

Altdorf

Design. Qualität. Perfektion. – Ein Architektenhaus der Extraklasse bei Landshut

Codice oggetto: 26085077



PREZZO D'ACQUISTO: 2.100.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 580 m²

Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26085077
Superficie netta	ca. 280 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2023
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.100.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 90 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Certificazione energetica valido fino a	23.01.2034
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	18.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

La proprietà



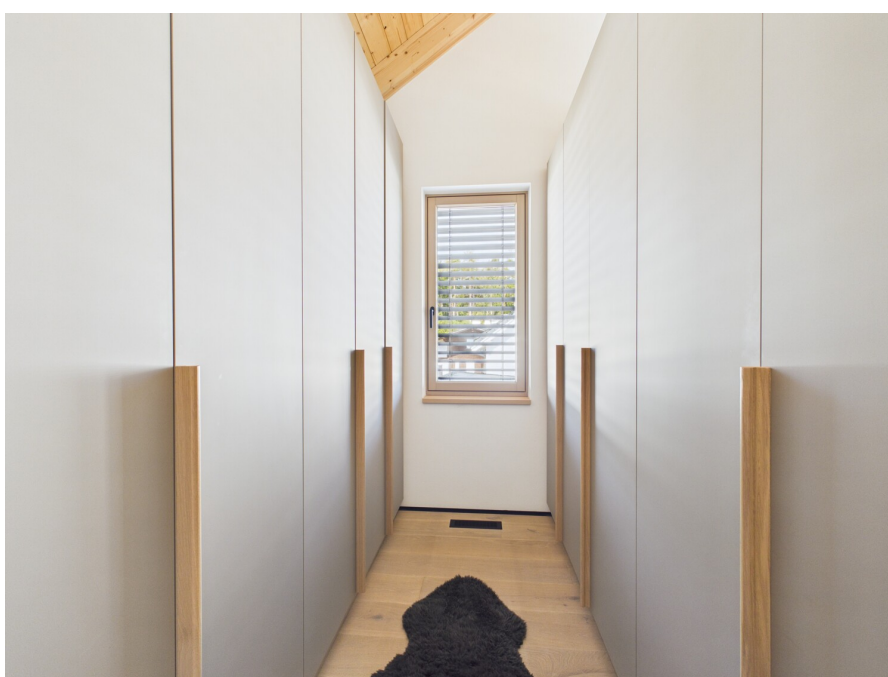
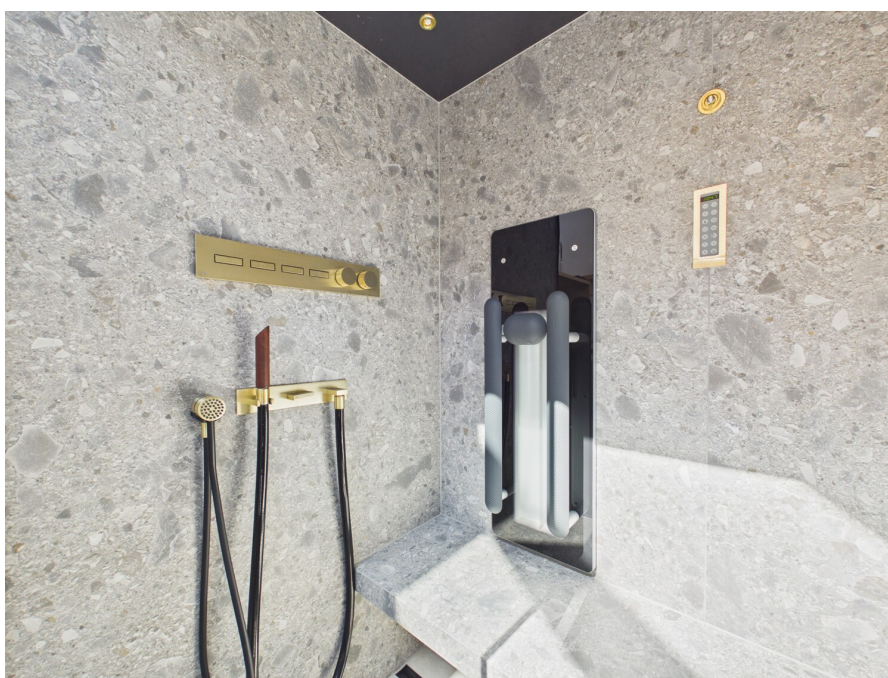
Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

La proprietà



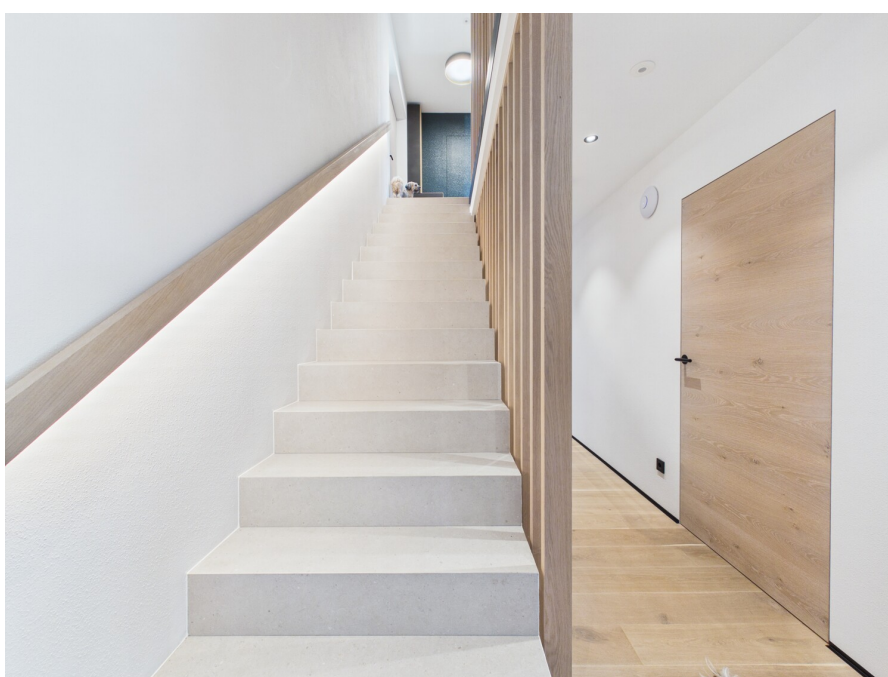
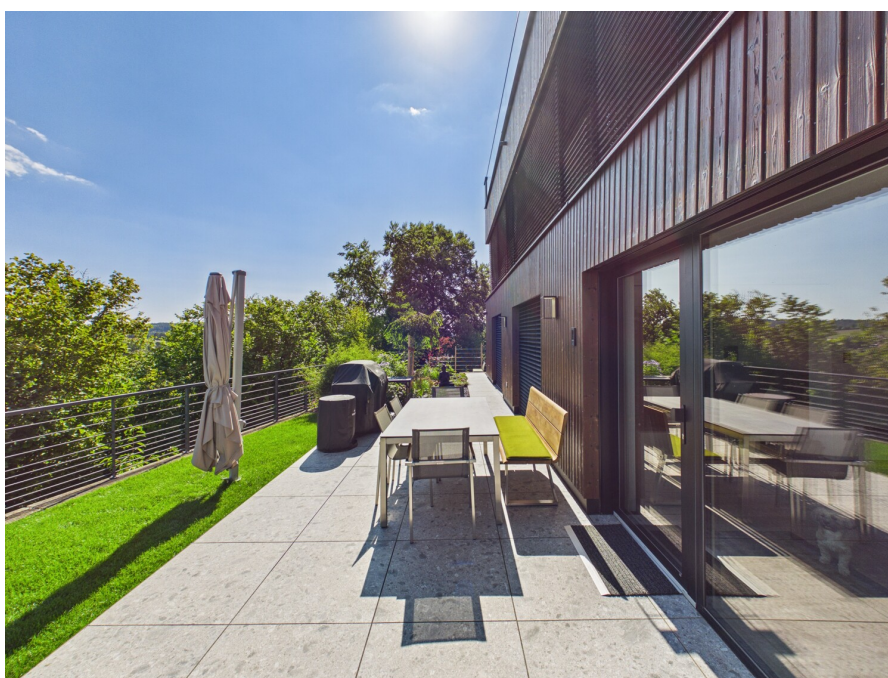
Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

La proprietà



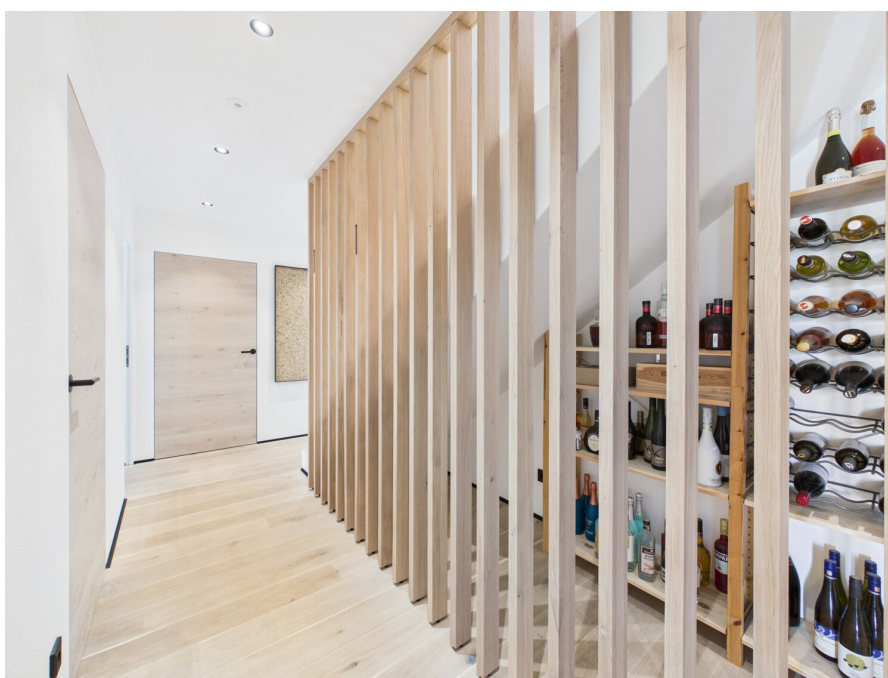
Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

La proprietà

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.



www.von-poll.com/landshut

Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

Una prima impressione

Architektur. Design. Perfektion. Dieses außergewöhnliche Architektenhaus vereint zeitlose Eleganz, modernste Gebäudetechnik und kompromisslose Qualität auf höchstem Niveau.

Auf einem ca. 580 m² großen Grundstück erwartet Sie ein exklusives Zuhause mit rund ca. 280 m² Wohnfläche, ergänzt durch ca. 120 m² Terrassen- und Dachterrassenflächen sowie großzügige Büro-, Hobby- und Nebenflächen im Untergeschoss. Großzügige Fensterfronten, beeindruckende Raumhöhen und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich schaffen ein einzigartiges Wohngefühl.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich zu den hochwertig angelegten Außenanlagen mit beheizbarem Edelstahlpool, großzügiger Terrasse und traumhaftem Garten. Im Obergeschoss genießen Sie spektakuläre Ausblicke über die umliegende Natur – inklusive direktem Zugang zur weitläufigen Dachterrasse aus den Schlafzimmern und dem luxuriösen Masterbad.

Auch technisch lässt dieses Haus keine Wünsche offen: KNX-Smart-Home-System mit Basalte-Touchdisplays, DALI-Lichtkonzept, Multiroom-Audio, Alarmanlage mit Videoüberwachung, Gesichtserkennung an der Haustür, Glasfaseranschluss sowie Netzwerkverkabelung im gesamten Haus sorgen für höchsten Wohnkomfort. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Fußbodenheizung mit Kühlfunktion und die Energieeffizienzklasse A+ garantieren zukunftsicheres und energieeffizientes Wohnen.

Edle Materialien wie gebürstetes Eichenparkett, maßgefertigte Schreiner-Einbauten, hochwertige Josko-Holz-Alu-Fenster, exklusive Designbeleuchtung und luxuriöse Bäder unterstreichen den außergewöhnlichen Anspruch dieser Immobilie.

Abgerundet wird dieses einmalige Anwesen durch eine großzügige Doppelgarage mit Wallbox sowie eine hochwertige Büroeinheit mit separatem Zugang.

Ein Haus für Menschen, die keine Kompromisse eingehen möchten. Eine Immobilie, die in Qualität, Ausstattung und Wohngefühl nahezu einzigartig ist.

Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

Dettagli dei servizi

Die Highlights auf einen Blick:

- * Exklusives Architektenhaus aus dem Jahr 2022
- * Entworfen vom renommierten Architekturbüro ALN Leinhäupl + Neuber
- * Ca. 280 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- * Ca. 580 m² sonniges Grundstück
- * Hochwertigste Bau- und Ausführungsqualität
- * Energieeffizienzklasse A+
- * Luft-Wasser-Wärmepumpe
- * Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- * Fußbodenheizung mit zusätzlicher Kühlfunktion
- * Intelligentes KNX-Smart-Home-System
- * Basalte-Touchdisplays und hochwertiges Schalterprogramm
- * DALI-Lichtsteuerung und exklusives Beleuchtungskonzept
- * Glasfaseranschluss sowie vollständige Netzwerkverkabelung
- * Alarmanlage mit Videoüberwachung
- * Elektronisches Zutrittssystem mit Gesichtserkennung
- * Hochwertige Josko Holz-Aluminium-Fenster mit Dreifachverglasung
- * Maßgefertigte Schreiner-Einbauten im gesamten Haus
- * Edles Eichenparkett und exklusive Designausstattung
- * Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit beeindruckenden Fensterfronten
- * Luxuriöse Designküche mit Kochinsel
- * Traumhaftes Masterbad mit freistehender Badewanne
- * Großzügige Dachterrasse mit herrlichem Weitblick
- * Beheizbarer Edelstahlpool mit Gegenstromanlage
- * Hochwertig angelegte Garten- und Terrassenlandschaft
- * Doppelgarage mit Wallbox für Elektromobilität
- * Separate hochwertige Büroeinheit – ideal für Homeoffice oder Selbstständige
- * Zahlreiche zusätzliche Hobby-, Lager- und Technikflächen
- * Wunderschöne Lage am Abensberg in Pfettrach mit Blick ins Grüne
- * Hervorragende Anbindung an Landshut sowie die Autobahn A92
- * Eine Immobilie ohne Kompromisse – Architektur, Technik und Ausstattung auf absolutem Premium-Niveau.

Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

Tutto sulla posizione

Das Anwesen befindet sich in Pfettrach, einem der beliebtesten Ortsteile der Marktgemeinde Altdorf bei Landshut. Die Lage am Abensberg verbindet auf einzigartige Weise die Ruhe und Lebensqualität eines gewachsenen Dorfes mit den kurzen Wegen und der hervorragenden Infrastruktur der Stadt Landshut.

Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten: eine naturnahe Umgebung, ein familiäres Wohnumfeld und gleichzeitig eine ausgezeichnete Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Besonders reizvoll ist die unmittelbare Nähe zu Wäldern, Spazier- und Radwegen. Die erhöhte Lage bietet einen wunderschönen Ausblick ins Grüne und schafft eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre mit viel Ruhe und Privatsphäre. Naturfreunde, Familien und Sportbegeisterte finden hier ideale Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität.

Pfettrach zeichnet sich zudem durch ein aktives Gemeindeleben und ein vielfältiges Vereinsangebot aus. Zahlreiche Veranstaltungen sowie das engagierte Miteinander verleihen dem Ort seinen besonderen Charme und machen ihn zu einem beliebten Lebensmittelpunkt für Jung und Alt.

Auch verkehrstechnisch überzeugt der Standort: Die Landshuter Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Bundesstraße B299 sowie die Autobahn A92 mit schneller Verbindung nach München, zum Flughafen München, Dingolfing und Deggendorf. Damit eignet sich die Lage hervorragend für Pendler und alle, die urbanes Arbeiten mit naturnahem Wohnen verbinden möchten.

Pfettrach steht für exklusives Wohnen in einer der gefragtesten Lagen rund um Landshut – ruhig, naturnah und dennoch hervorragend angebunden.

Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26085077 - 84032 Altdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patryk Kelm

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com