Altdorf

Exklusive Architektenvilla mit spektakulärem Blick über das Isartal und Landshut

Objektnummer: 26085036



KAUFPREIS: 1.995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 341 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1894 m^2

Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26085036
Wohnfläche	ca. 341 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	1.995.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	230.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

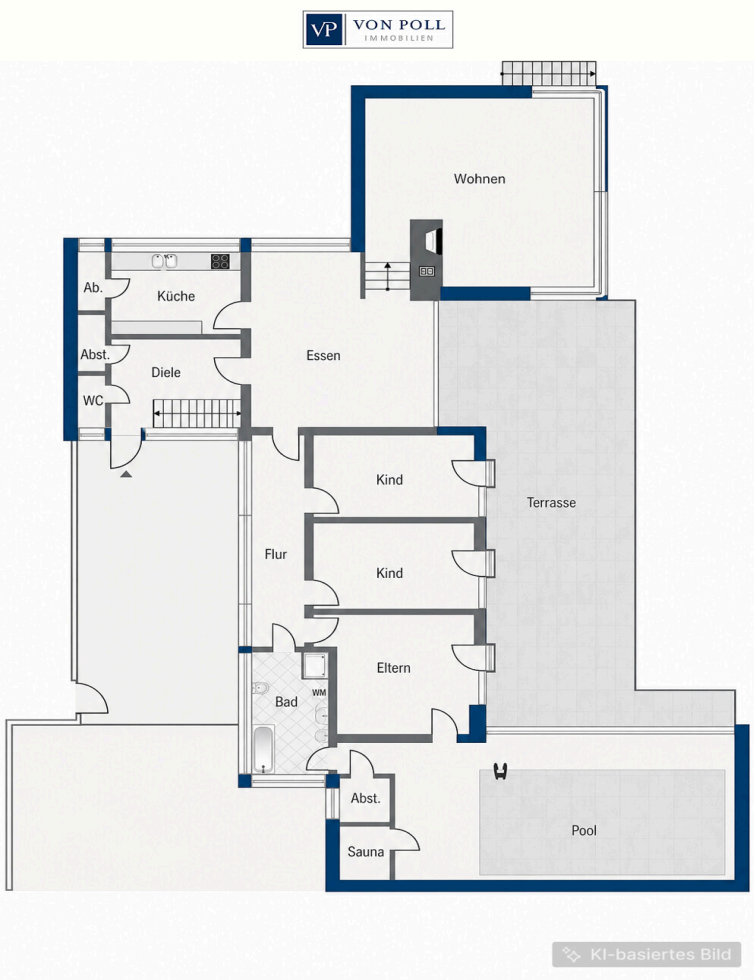
Die Immobilie

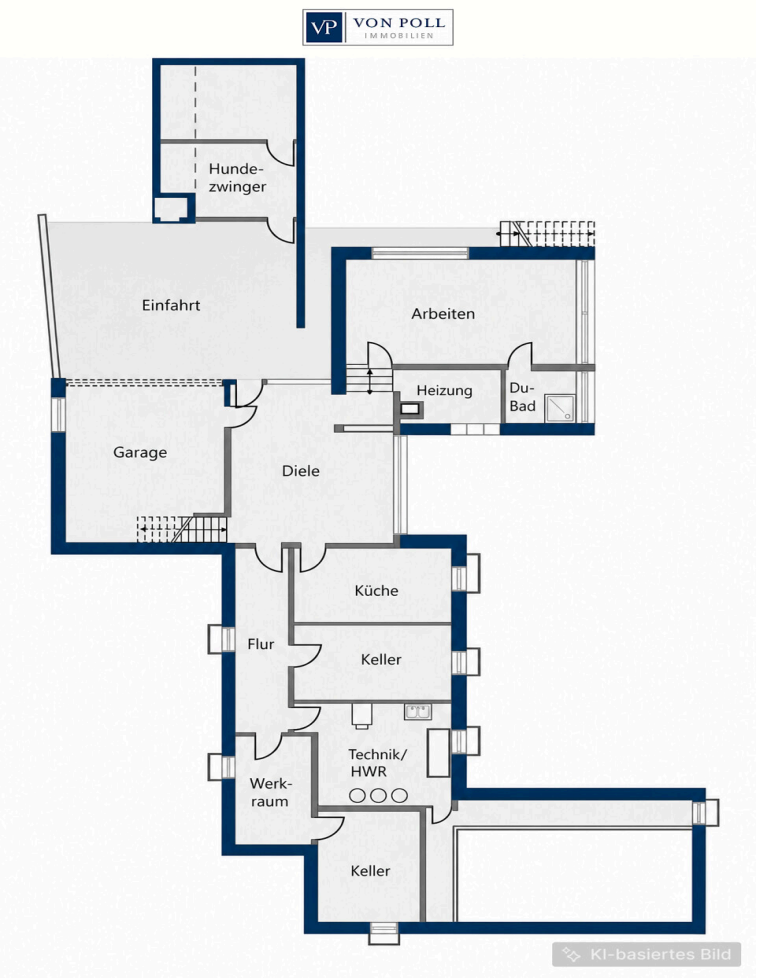




Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Ein erster Eindruck

Schon die Lage dieses außergewöhnlichen Anwesens macht deutlich, dass es sich hierbei um keine gewöhnliche Immobilie handelt. Am begehrten Altdorfer Weinberg, auf einem der schönsten Aussichtspunkte der Region, thront diese architektonisch bemerkenswerte Villa mit einem nahezu spektakulären Panoramablick über das gesamte Isartal bis hinein nach Landshut – bei klarer Sicht sogar bis zum Bayerischen Wald. Ein Ausblick, den man nur äußerst selten findet und der jeden Tag aufs Neue begeistert.

Die ursprünglich im Jahr 1970 vom renommierten Architekten Dipl.-Ing. Hanskarl Köhler als eigenes Familienanwesen entworfene Villa vereint bis heute eindrucksvoll die Ideale der klassischen Bauhaus-Architektur mit zeitloser Eleganz, außergewöhnlicher Großzügigkeit und einer beeindruckenden Verbindung aus Architektur, Natur und Privatsphäre. Inspiriert von Mies van der Rohe entstand ein Anwesen, das seiner Zeit weit voraus war und bis heute eine außergewöhnliche architektonische Präsenz ausstrahlt.

Auf rund 341 m² Wohnfläche und einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.894 m² eröffnet sich ein Wohnkonzept voller Licht, Offenheit und Blickachsen. Großzügige Fensterflächen holen die Natur förmlich ins Haus, während die erhöhte Wohnsituation im Wohnzimmer einen einzigartigen Fernblick ermöglicht. Der gepflegte Zustand der Immobilie, zahlreiche laufende Modernisierungen sowie die erst 2025 erneuerte Heizungsanlage mit Solarthermie unterstreichen die außergewöhnliche Werthaltigkeit dieses Anwesens.

Besondere Highlights wie der kunstvoll gestaltete offene Kamin, der Wintergarten, der Schwimmbad- und Saunabereich, weitläufige Terrassenflächen, ein liebevoll angelegter Zier-, Obst- und Weingarten, ein idyllischer Teichbereich sowie zahlreiche außergewöhnliche Details verleihen der Villa eine seltene Atmosphäre voller Charakter und Individualität. Selbst ein funktionstüchtiger Schutzraum aus Zeiten des Kalten Krieges ist Bestandteil dieses besonderen Anwesens.

Diese Immobilie ist kein klassisches Haus – sie ist ein architektonisches Statement mit Geschichte, Seele und außergewöhnlicher Ausstrahlung. Ein Anwesen für Menschen, die das Besondere suchen und höchste Wohnqualität in absolut privilegierter Aussichtslage zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Ausstattung und Details

- Exklusive Villenlage am begehrten Altdorfer Weinberg
- Atemberaubender Panoramablick über das gesamte Isartal bis nach Landshut
- Bei klarer Sicht Fernblick bis zum Bayerischen Wald
- Außergewöhnliches Bauhaus-inspiriertes Architektenhaus
- Entworfen vom renommierten Architekten Dipl.-Ing. Hanskarl Köhler
- Zeitlos moderne Architektur mit beeindruckender Präsenz
- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.894 m²
- Ca. 341 m² Wohnfläche mit großzügigem Raumkonzept
- Lichtdurchflutete Wohnbereiche mit großen Fensterfronten
- Erhöhtes Wohnzimmer mit spektakulärer Aussichtssituation
- Offener, kunstvoll gestalteter Beton-Kamin als architektonisches Unikat
- Schwimmbadbereich mit Sauna und Nebenräumen
- Wintergarten als geschützter Rückzugsort mit besonderem Ambiente
- Große teilüberdachte Terrasse mit hoher Privatsphäre
- Wunderschön angelegter Zier-, Obst- und Gemüsegarten
- Alter Baum- und Strauchbestand mit parkähnlichem Charakter
- Teichanlage mit Biotop- und Schwimmteichfunktion
- Weinberg- und Gartenflächen mit außergewöhnlichem Freizeitwert
- Einliegerbereich bzw. separate Nutzungsmöglichkeit im Untergeschoss
- Teilweise barrierefreie Zugänge durch die besondere Hanglage
- Doppelgarage sowie zusätzliche Wohnmobil-Garage
- Laufend gepflegter und modernisierter Gesamtzustand
- 2025 erneuerte Gasheizung mit Solarthermie und Pufferspeicher
- Umfangreiche Archivunterlagen, Werk- und Detailpläne vorhanden
- Seltene Kombination aus Architektur, Geschichte, Aussicht und Privatsphäre

Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Alles zum Standort

Die Villa befindet sich in einer der begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen im gesamten Raum Landshut – am Altdorfer Weinberg. Diese außergewöhnliche Aussichtslage verbindet absolute Ruhe, Privatsphäre und ein hochwertiges Wohnumfeld mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der Landshuter Innenstadt. Der unverbaubare Panoramablick über das Isartal bis hinein nach Landshut und bei klarer Sicht bis zum Bayerischen Wald zählt zweifellos zu den schönsten Aussichtssituationen der Region.

Das Umfeld ist geprägt von hochwertiger Villen- und Architektenbebauung, großzügigen Grundstücken sowie viel Grün und gewachsenem Baumbestand. Die erhöhte Lage vermittelt ein besonderes Gefühl von Freiheit und Exklusivität – fernab von Hektik und dennoch hervorragend angebunden. Spazierwege, Natur und Naherholung beginnen praktisch direkt vor der Haustüre.

Altdorf selbst zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten im direkten Einzugsgebiet von Landshut und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Landshuter Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, ebenso die B15 sowie die A92 mit optimaler Anbindung Richtung München, Flughafen und Deggendorf.

Die Kombination aus exklusiver Aussichtslage, architektonisch anspruchsvollem Umfeld, gewachsener Nachbarschaft und hervorragender Infrastruktur macht diesen Standort zu einer absoluten Seltenheit am Immobilienmarkt.

Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26085036 - 84032 Altdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com