Altdorf

Design. Qualität. Perfektion. – Ein Architektenhaus der Extraklasse bei Landshut

Objektnummer: 26085077



KAUFPREIS: 1.975.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 580 m²

Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

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

Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26085077
Wohnfläche	ca. 280 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2023
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.975.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	23.01.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	18 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

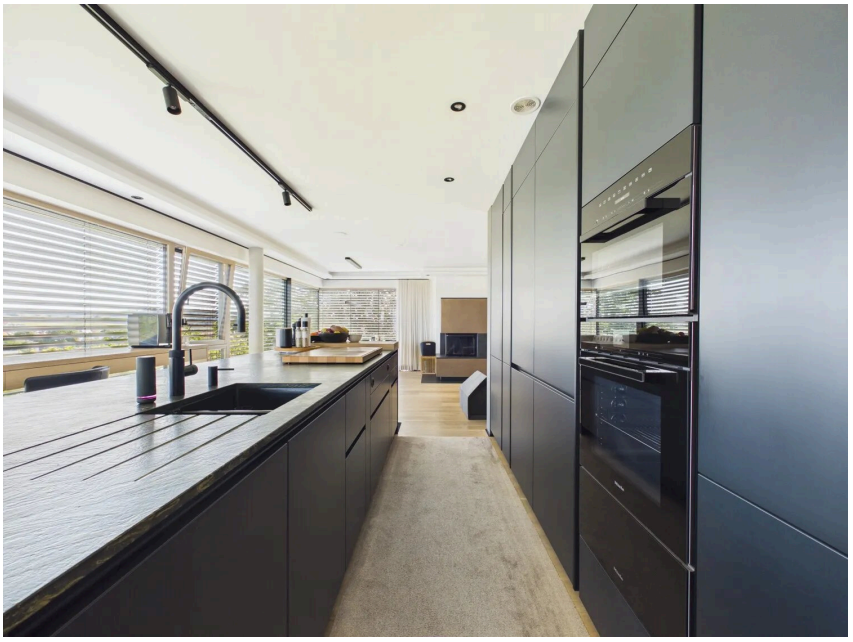
Die Immobilie





Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

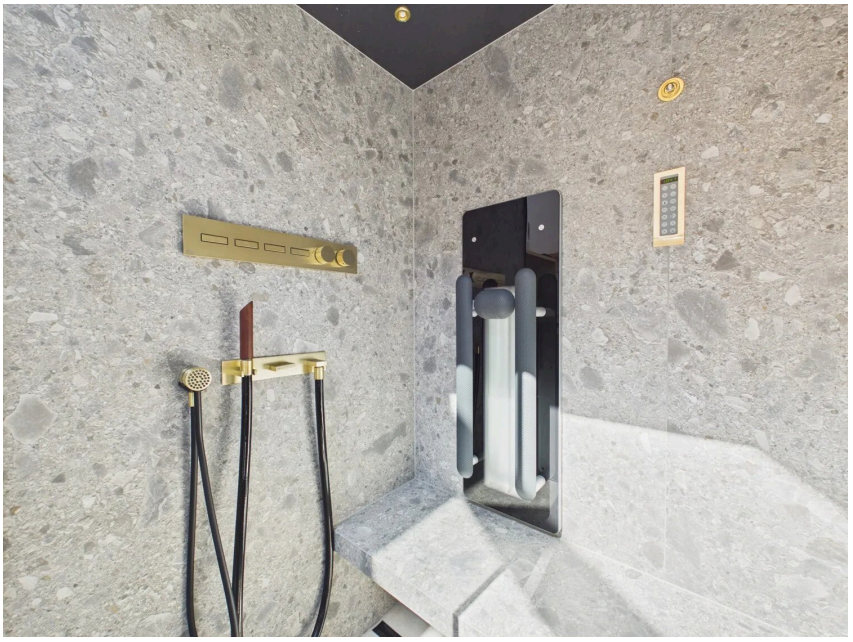
Die Immobilie





Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

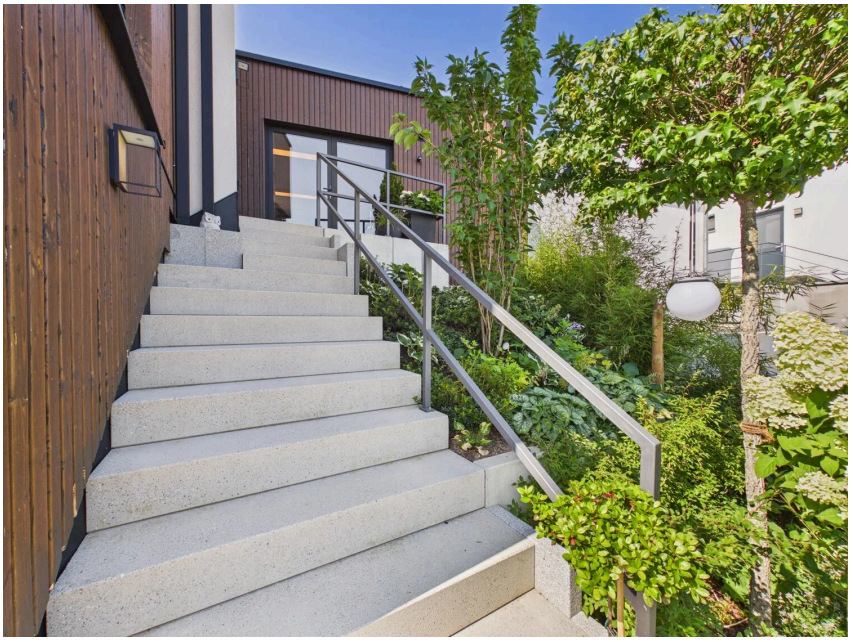
Die Immobilie





Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

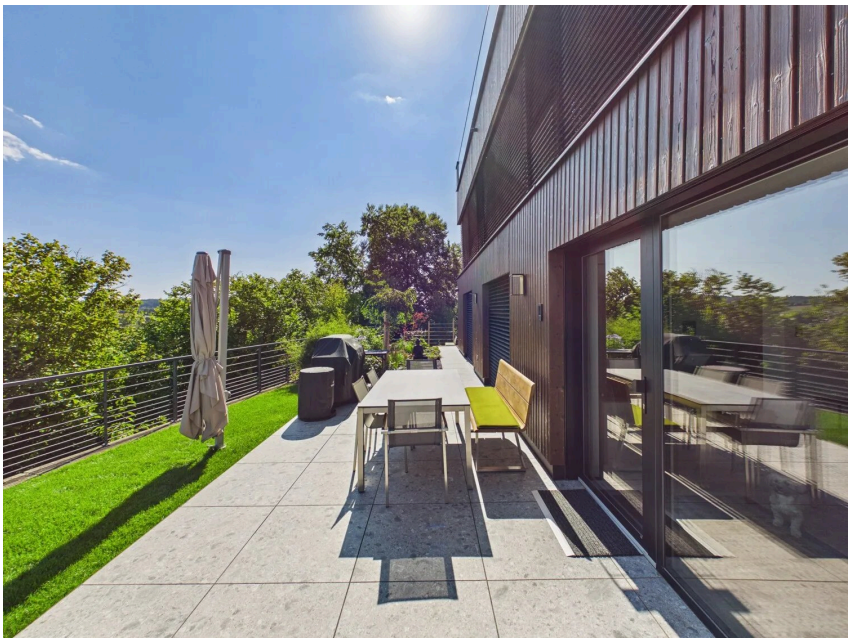
Die Immobilie

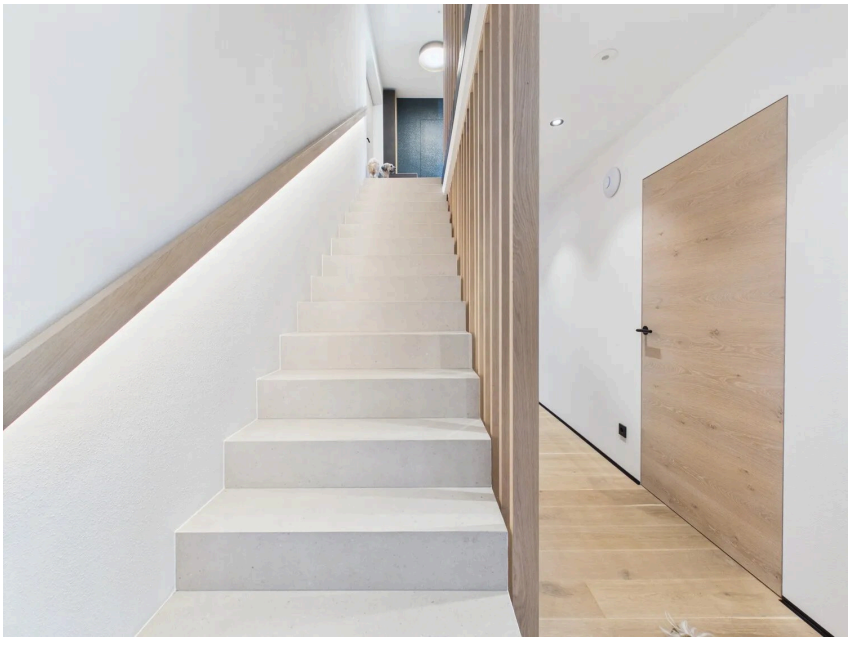




Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

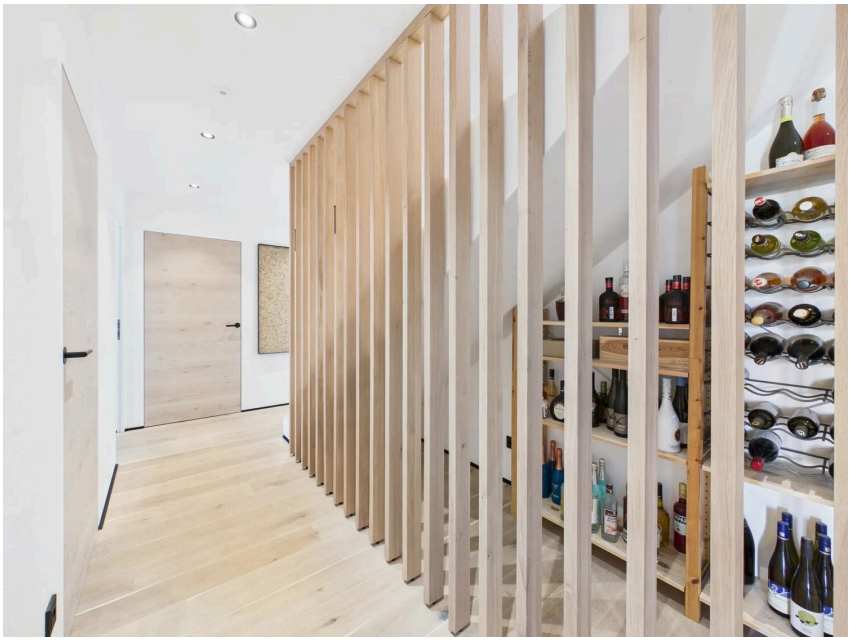
Die Immobilie





Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

Ein erster Eindruck

Architektur. Design. Perfektion. Dieses außergewöhnliche Architektenhaus vereint zeitlose Eleganz, modernste Gebäudetechnik und kompromisslose Qualität auf höchstem Niveau.

Auf einem ca. 580 m² großen Grundstück erwartet Sie ein exklusives Zuhause mit rund ca. 280 m² Wohnfläche, ergänzt durch ca. 120 m² Terrassen- und Dachterrassenflächen sowie großzügige Büro-, Hobby- und Nebenflächen im Untergeschoss. Großzügige Fensterfronten, beeindruckende Raumhöhen und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich schaffen ein einzigartiges Wohngefühl.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich zu den hochwertig angelegten Außenanlagen mit beheizbarem Edelstahlpool, großzügiger Terrasse und traumhaftem Garten. Im Obergeschoss genießen Sie spektakuläre Ausblicke über die umliegende Natur – inklusive direktem Zugang zur weitläufigen Dachterrasse aus den Schlafzimmern und dem luxuriösen Masterbad.

Auch technisch lässt dieses Haus keine Wünsche offen: KNX-Smart-Home-System mit Basalte-Touchdisplays, DALI-Lichtkonzept, Multiroom-Audio, Alarmanlage mit Videoüberwachung, Gesichtserkennung an der Haustür, Glasfaseranschluss sowie Netzwerkverkabelung im gesamten Haus sorgen für höchsten Wohnkomfort. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Fußbodenheizung mit Kühlfunktion und die Energieeffizienzklasse A+ garantieren zukunftssicheres und energieeffizientes Wohnen.

Edle Materialien wie gebürstetes Eichenparkett, maßgefertigte Schreiner-Einbauten, hochwertige Josko-Holz-Alu-Fenster, exklusive Designbeleuchtung und luxuriöse Bäder unterstreichen den außergewöhnlichen Anspruch dieser Immobilie.

Abgerundet wird dieses einmalige Anwesen durch eine großzügige Doppelgarage mit Wallbox sowie eine hochwertige Büroeinheit mit separatem Zugang.

Ein Haus für Menschen, die keine Kompromisse eingehen möchten. Eine Immobilie, die in Qualität, Ausstattung und Wohngefühl nahezu einzigartig ist.

Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:
* Exklusives Architektenhaus aus dem Jahr 2022
* Entworfen vom renommierten Architekturbüro ALN Leinhäupl + Neuber
* Ca. 280 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
* Ca. 580 m² sonniges Grundstück
* Hochwertigste Bau- und Ausführungsqualität
* Energieeffizienzklasse A+
* Luft-Wasser-Wärmepumpe
* Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
* Fußbodenheizung mit zusätzlicher Kühlfunktion
* Intelligentes KNX-Smart-Home-System
* Basalte-Touchdisplays und hochwertiges Schalterprogramm
* DALI-Lichtsteuerung und exklusives Beleuchtungskonzept
* Glasfaseranschluss sowie vollständige Netzwerkverkabelung
* Alarmanlage mit Videoüberwachung
* Elektronisches Zutrittssystem mit Gesichtserkennung
* Hochwertige Josko Holz-Aluminium-Fenster mit Dreifachverglasung
* Maßgefertigte Schreiner-Einbauten im gesamten Haus
* Edles Eichenparkett und exklusive Designausstattung
* Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit beeindruckenden Fensterfronten
* Luxuriöse Designküche mit Kochinsel
* Traumhaftes Masterbad mit freistehender Badewanne
* Großzügige Dachterrasse mit herrlichem Weitblick
* Beheizbarer Edelstahlpool mit Gegenstromanlage
* Hochwertig angelegte Garten- und Terrassenlandschaft
* Doppelgarage mit Wallbox für Elektromobilität
* Separate hochwertige Büroeinheit – ideal für Homeoffice oder Selbstständige
* Zahlreiche zusätzliche Hobby-, Lager- und Technikflächen
* Wunderschöne Lage am Abensberg in Pfettrach mit Blick ins Grüne
* Hervorragende Anbindung an Landshut sowie die Autobahn A92
* Eine Immobilie ohne Kompromisse – Architektur, Technik und Ausstattung auf absolutem Premium-Niveau.

Objektnummer: 26085077 - 84032 Altdorf

Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich in Pfettrach, einem der beliebtesten Ortsteile der Marktgemeinde Altdorf bei Landshut. Die Lage am Abensberg verbindet auf einzigartige Weise die Ruhe und Lebensqualität eines gewachsenen Dorfes mit den kurzen Wegen und der hervorragenden Infrastruktur der Stadt Landshut.

Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten: eine naturnahe Umgebung, ein familiäres Wohnumfeld und gleichzeitig eine ausgezeichnete Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Besonders reizvoll ist die unmittelbare Nähe zu Wäldern, Spazier- und Radwegen. Die erhöhte Lage bietet einen wunderschönen Ausblick ins Grüne und schafft eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre mit viel Ruhe und Privatsphäre. Naturfreunde, Familien und Sportbegeisterte finden hier ideale Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität.

Pfettrach zeichnet sich zudem durch ein aktives Gemeindeleben und ein vielfältiges Vereinsangebot aus. Zahlreiche Veranstaltungen sowie das engagierte Miteinander verleihen dem Ort seinen besonderen Charme und machen ihn zu einem beliebten Lebensmittelpunkt für Jung und Alt.

Auch verkehrstechnisch überzeugt der Standort: Die Landshuter Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Bundesstraße B299 sowie die Autobahn A92 mit schneller Verbindung nach München, zum Flughafen München, Dingolfing und Deggendorf. Damit eignet sich die Lage hervorragend für Pendler und alle, die urbanes Arbeiten mit naturnahem Wohnen verbinden möchten.

Pfettrach steht für exklusives Wohnen in einer der gefragtesten Lagen rund um Landshut – ruhig, naturnah und dennoch hervorragend angebunden.

Objektnummer: 26085077 - 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: 26085077 - 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