

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



PRIX D'ACHAT: 1.095.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 300 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.620 m²

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
Surface habitable	ca. 300 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	11
Chambres à coucher	6
Salles de bains	1
Année de construction	1920
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.095.000 EUR
Type de bien	Country houses and manors
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 120 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Granulé
Certification énergétique valable jusqu'au	20.08.2035
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	284.50 kWh/m²a
Classement énergétique	H
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



VP 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

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.

www.von-poll.com/landshut

Capital
REALTY EXPRESS
TOP-Makler Landshut
★★★★★
von Poll Immobilien

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
von Poll Immobilien

FOCUS
TOP
NATIONALE
FÜHRER 2025
von Poll Immobilien

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 rénoverée 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 renouvelées, 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m².
- * 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 Traditions- 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 Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 284.50 kwh/(m²*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 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: 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