Altfraunhofen

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

Objektnummer: 26085065



KAUFPREIS: 1.980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 365 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 799 m²

Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

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

Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26085065
Wohnfläche	ca. 365 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	2024
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.980.000 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, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	14.01.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	19.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

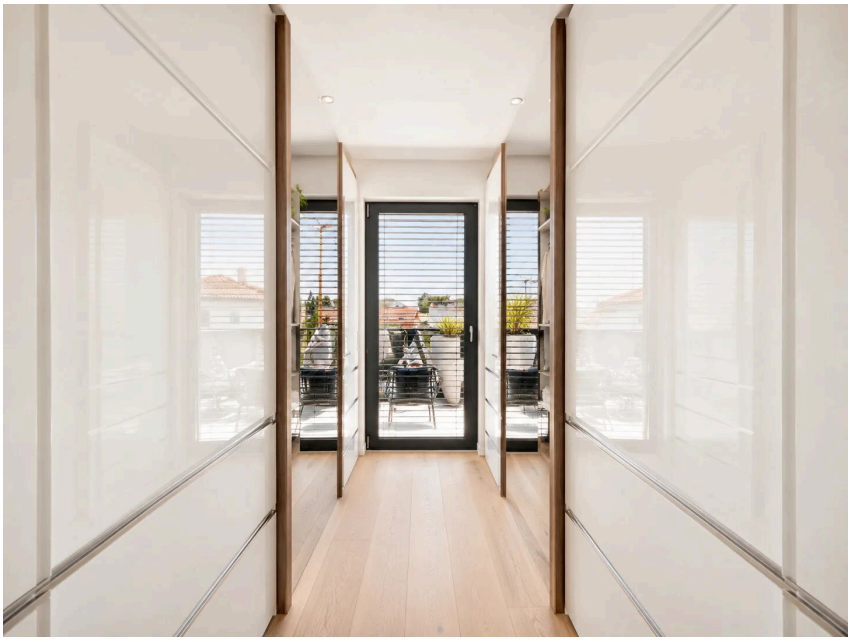
Die Immobilie





Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

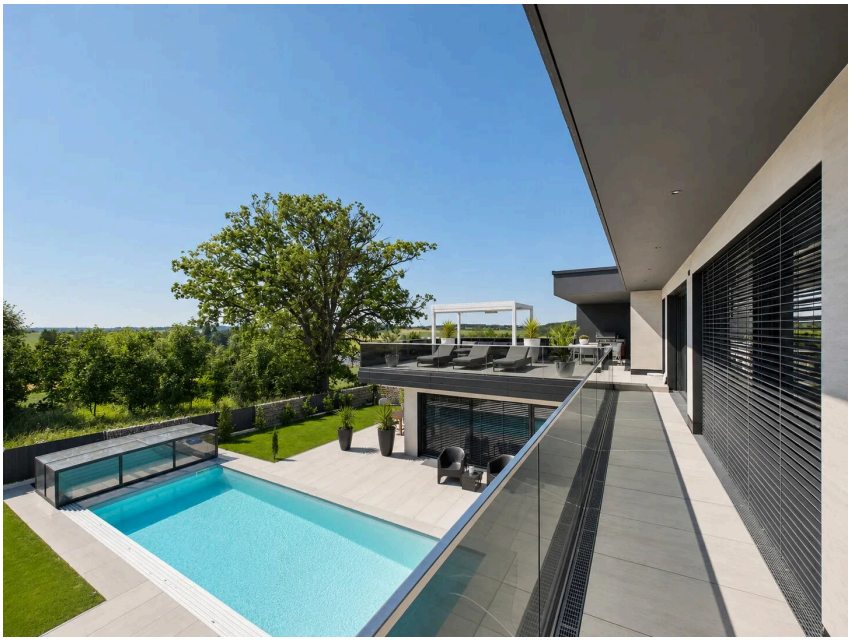
Die Immobilie





Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie

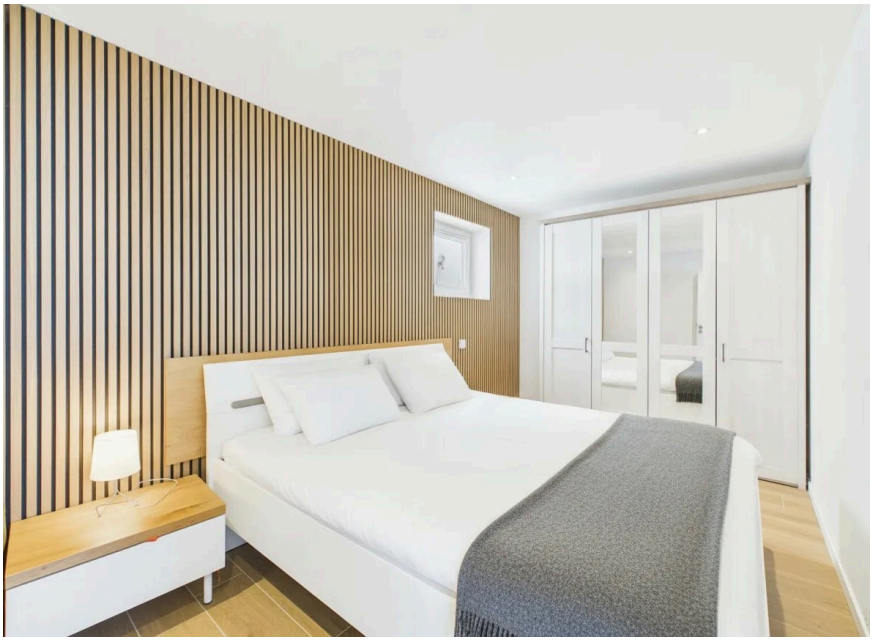




Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Ausstattung und Details

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 × 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

Objektnummer: 26085065 - 84169 Altfraunhofen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26085065 - 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: 26085065 - 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