

Altfraunhofen

# Herrschaftliche Landvilla im Neoklassizismus – stilvoll saniert in Bestlage von Altfraunhofen

????????? ??????????: 25085082

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 1.095.000 EUR • ??????????: ca. 300 m<sup>2</sup> • ??????: 11 • ?????? ????: 1.620 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

?? ??? ??????

|                                 |                                                                                                     |                                |                                                                                      |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????             | 25085082                                                                                            | ????? ???????                  | 1.095.000 EUR                                                                        |
| ???????????                     | ca. 300 m²                                                                                          | ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises   |
| ?????? ???????                  | ????????????????<br>??????                                                                          |                                |                                                                                      |
| ?????????                       | 11                                                                                                  |                                |                                                                                      |
| ????????????? ???<br>?????????? | 6                                                                                                   | ?????????<br>?????????????     | ?????????                                                                            |
| ??????????                      | 1                                                                                                   | ????????????????????<br>?????? | ca. 120 m²                                                                           |
| ????? ??????????????            | 1920                                                                                                | ????????                       | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>????????? |
| ?????? ??????????????           | 1 x ?????????? ???<br>?????????????, 2 x<br>????????????? ??????<br>?????????????, 1 x<br>????????? |                                |                                                                                      |

??????? ??????????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

?????????????? ???????????

|                                                |                       |                                                                         |                |
|------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                       | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                        | BEDARF         |
| ???? ???????????                               | ???????????           | ??????? ???????<br>???????????                                          | 284.50 kWh/m²a |
| ???????????<br>?????????????????<br>??????? ?? | 20.08.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                              | H              |
| ???? ???????????                               | ??????                | ???? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>???????????<br>??????????????? | 1920           |

??????? ?????????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

?? ????????



???????? ?????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

?? ???????



???????? ?????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

?? ???????



???????? ??: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

?? ???????



???????? ??: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

?? ???????



???????? ??????????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

?? ?????????



???????? ??????????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

?? ????????



??????? ???????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

?? ????????



??????? ???????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

?? ????????



??????? ???????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

?? ????????



??????? ???????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

?? ???????



??????? ?????????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

?? ????????



??????? ?????????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

?? ????????



**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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleneinhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

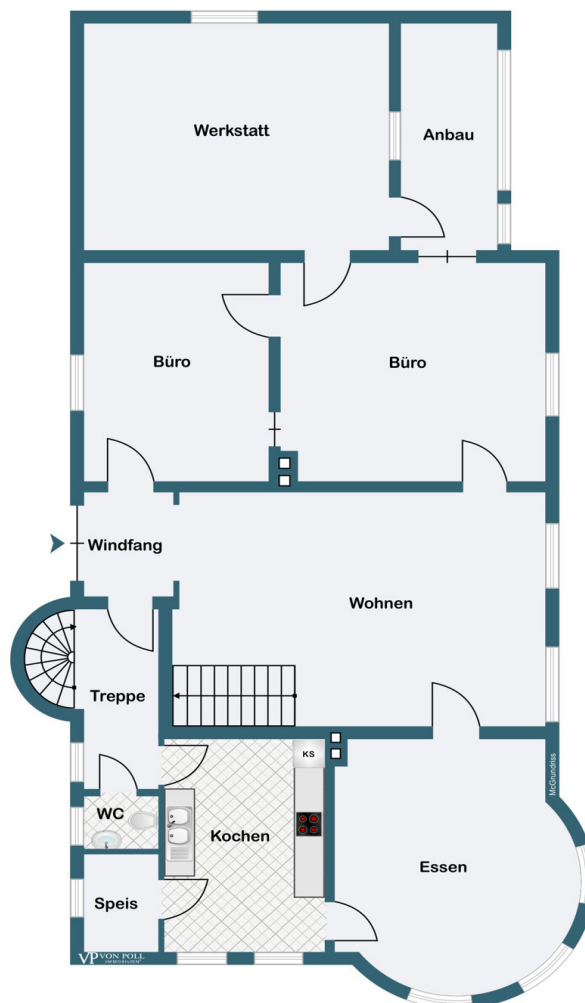
0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

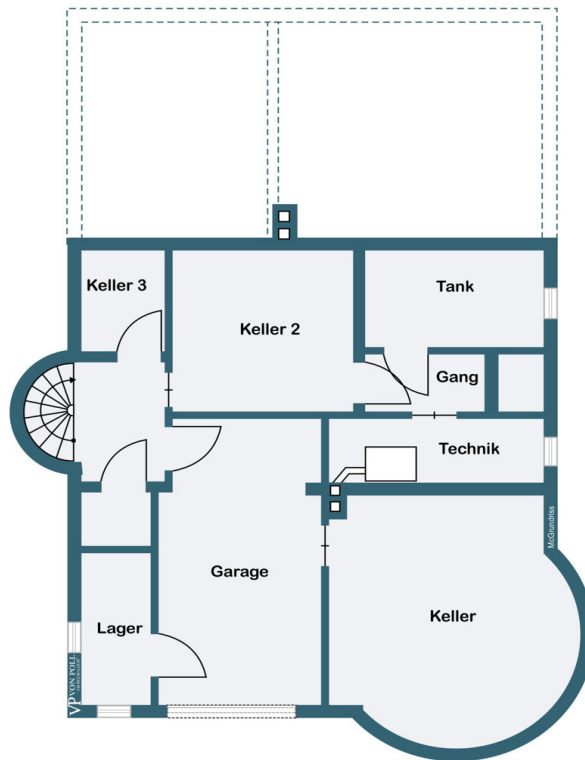
??????? ?????????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

???????









???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## ??? ?????? ??????????

Herrschaftliche Landvilla im Neoklassizismus – stilvoll saniert in Bestlage von Altfraunhofen

In erhöhter Ortslage thront diese 1920 erbaute Landvilla im Stil des späten Historismus mit neoklassizistischen Akzenten. Sie vereint repräsentative Architektur mit ländlichem Charme und wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert – u. a. neue Heizungsanlage, komplett erneuerte Elektrik und Sanitärinstallationen, hochwertige Bäder mit Jura-Marmor und Fußbodenheizung, neue Fenster und Terrassentüren, Kamin im Esszimmer sowie eine aufwendige Dacherneuerung mit Biberschwanz- und Kupferdetails (2016).

Mit rund 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 11 großzügigen Zimmern – darunter sechs Schlafzimmer – bietet die Villa viel Platz für Familie, Gäste und individuelle Nutzungskonzepte. Hohe Decken, große Fensterflächen und historische Details wie Stuckelemente, Holztreppen und der markante Turm verleihen den Räumen eine besondere Atmosphäre.

Das Anwesen steht auf einem 1.650 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit parkähnlichem Garten, Obstbäumen und historischem Brunnen. Die Südterrasse eröffnet einen herrlichen Blick auf die niederbayerische Hügellandschaft und die Kirche St. Nikolaus. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Sportanlagen und Nahversorgung befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Dank der gelungenen Verbindung aus historischer Bausubstanz und zeitgemäßer Technik präsentiert sich die Villa in sehr gutem Zustand und mit viel Potential für weitere Veredelung. Ein seltenes Angebot für Liebhaber anspruchsvoller Architektur – solide gebaut für Generationen.

??????? ????????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

??????????????? ??? ?????????

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.

??????? ???????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

??? ??? ??? ??????????

#### 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.

??????? ?????????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

??????? ?????????: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Patryk Kelm

---

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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