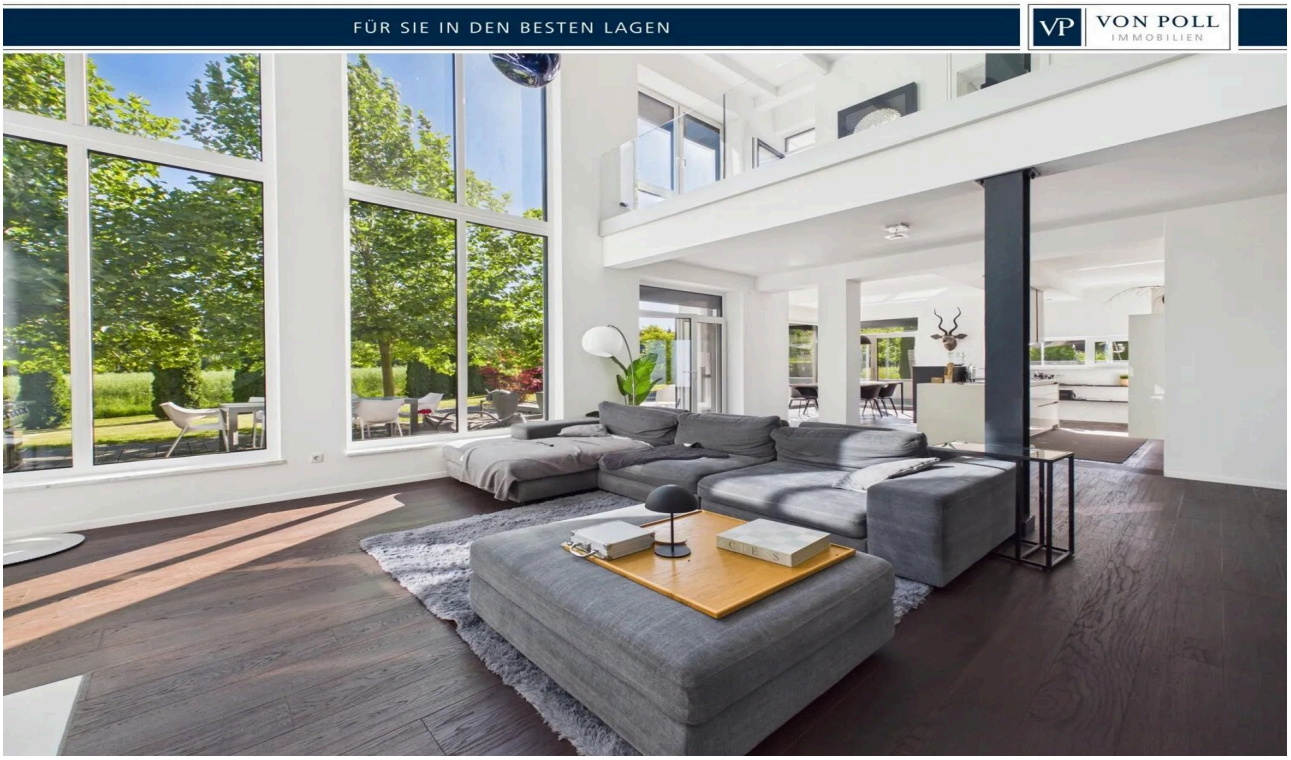
Altfraunhofen

Wohnen mit Weitblick – Architektur, Raumgefühl und Lebensqualität in besonderer Form bei Landshut

Objektnummer: 26085061



KAUFPREIS: 1.245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1717 m²

Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

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

Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26085061
Wohnfläche	ca. 213 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	8 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.245.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	23.64 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.08.2030	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie

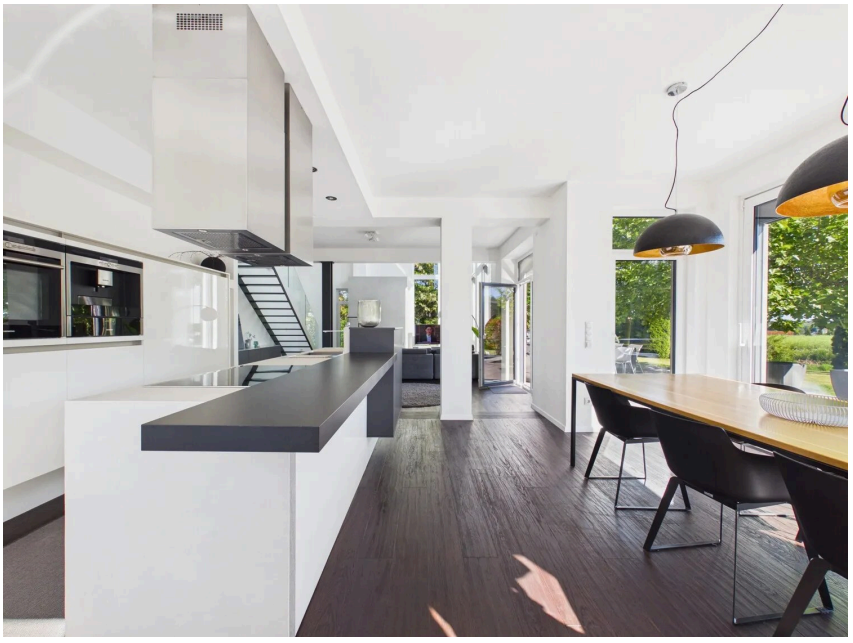




Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

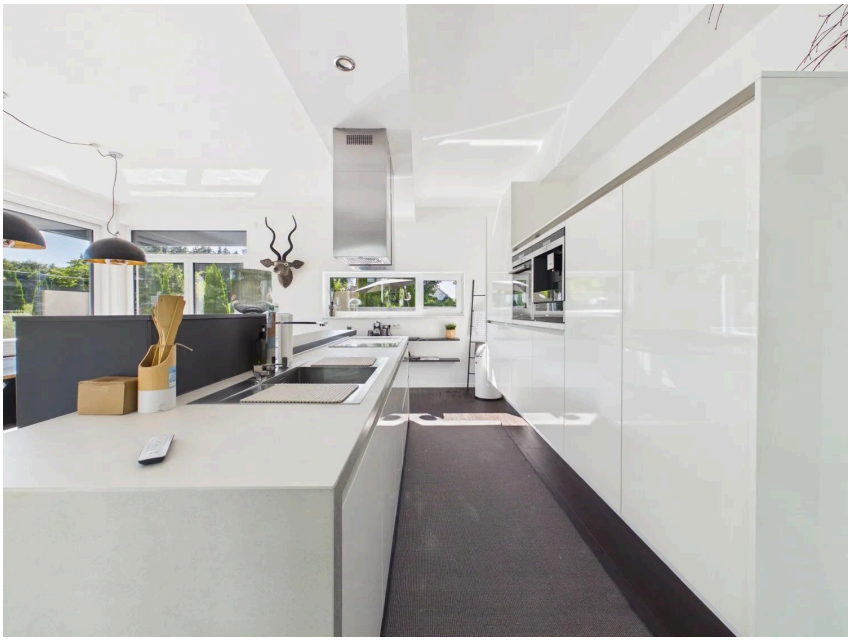
Die Immobilie





Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

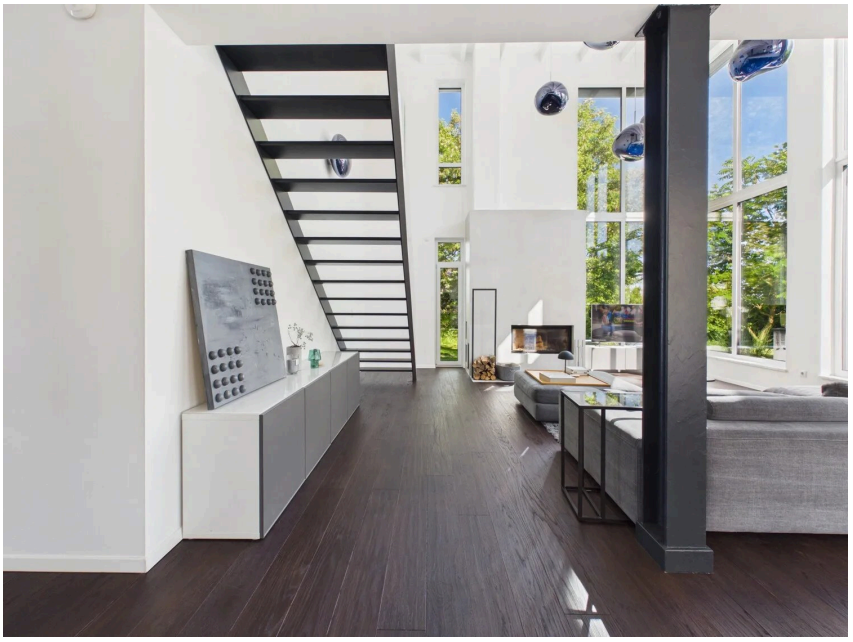
Die Immobilie





Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

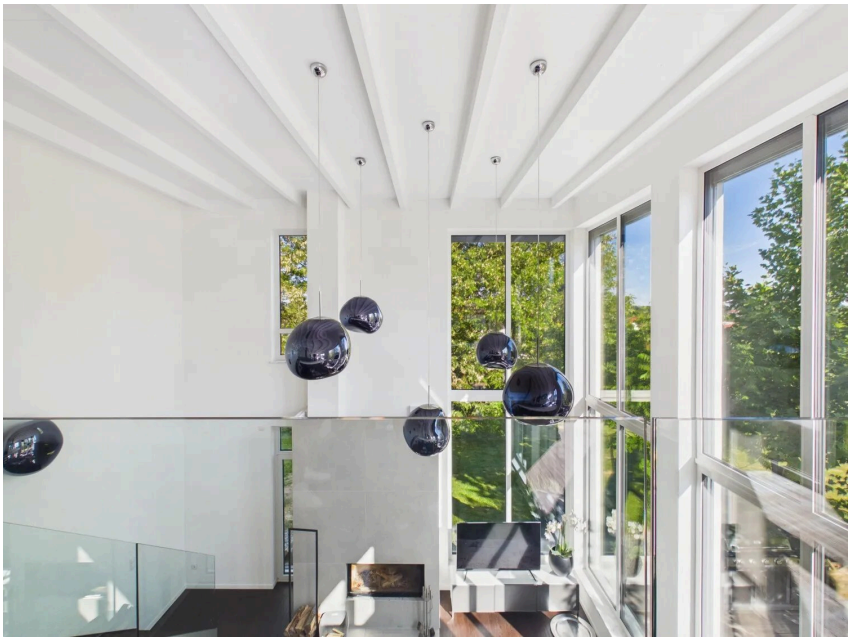
Die Immobilie





Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

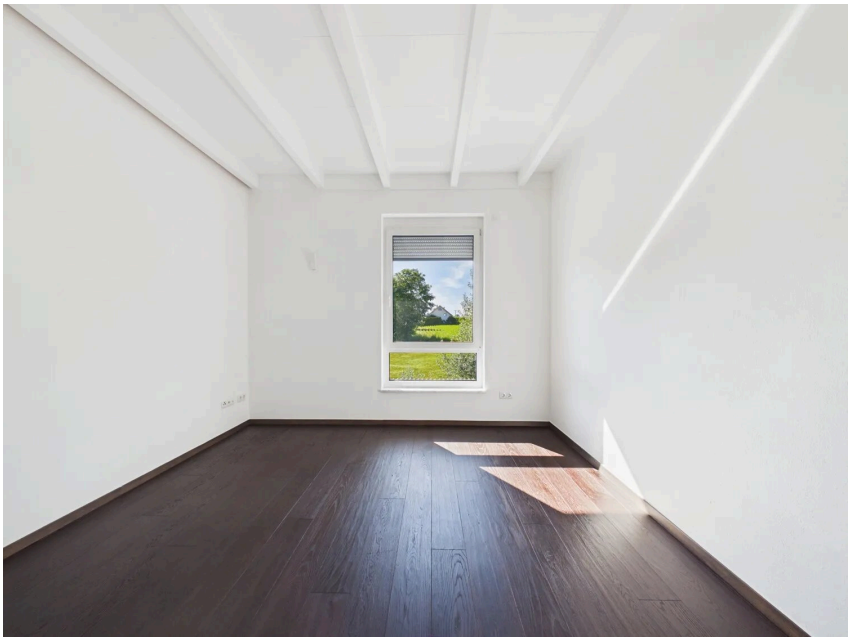
Die Immobilie





Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

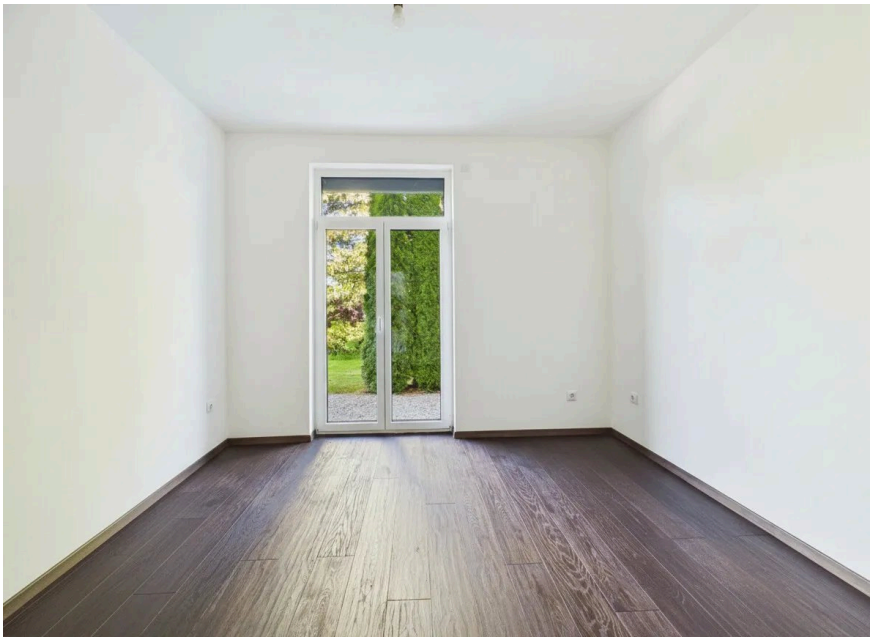
Die Immobilie





Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

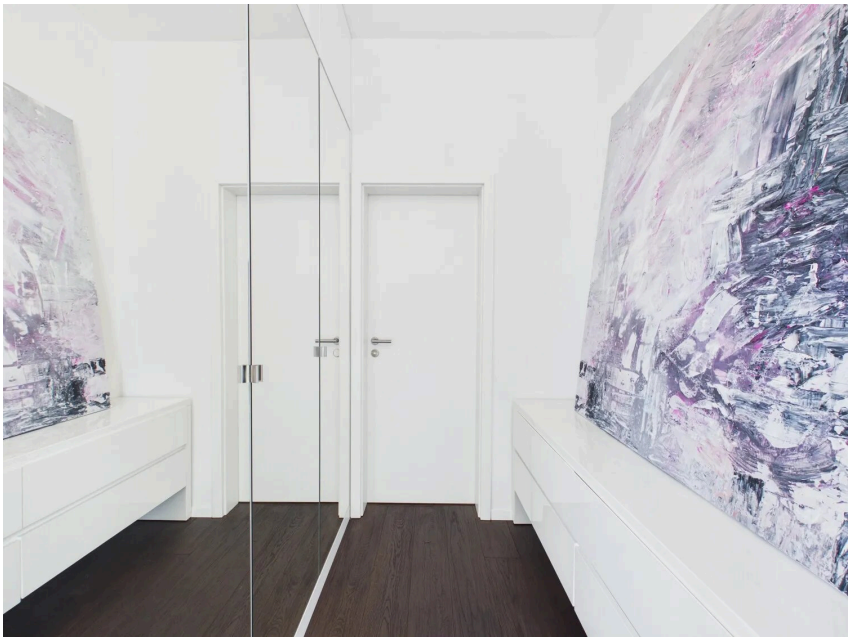
Die Immobilie





Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

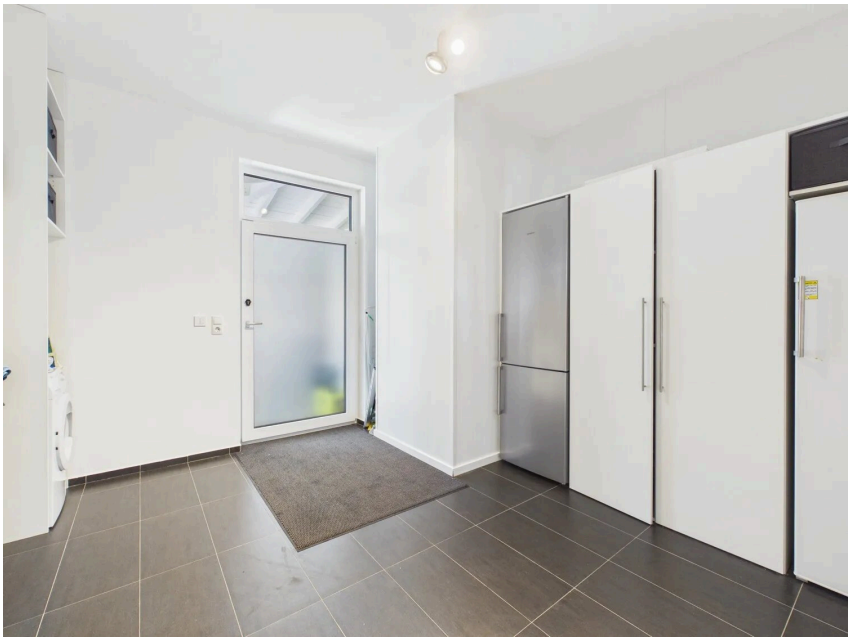
Die Immobilie





Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

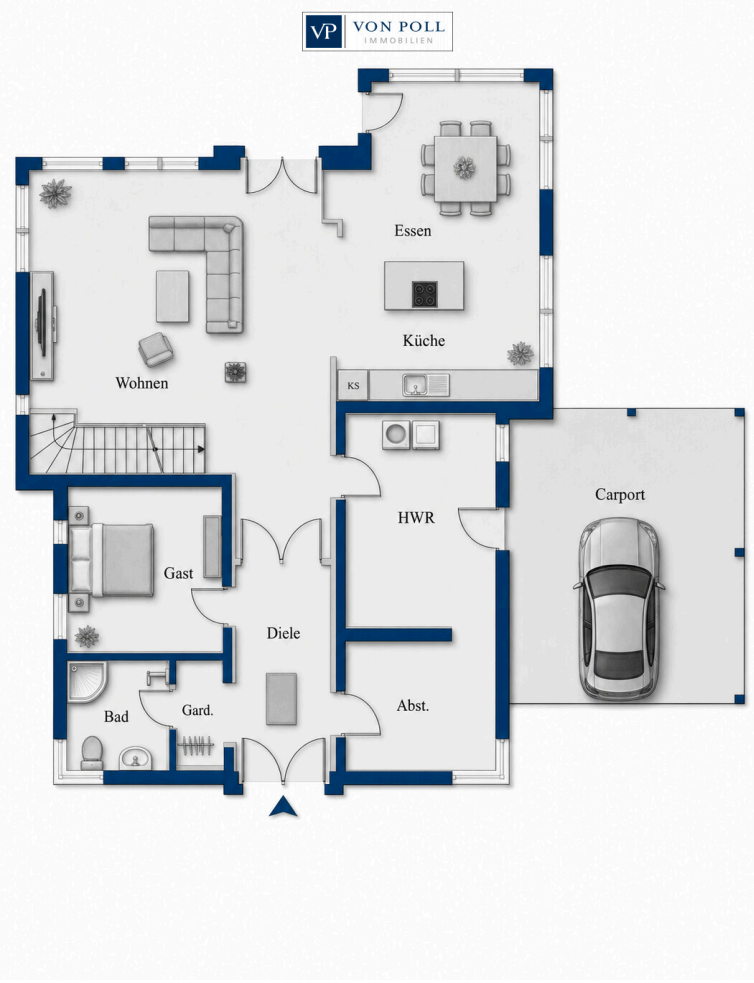
Die Immobilie





Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

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: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

Ein erster Eindruck

Manche Häuser überzeugen durch ihre Größe. Andere durch ihre Lage. Dieses Anwesen begeistert durch die seltene Kombination aus moderner Architektur, außergewöhnlichem Raumgefühl und einem Grundstück, das heute kaum noch zu finden ist.

Auf einem beeindruckenden Grundstück von rund 1.717 m² präsentiert sich diese moderne Landvilla als harmonisches Zusammenspiel aus zeitloser Architektur, hochwertiger Ausstattung und einem Höchstmaß an Privatsphäre. Bereits die Zufahrt vermittelt das Gefühl, an einem besonderen Ort angekommen zu sein. Der weitläufige Garten, die großzügigen Freiflächen und der unverbaubare Blick über Wiesen und Felder schaffen ein Wohnumfeld, das Ruhe, Freiheit und Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt.

Herzstück des Hauses ist der eindrucksvolle Wohnbereich mit raumhohen Fensterfronten und offenem Luftraum über zwei Ebenen. Licht, Weite und Architektur verschmelzen hier zu einem Wohngefühl, das man nur selten erlebt. Die offene Küche, der stilvolle Kamin und die großzügige Galerie verleihen dem Haus eine moderne und zugleich elegante Atmosphäre.

Auf rund 213 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt sechs Zimmer, darunter ein großzügiger Elternbereich mit Ankleide, mehrere Kinderzimmer, ein Gäste- oder Arbeitszimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Dachterrasse. Große Fensterflächen holen die Natur ins Haus und schaffen in nahezu jedem Raum einen herrlichen Bezug zum Garten und zur umliegenden Landschaft.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie. Der Salzwasserpool mit Sonnendeck, die großzügigen Terrassenflächen und die parkähnliche Gartenanlage machen das Grundstück zu einer privaten Wohlfühloase.

Abgerundet wird das Angebot durch eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster, die hervorragende Energieeffizienzklasse A+ sowie zahlreiche Stellplatzmöglichkeiten.

Ein Zuhause für Menschen, die Architektur, Freiraum und Wohnqualität schätzen.

Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Moderne Landvilla auf ca. 1.717 m² Grundstück
- Ca. 213 m² Wohnfläche mit 6 Zimmern
- Traumhafter Salzwasserpool mit Sonnendeck
- Raumhoher Wohnbereich mit Galerie und Kamin
- Großzügige Designküche mit offenem Wohnkonzept
- Wellnessbad mit Dachterrasse
- Elternbereich mit Ankleide
- Parkähnlicher Garten mit hoher Privatsphäre
- Herrlicher Weitblick über Wiesen und Felder
- Luft-Wasser-Wärmepumpe & Energieklasse A+
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Dreifach verglaste Fenster
- Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen
- Bis zu 10 Stellplätze inkl. Doppelcarport
- Ruhige Ortsrandlage mit wenigen Nachbarn
- Nur wenige Minuten bis Landshut
- Familienfreundliches Umfeld mit Schule und Kinderbetreuung
- Hochwertige Architektur mit zeitloser Eleganz
- Neuwertiger Gesamtzustand
- Wohnen mit Urlaubsgefühl – jeden Tag aufs Neue

Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

Alles zum Standort

Altfraunhofen, ein charmantes Örtchen südlich von Landshut gelegen, bietet seinen Bewohnern eine ideale Kombination aus ländlichem Idyll und urbaner Nähe. Nur eine kurze 10-minütige Autofahrt trennt Sie von der historischen Altstadt Landshuts, wo Sie das reiche kulturelle Angebot und die malerischen Gassen genießen können.

Die Gemeinde Altfraunhofen besticht nicht nur durch ihre gute Infrastruktur, sondern auch durch ein lebendiges Vereinsleben und ein reges Gemeinschaftsgefühl. Hier finden Sie alles, was das Herz einer Familie begehrt: Eine Grundschule, Kindertagesstätten und sogar einen Waldkindergarten bieten optimale Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten für die Kleinen.

Das Wohngebiet ist geprägt von vielen Einfamilienhäusern, was das familiäre Leben und den Zusammenhalt in der Nachbarschaft zusätzlich stärkt. Die Gemeinde zählt rund 2800 Einwohner und bietet somit eine angenehme Größe für ein harmonisches Miteinander.

Auch kulinarisch hat Altfraunhofen einiges zu bieten: Neben der bekannten Schlossinsel lädt der Vilserwirt zum Genießen regionaler Spezialitäten ein.

Für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen attraktiv: Landshut und sogar der Flughafen München sind bequem über gut ausgebaute Radwege erreichbar. Diese perfekte Anbindung ermöglicht ein entspanntes Erreichen der urbanen Zentren und gleichzeitig ein Leben im Grünen.

Altfraunhofen überzeugt mit einer schönen familiären Nachbarschaft, einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer optimalen Lage für ein ausgewogenes Leben zwischen Stadt und Natur.

Objektnummer: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

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: 26085061 - 84169 Altfraunhofen

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