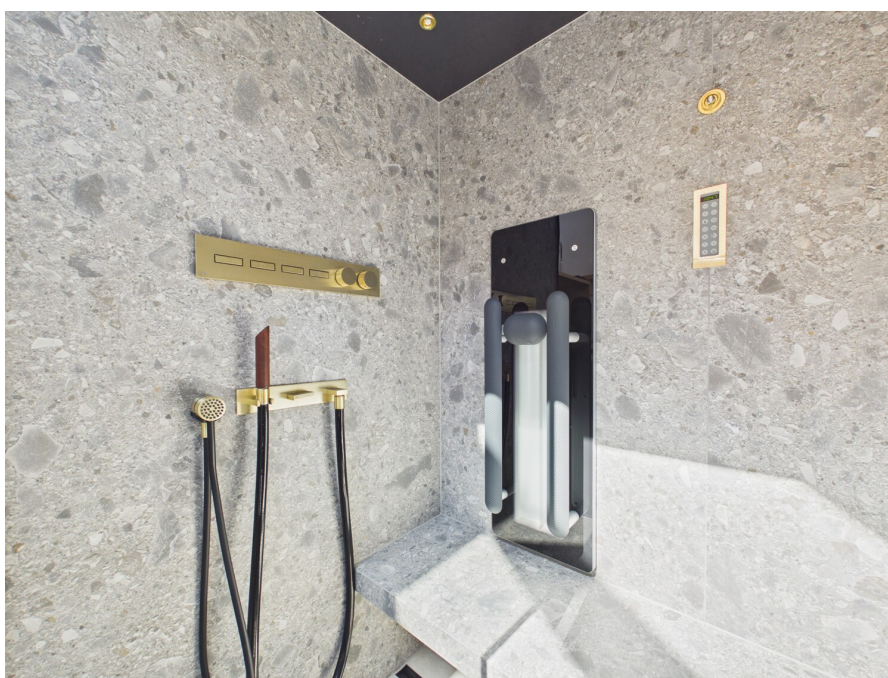
CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

La propriété



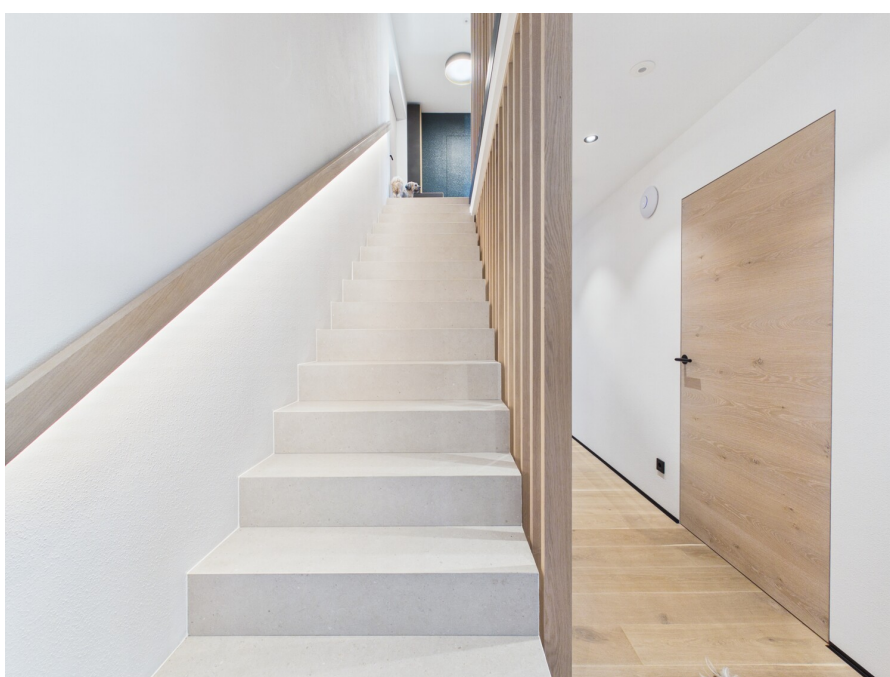
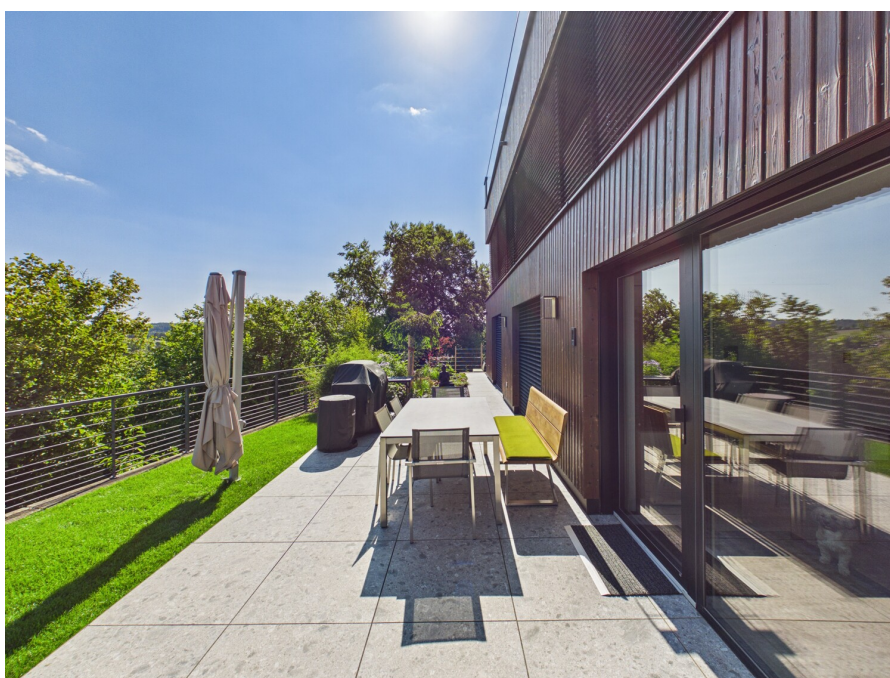
CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

La propriété



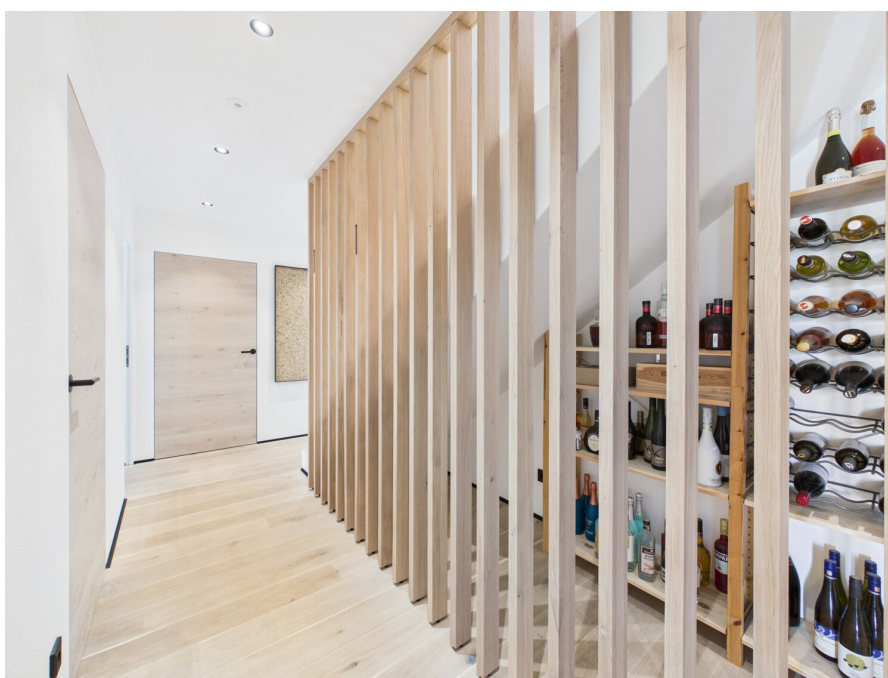
CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

La propriété

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.



www.von-poll.com/landshut

CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

Une première impression

Architektur. Design. Perfektion. Dieses außergewöhnliche Architektenhaus vereint zeitlose Eleganz, modernste Gebäudetechnik und kompromisslose Qualität auf höchstem Niveau.

Auf einem ca. 580 m² großen Grundstück erwartet Sie ein exklusives Zuhause mit rund ca. 280 m² Wohnfläche, ergänzt durch ca. 120 m² Terrassen- und Dachterrassenflächen sowie großzügige Büro-, Hobby- und Nebenflächen im Untergeschoss. Großzügige Fensterfronten, beeindruckende Raumhöhen und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich schaffen ein einzigartiges Wohngefühl.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich zu den hochwertig angelegten Außenanlagen mit beheizbarem Edelstahlpool, großzügiger Terrasse und traumhaftem Garten. Im Obergeschoss genießen Sie spektakuläre Ausblicke über die umliegende Natur – inklusive direktem Zugang zur weitläufigen Dachterrasse aus den Schlafzimmern und dem luxuriösen Masterbad.

Auch technisch lässt dieses Haus keine Wünsche offen: KNX-Smart-Home-System mit Basalte-Touchdisplays, DALI-Lichtkonzept, Multiroom-Audio, Alarmanlage mit Videoüberwachung, Gesichtserkennung an der Haustür, Glasfaseranschluss sowie Netzwerkverkabelung im gesamten Haus sorgen für höchsten Wohnkomfort. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Fußbodenheizung mit Kühlfunktion und die Energieeffizienzklasse A+ garantieren zukunftsicheres und energieeffizientes Wohnen.

Edle Materialien wie gebürstetes Eichenparkett, maßgefertigte Schreiner-Einbauten, hochwertige Josko-Holz-Alu-Fenster, exklusive Designbeleuchtung und luxuriöse Bäder unterstreichen den außergewöhnlichen Anspruch dieser Immobilie.

Abgerundet wird dieses einmalige Anwesen durch eine großzügige Doppelgarage mit Wallbox sowie eine hochwertige Büroeinheit mit separatem Zugang.

Ein Haus für Menschen, die keine Kompromisse eingehen möchten. Eine Immobilie, die in Qualität, Ausstattung und Wohngefühl nahezu einzigartig ist.

CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

Détails des commodités

Die Highlights auf einen Blick:

- * Exklusives Architektenhaus aus dem Jahr 2022
- * Entworfen vom renommierten Architekturbüro ALN Leinhäupl + Neuber
- * Ca. 280 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- * Ca. 580 m² sonniges Grundstück
- * Hochwertigste Bau- und Ausführungsqualität
- * Energieeffizienzklasse A+
- * Luft-Wasser-Wärmepumpe
- * Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- * Fußbodenheizung mit zusätzlicher Kühlfunktion
- * Intelligentes KNX-Smart-Home-System
- * Basalte-Touchdisplays und hochwertiges Schalterprogramm
- * DALI-Lichtsteuerung und exklusives Beleuchtungskonzept
- * Glasfaseranschluss sowie vollständige Netzwerkverkabelung
- * Alarmanlage mit Videoüberwachung
- * Elektronisches Zutrittssystem mit Gesichtserkennung
- * Hochwertige Josko Holz-Aluminium-Fenster mit Dreifachverglasung
- * Maßgefertigte Schreiner-Einbauten im gesamten Haus
- * Edles Eichenparkett und exklusive Designausstattung
- * Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit beeindruckenden Fensterfronten
- * Luxuriöse Designküche mit Kochinsel
- * Traumhaftes Masterbad mit freistehender Badewanne
- * Großzügige Dachterrasse mit herrlichem Weitblick
- * Beheizbarer Edelstahlpool mit Gegenstromanlage
- * Hochwertig angelegte Garten- und Terrassenlandschaft
- * Doppelgarage mit Wallbox für Elektromobilität
- * Separate hochwertige Büroeinheit – ideal für Homeoffice oder Selbstständige
- * Zahlreiche zusätzliche Hobby-, Lager- und Technikflächen
- * Wunderschöne Lage am Abensberg in Pfettrach mit Blick ins Grüne
- * Hervorragende Anbindung an Landshut sowie die Autobahn A92
- * Eine Immobilie ohne Kompromisse – Architektur, Technik und Ausstattung auf absolutem Premium-Niveau.

CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

Tout sur l'emplacement

Das Anwesen befindet sich in Pfettrach, einem der beliebtesten Ortsteile der Marktgemeinde Altdorf bei Landshut. Die Lage am Abensberg verbindet auf einzigartige Weise die Ruhe und Lebensqualität eines gewachsenen Dorfes mit den kurzen Wegen und der hervorragenden Infrastruktur der Stadt Landshut.

Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten: eine naturnahe Umgebung, ein familiäres Wohnumfeld und gleichzeitig eine ausgezeichnete Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Besonders reizvoll ist die unmittelbare Nähe zu Wäldern, Spazier- und Radwegen. Die erhöhte Lage bietet einen wunderschönen Ausblick ins Grüne und schafft eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre mit viel Ruhe und Privatsphäre. Naturfreunde, Familien und Sportbegeisterte finden hier ideale Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität.

Pfettrach zeichnet sich zudem durch ein aktives Gemeindeleben und ein vielfältiges Vereinsangebot aus. Zahlreiche Veranstaltungen sowie das engagierte Miteinander verleihen dem Ort seinen besonderen Charme und machen ihn zu einem beliebten Lebensmittelpunkt für Jung und Alt.

Auch verkehrstechnisch überzeugt der Standort: Die Landshuter Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Bundesstraße B299 sowie die Autobahn A92 mit schneller Verbindung nach München, zum Flughafen München, Dingolfing und Deggendorf. Damit eignet sich die Lage hervorragend für Pendler und alle, die urbanes Arbeiten mit naturnahem Wohnen verbinden möchten.

Pfettrach steht für exklusives Wohnen in einer der gefragtesten Lagen rund um Landshut – ruhig, naturnah und dennoch hervorragend angebunden.

CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26085077 - 84032 Altdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com