

## Altfraunhofen

# Maestosa villa di campagna in stile neoclassico, ristrutturata con stile in posizione privilegiata ad Altfraunhofen

*Codice oggetto: 25085082*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.095.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.620 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

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

Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## A colpo d'occhio

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25085082                                       |
| Superficie netta    | ca. 300 m²                                     |
| Tipologia tetto     | a padiglione                                   |
| Vani                | 11                                             |
| Camere da letto     | 6                                              |
| Bagni               | 1                                              |
| Anno di costruzione | 1920                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage |

|                        |                                                                                   |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.095.000 EUR                                                                     |
| Casa                   | Country houses and manors                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises            |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                            |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                         |
| Superficie lorda       | ca. 120 m²                                                                        |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Pellet        | Consumo energetico                                    | 284.50 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.08.2035    | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Fonte di alimentazione                  | Pellet        | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1920                             |

Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## La proprietà



**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**




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](http://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

Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Una prima impressione

Maestosa villa di campagna neoclassica - Elegantemente ristrutturata in posizione privilegiata ad Altfraunhofen. Situata in posizione elevata nel villaggio, questa villa di campagna, costruita nel 1920 in stile tardo storicista con accenti neoclassici, coniuga un'architettura imponente con il fascino rurale ed è stata ampiamente modernizzata negli ultimi anni, tra cui un nuovo impianto di riscaldamento, impianti elettrici e idraulici completamente rinnovati, bagni di alta qualità con marmo del Giura e riscaldamento a pavimento, nuove finestre e portefinestre, un camino nella sala da pranzo e un meticoloso restauro del tetto con tegole a coda di castoreo e dettagli in rame (2016). Con circa 300 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un totale di 11 ampie stanze, tra cui sei camere da letto, la villa offre ampio spazio per famiglie, ospiti e soluzioni di utilizzo personalizzate. Soffitti alti, ampie finestre e dettagli storici come elementi in stucco, scale in legno e la suggestiva torre conferiscono agli ambienti un'atmosfera speciale. La proprietà si trova su un terreno di 1.650 m<sup>2</sup> con un giardino simile a un parco, alberi da frutto e un pozzo storico. La terrazza esposta a sud offre una magnifica vista sulle colline della Bassa Baviera e sulla Chiesa di San Nicola. Negozi, scuole, impianti sportivi e servizi locali sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. Grazie alla riuscita combinazione di tessuto edilizio storico e tecnologie moderne, la villa è in ottime condizioni e offre un grande potenziale di ulteriore valorizzazione. Un'opportunità rara per gli amanti dell'architettura sofisticata: costruita solidamente per durare per generazioni.

Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## Dettagli dei servizi

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.

**Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen**

## Tutto sulla posizione

### 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.

**Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25085082 - 84169 Altfraunhofen

## 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](mailto:landshut@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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