

Altfraunhofen

# Villa de campagne majestueuse de style néoclassique – élégamment rénovée dans un emplacement privilégié à Altfraunhofen

**CODE DU BIEN: 25085082**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 1.095.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 300 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.620 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

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

**CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085082	Prix d'achat	1.095.000 EUR
Surface habitable	ca. 300 m <sup>2</sup>	Type de bien	Country houses and manors
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	11	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	6	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 120 m <sup>2</sup>
Année de construction	1920	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation d'énergie	284.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.08.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	1920

CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La propriété



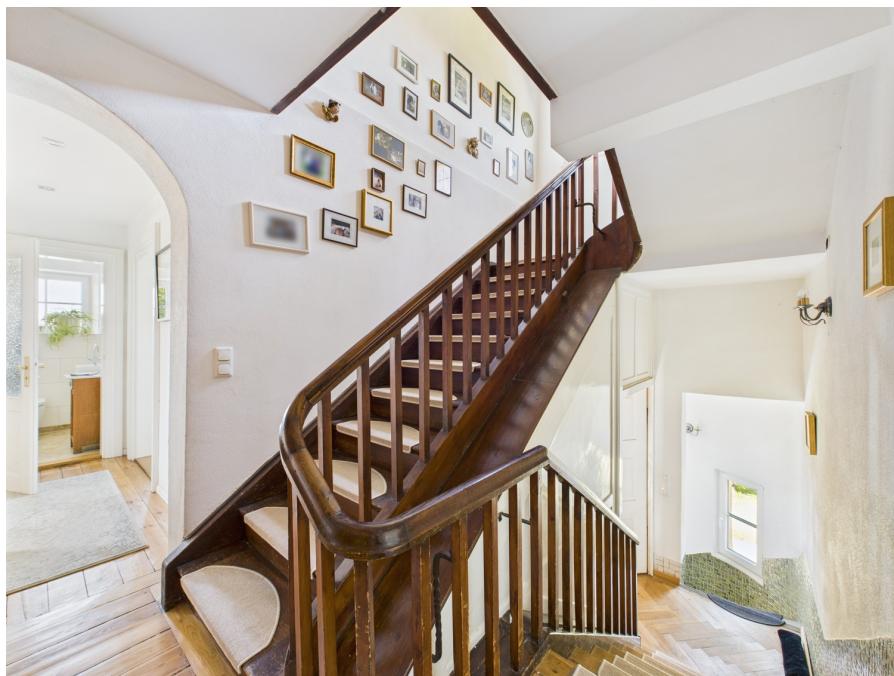
CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La propriété



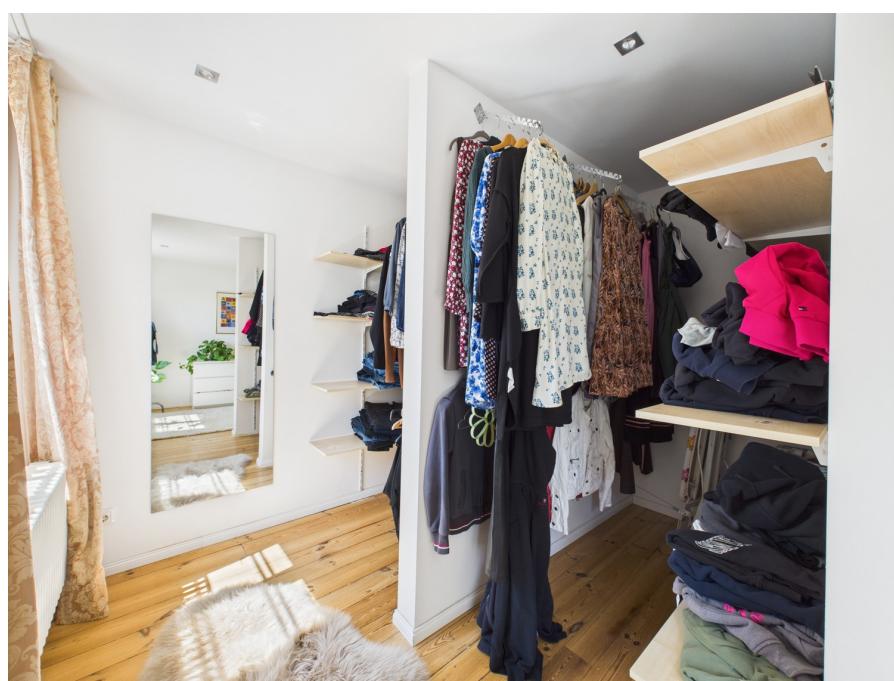
CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen**

## La propriété

**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)

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.

**Capital**  
MAILER-KOMPASS  
BROKER  
Top Makler Landshut  
★ ★ ★ ★ ★  
von Poll Immobilien

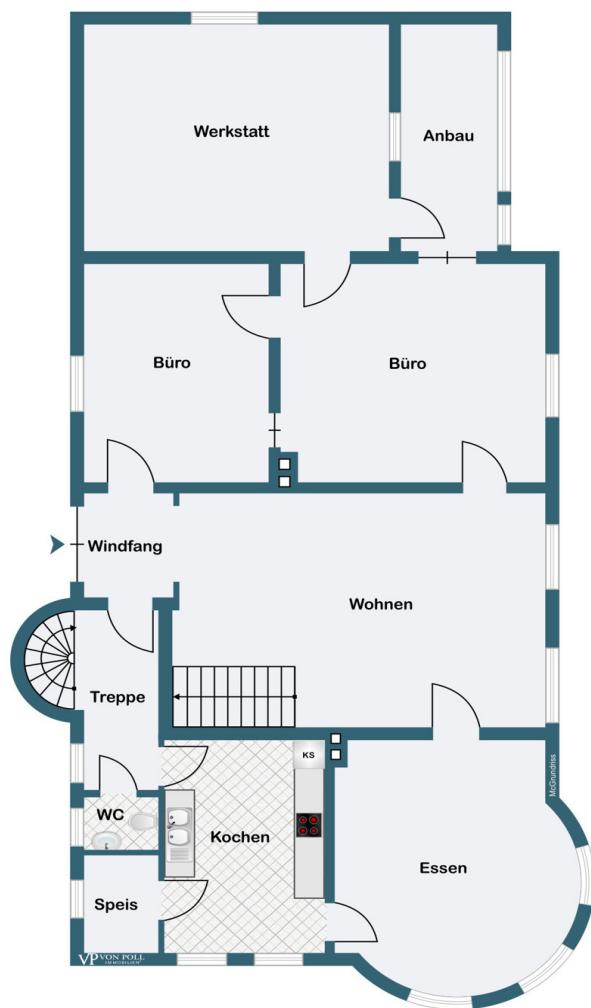
**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN

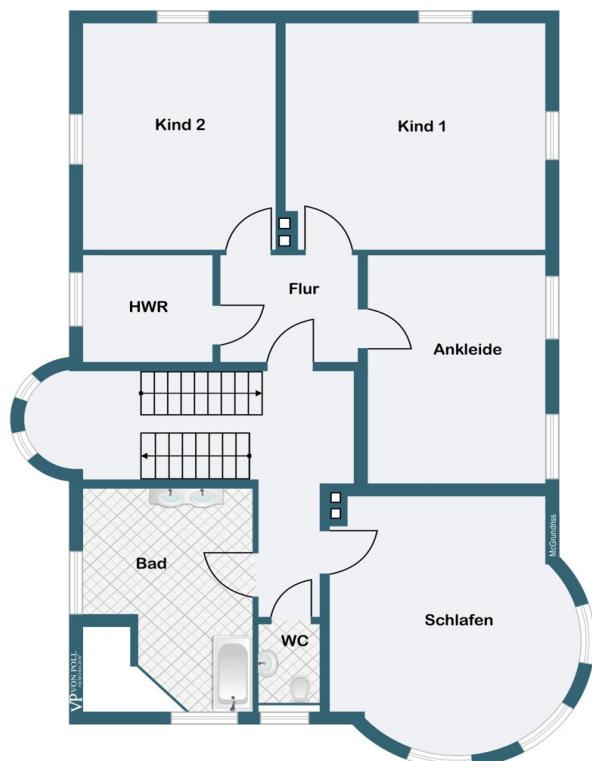
**FOCUS**  
TOP  
TECHNOLOGIE  
ANBIETER  
2025  
von Poll Immobilien

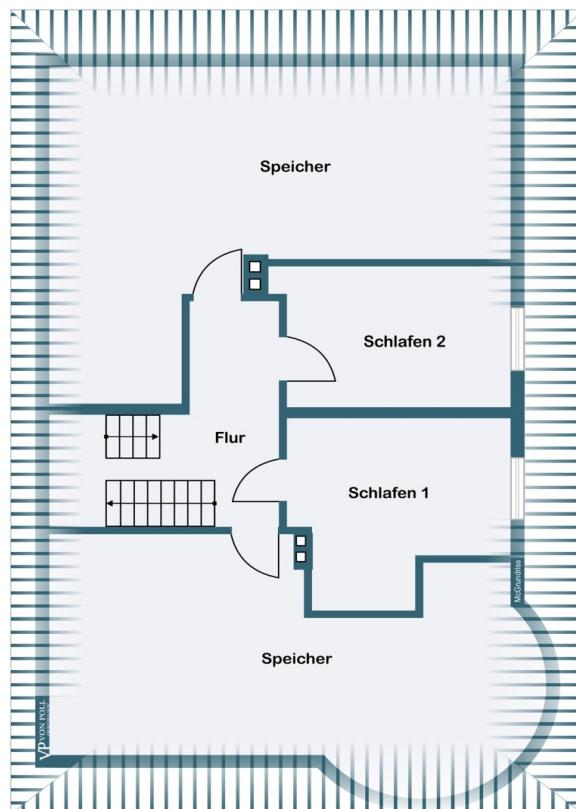
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

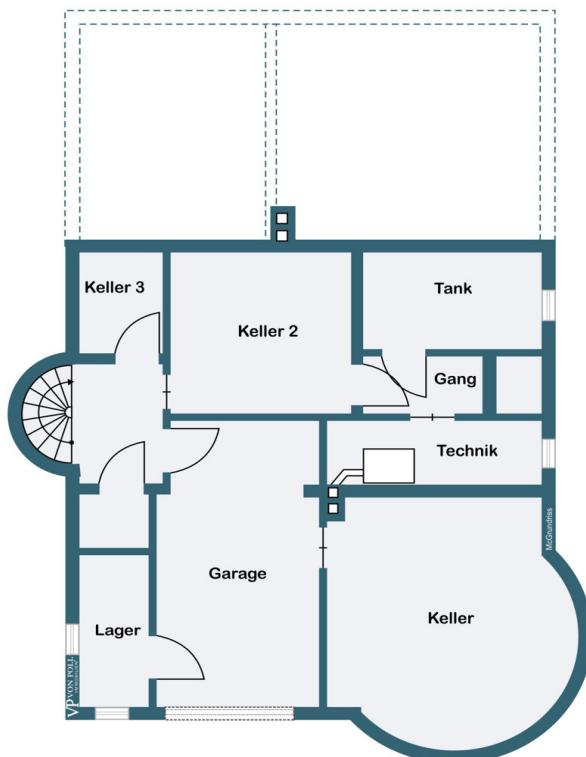
CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Une première impression

Majestueuse villa néoclassique de campagne – Élégamment rénovée et idéalement située à Altfraunhofen. Perchée sur les hauteurs du village, cette villa, construite en 1920 dans le style historiciste tardif avec des accents néoclassiques, allie une architecture impressionnante au charme champêtre. Elle a fait l'objet d'une modernisation complète ces dernières années : nouveau système de chauffage, installations électriques et de plomberie entièrement rénovées, salles de bains haut de gamme en marbre du Jura avec chauffage au sol, nouvelles fenêtres et portes-fenêtres, cheminée dans la salle à manger et rénovation méticuleuse de la toiture avec tuiles en queue de castor et détails en cuivre (2016). Avec environ 300 m<sup>2</sup> de surface habitable et un total de 11 pièces spacieuses – dont six chambres –, la villa offre un espace généreux pour les familles, les invités et s'adapte à tous les besoins. Hauts plafonds, grandes fenêtres et éléments historiques tels que les stucs, les escaliers en bois et l'imposante tour confèrent aux pièces une atmosphère particulière. La propriété s'étend sur un terrain de 1 650 m<sup>2</sup> avec un jardin paysager, des arbres fruitiers et un puits historique. La terrasse exposée plein sud offre une vue imprenable sur les collines de Basse-Bavière et l'église Saint-Nicolas. Commerces, écoles, installations sportives et commodités sont accessibles à pied. Grâce à l'alliance réussie du charme de l'ancien et du confort moderne, la villa est en excellent état et offre un fort potentiel d'aménagement. Une opportunité rare pour les amateurs d'architecture raffinée : une construction robuste, conçue pour traverser les générations.

CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Détails des commodités

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- \* 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.

**CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen**

## Tout sur l'emplacement

### 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 Tradition- 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.

**CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 284.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen**

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