

Altfraunhofen

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

Codice oggetto: 26085065



PREZZO D'ACQUISTO: 2.145.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 365 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 799 m²

Codice oggetto: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

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

Codice oggetto: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26085065
Superficie netta	ca. 365 m ²
Vani	7
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.145.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	14.01.2034
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	19.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La proprietà



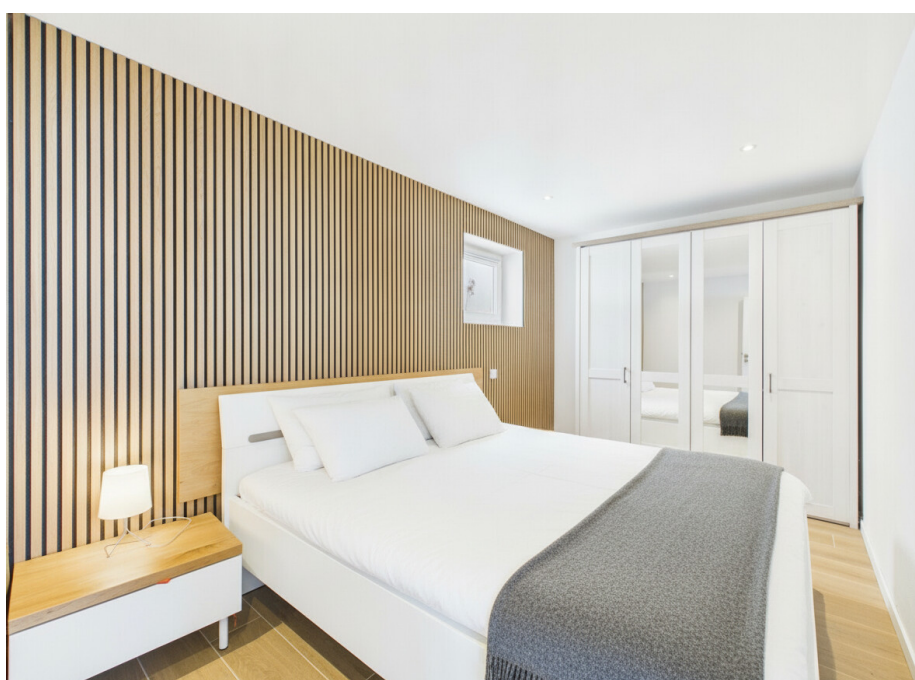
Codice oggetto: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La proprietà



Codice oggetto: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

La proprietà

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
REAL ESTATE
Top-Makler Landshut
★★★★★
Bestbewertete Filiale
von Poll Immobilien

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
IMMOBILIEN
030625
Beste Technologie-Adressen
für Immobilienmakler

FOCUS
TOP
NATIONALES
ARBEITSGEBER
2025
von Poll Immobilien

www.von-poll.com/landshut

Codice oggetto: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Tutto sulla posizione

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 Vilserwirt 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.

Codice oggetto: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

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: 26085065 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com