

Altfraunhofen

## Impozáns vidéki villa neoklasszicista stílusban – stílusosan felújítva, kiváló helyen Altfraunhofenben

VP azonosító: 25085082

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VÉTELÁR: 1.095.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 300 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 1.620 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Áttekintés

VP azonosító	25085082	Vételár	1.095.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 300 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Csonka kontytföld	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Szobák	11	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	6	Hasznos terület	ca. 120 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Építés éve	1920		
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Pellet	Teljes energiaigény	284.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.08.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (pellet)	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1920

VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Az ingatlan



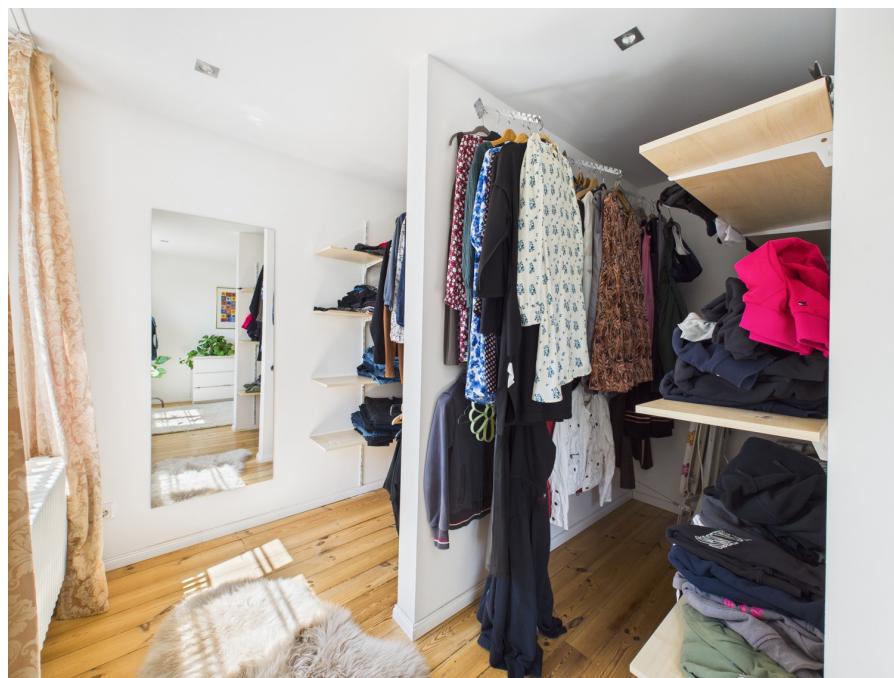
VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Az ingatlan

**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  
★★★★★

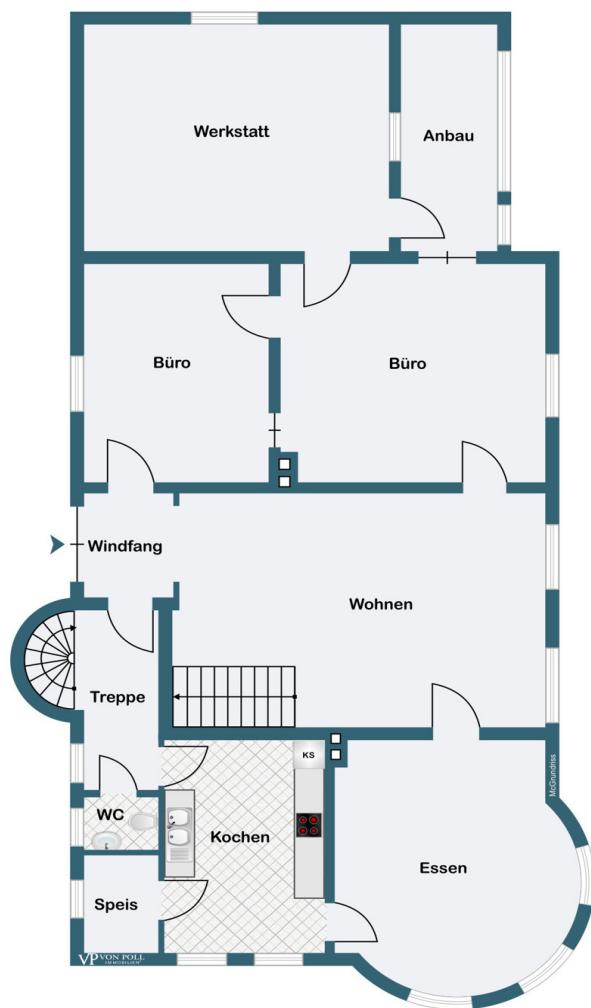
**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN

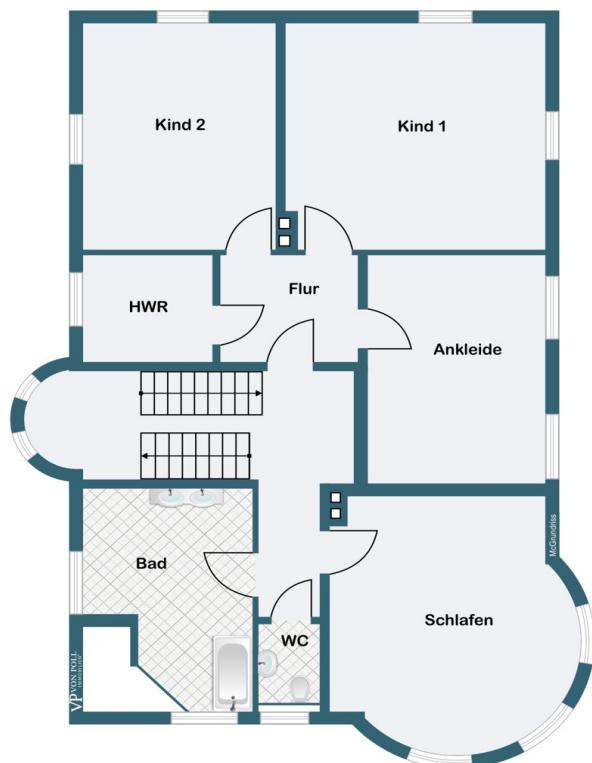
**FOCUS**  
TOP  
TECHNOLOGIE  
ANBIETER  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

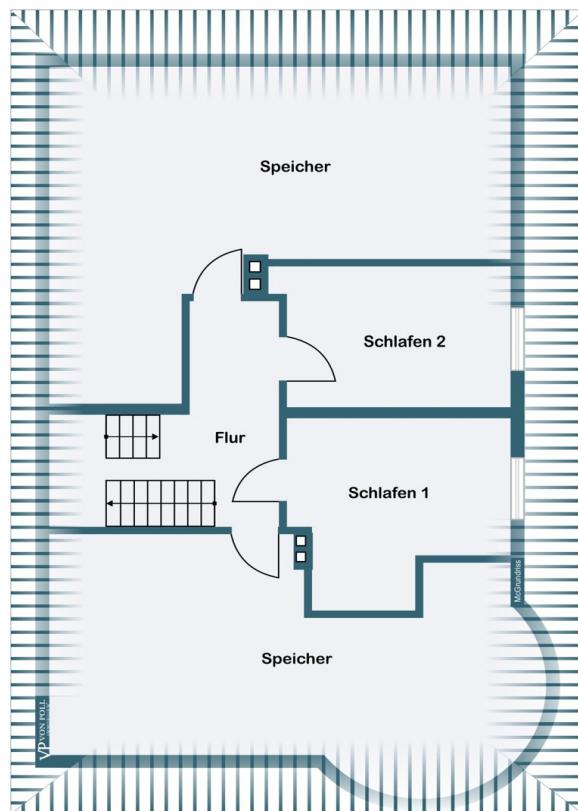
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

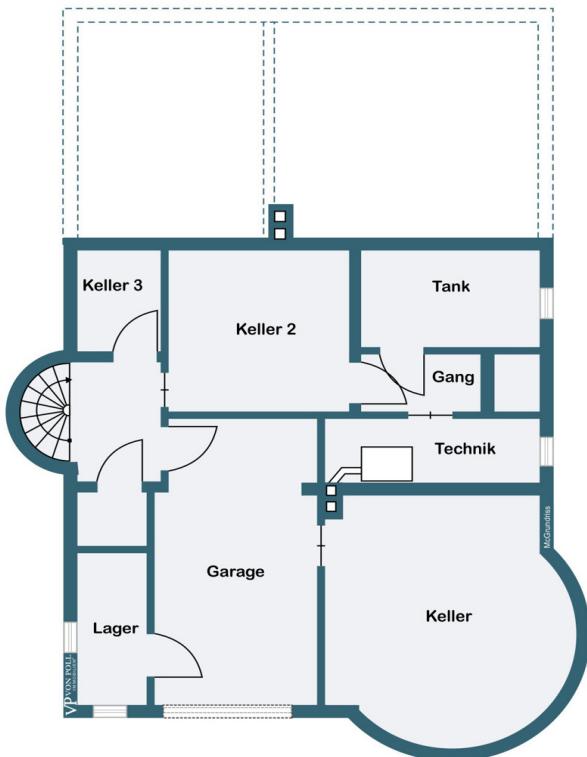
VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Az elso benyomás

Impozáns neoklasszicista vidéki villa – Stílusosan felújítva, kiváló helyen Altfraunhofenben. A faluban, egy magaslaton fekvo, 1920-ban késő historizáló stílusban, neoklasszicista díszítéssel épült vidéki villa a lenyugöző építészetet ötvözi a vidéki bájjal, és az elmúlt években jelentős modernizációval esett át – beleértve az új futési rendszert, a teljesen felújított elektromos és vízvezeték-rendszert, a Jura márványból és padlófutésbol készült, kiváló minőségu fürdőszobákat, az új ablakokat és teraszajtókat, az étkezben található kandallót, valamint a hódfarok cserepekkel és réz részletekkel ellátott aprólékos tetofelújítást (2016). A körülbelül 300 m<sup>2</sup>-es lakótérrel és összesen 11 tágas szobával – köztük hat hálószobával – a villa boséges helyet kínál családok, vendégek és egyéni használati koncepciók számára. A magas mennyezet, a nagy ablakok és a történelmi részletek, mint például a stukkóelemek, a falépcsök és a feltuno torony különleges hangulatot kölcsönöznek a szobáknak. Az ingatlan egy 1650 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, parkosított kerttel, gyümölcsfákkal és egy történelmi kúttal. A déli fekvésű teraszról csodálatos kilátás nyílik az alsó-bajorországi dombokra és a Szent Miklós-templomra. Üzletek, iskolák, sportlétesítmények és a helyi szolgáltatások mind könnyen megközelíthetők gyalogosan. A történelmi épületszerkezet és a modern technológia sikeres kombinációjának köszönhetően a villa kiváló állapotban van, és nagyszerű lehetőségeket kínál a további fejlesztésekre. Ritka lehetőség a kifinomult építészet szerelmeseinek – masszív épült, hogy generációkon át kitartsan.

**VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen**

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen**

## Minden a helyszínrol

### 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.

**VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Patryk Kelm

---

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

---

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