

Altfraunhofen

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

CODE DU BIEN: 26085065



PRIX D'ACHAT: 2.145.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 340 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 799 m²

CODE DU BIEN: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

- **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: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26085065
Surface habitable	ca. 340 m ²
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	2024
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	2.145.000 EUR
Type de bien	Villa
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. 80 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	19.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.01.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La propriété



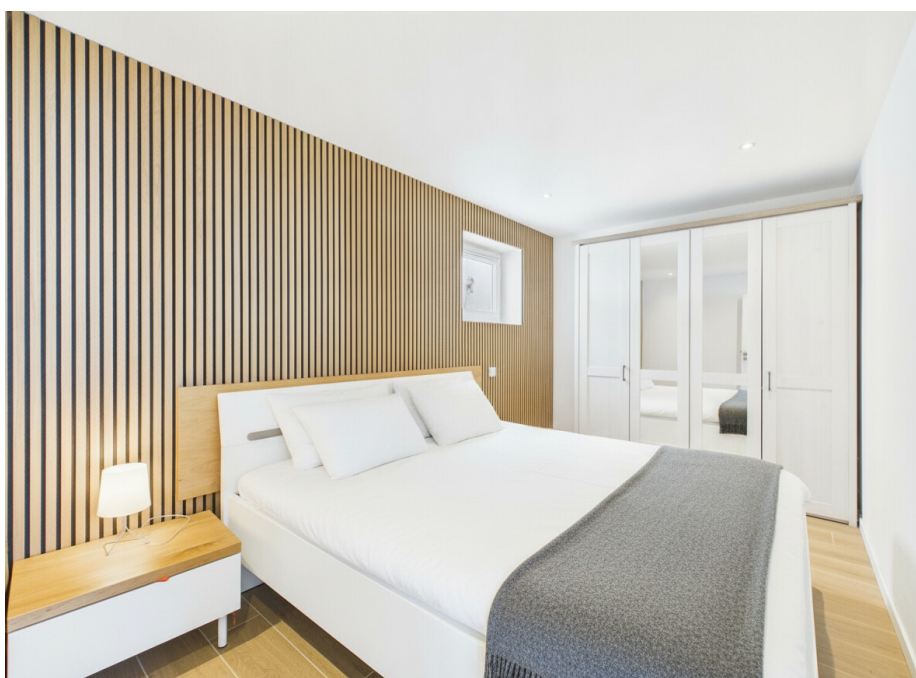
CODE DU BIEN: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La propriété



CODE DU BIEN: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La propriété

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
NIGHT EXPRESS
REWE
Top-Makler Landshut
★★★★★
Represented by
von Poll Immobilien

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
Digitale Kompetenz
03025
Hilfsmittel für den Handel

FOCUS
TOP
NATIONALES
ARBEITGEBER
2025
von Poll Immobilien

www.von-poll.com/landshut

CODE DU BIEN: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Une première impression

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 m² 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.

CODE DU BIEN: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Détails des commodités

Die Highlights auf einen Blick:

- * Exklusive Architektenvilla in moderner, zeitloser Bauweise
- * Ca. 340 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- * Großzügiges Grundstück mit ca. 799 m² 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 m² 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

CODE DU BIEN: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

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 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.

CODE DU BIEN: 26085065 - 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