Altfraunhofen

Ankommen. Wohlfühlen. Zuhause sein. – Familienhaus mit viel Platz in Altfraunhofen

Objektnummer: 26085096



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 448 m²

Objektnummer: 26085096 - 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: 26085096 - 84169 Altfraunhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26085096
Wohnfläche	ca. 172 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26085096 - 84169 Altfraunhofen

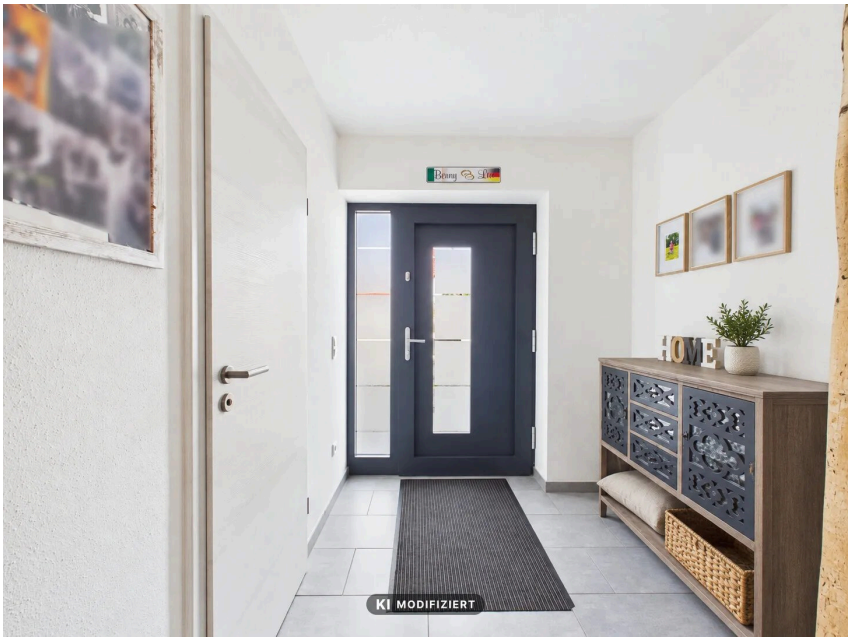
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	93.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.08.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26085096 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085096 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085096 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085096 - 84169 Altfraunhofen

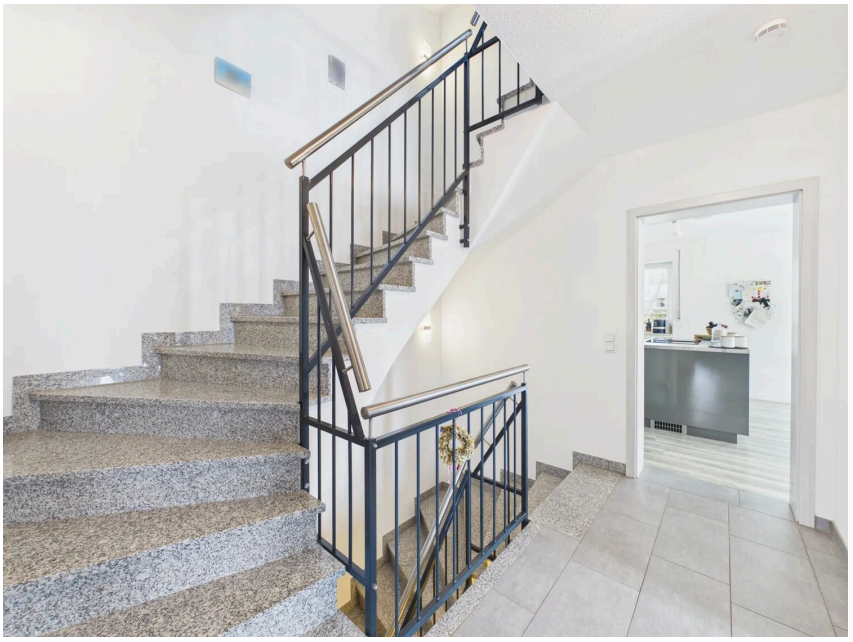
Die Immobilie





Objektnummer: 26085096 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085096 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085096 - 84169 Altfraunhofen

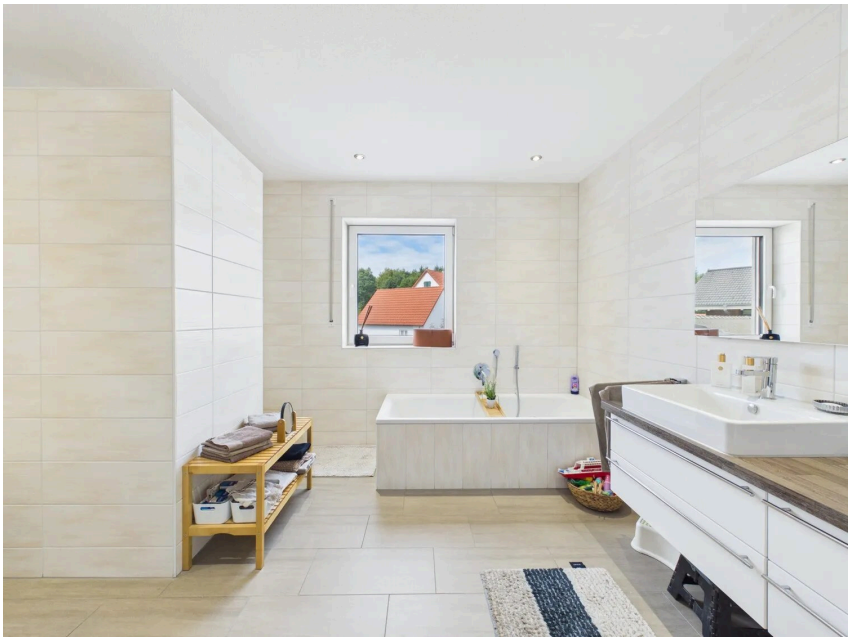
Die Immobilie

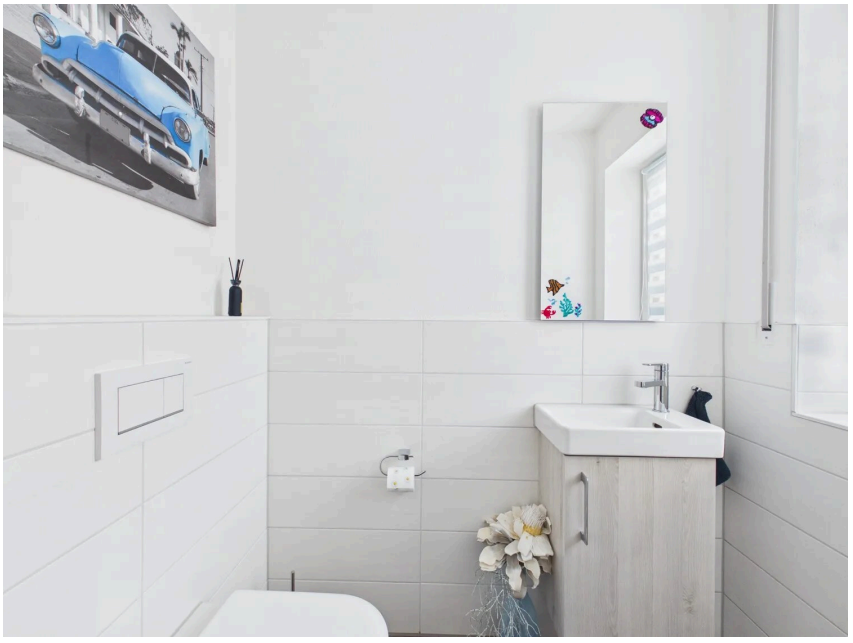




Objektnummer: 26085096 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085096 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26085096 - 84169 Altfraunhofen

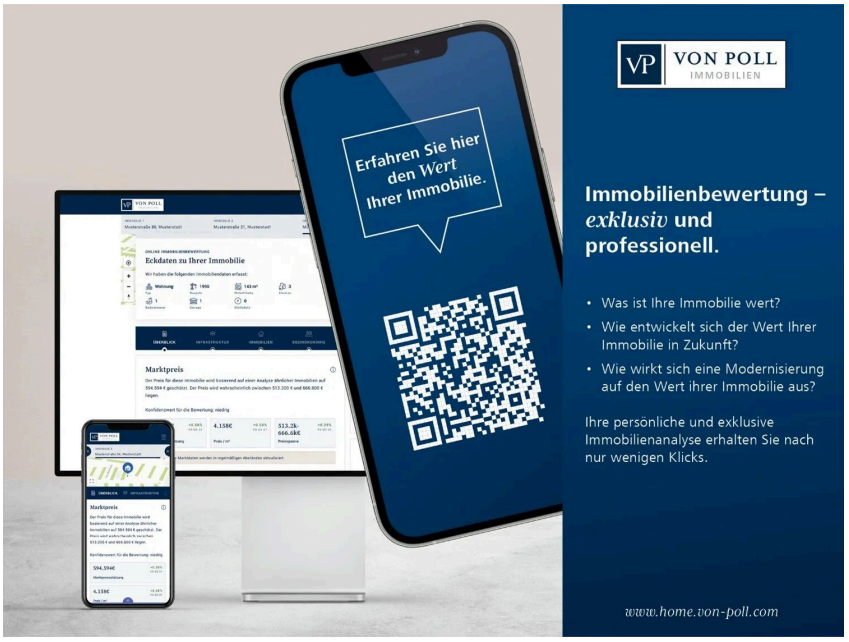
Die Immobilie





Objektnummer: 26085096 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie

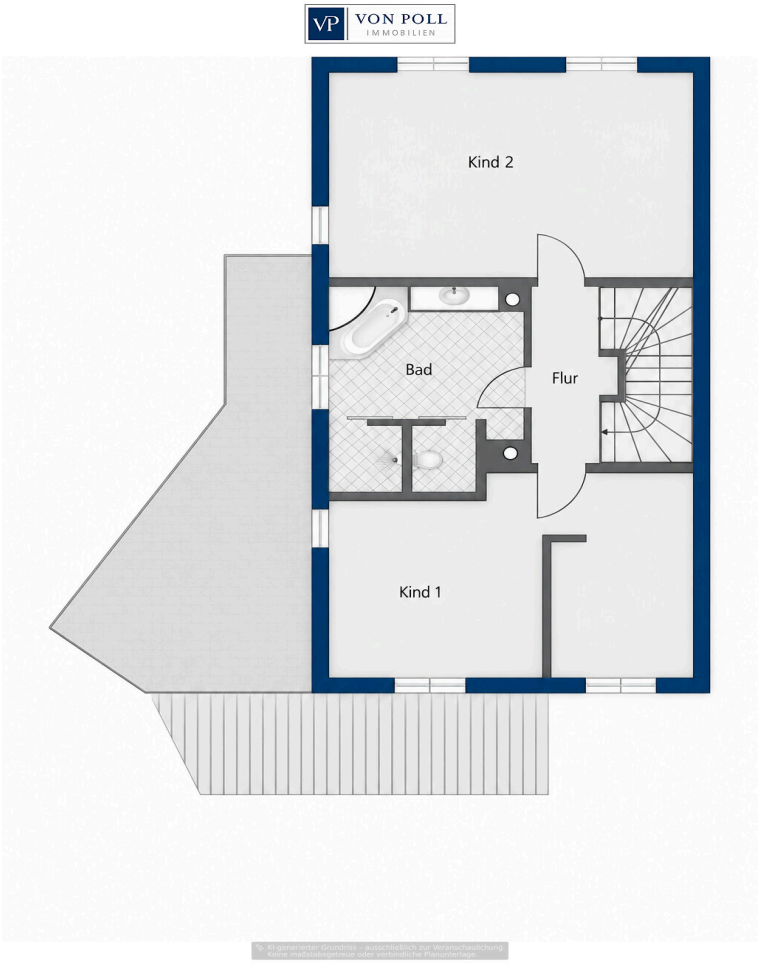


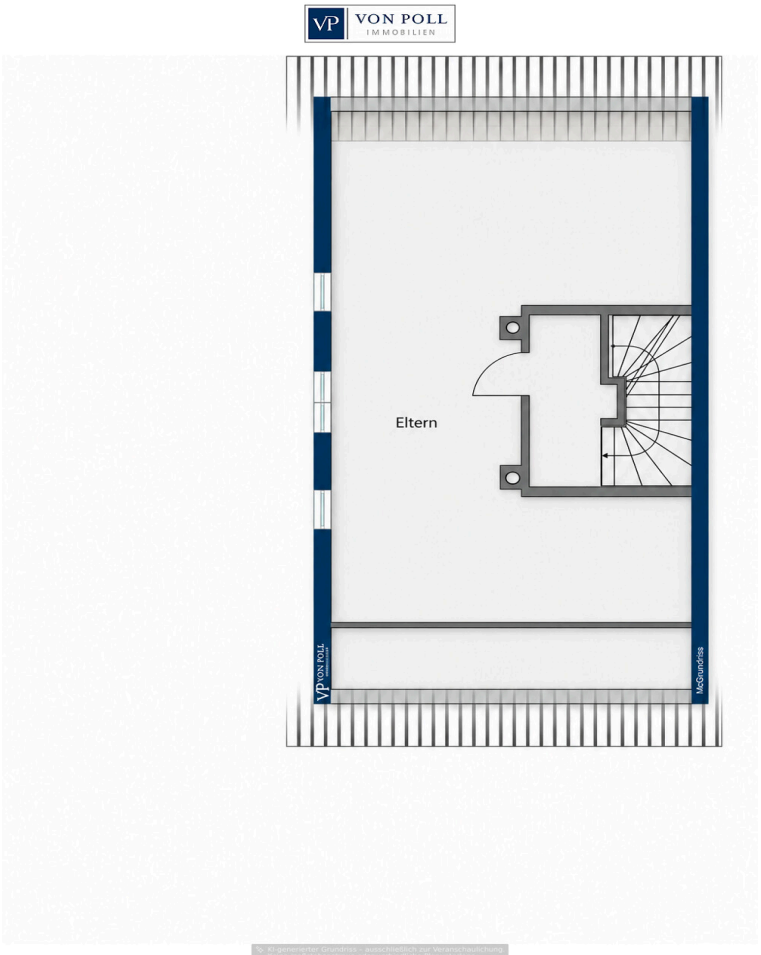


Objektnummer: 26085096 - 84169 Altfraunhofen

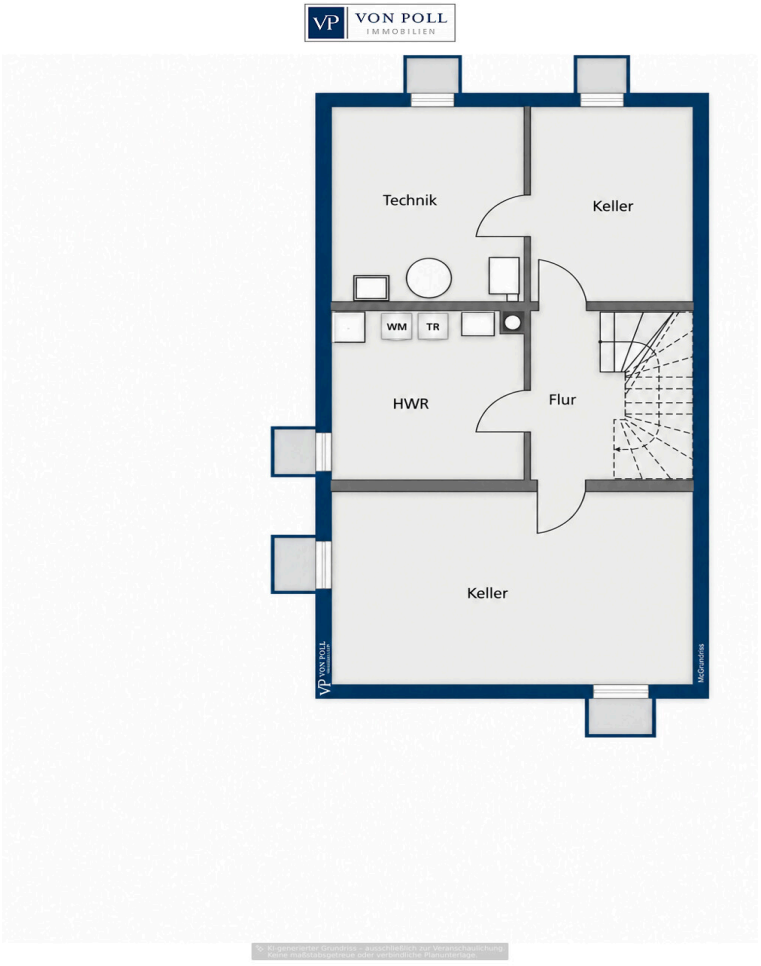
Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
Kind 2
Bad
Flur
Kind 1
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung.
Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26085096 - 84169 Altfraunhofen

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit Platz fürs Leben – großzügige Doppelhaushälfte für die ganze Familie

Viel Platz, eine durchdachte Aufteilung und ein Zuhause, das sich unterschiedlichsten Lebensphasen anpasst: Diese 2017 errichtete Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Altfraunhofen bietet auf ca. 172 m² Wohnfläche und einem ca. 448 m² großen Grundstück außergewöhnlich viel Raum für das Familienleben.

Das Herzstück bildet das Erdgeschoss mit seinem großzügigen Wohn-, Koch- und Essbereich. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den offenen Lebensmittelpunkt ein, während der Kaminofen im Wohnbereich besonders in den kühleren Monaten für Wärme und Behaglichkeit sorgt. Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht ins Haus, der direkte Zugang zur überdachten Terrasse verbindet den Innenbereich mit dem schön angelegten Garten – ideal für Familien, Kinder und gemeinsame Sommerabende.

Im Obergeschoss stehen großzügige Rückzugsräume sowie ein komfortables Tageslichtbad mit Walk-in-Dusche und Badewanne zur Verfügung. Doch damit endet das Raumangebot noch lange nicht: Das ausgebaute Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Homeoffice, Jugendzimmer, Hobby, Gäste oder einen ganz persönlichen Rückzugsbereich. Ein maßgefertigter Einbauschrank nutzt den vorhandenen Platz dabei optimal aus.

Ein weiterer großer Vorteil ist die vollständige Unterkellerung. Hier stehen umfangreiche Abstell-, Technik-, Wasch- und weitere flexibel nutzbare Flächen zur Verfügung – ein echter Mehrwert gerade für eine Familie mit wachsendem Platzbedarf.

Massive Ziegelbauweise, Rollläden an den Fenstern – teilweise elektrisch –, Einzelgarage und Carport sowie die zeitgemäße energetische Qualität mit einem Endenergieverbrauch von 93,7 kWh/(m²·a) und Effizienzklasse C vervollständigen das attraktive Gesamtpaket.

Ein modernes Familienhaus mit erstaunlich viel Platz – zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

Objektnummer: 26085096 - 84169 Altfraunhofen

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:
* Ca. 172 m² großzügige Wohnfläche
* Ca. 448 m² Grundstücksfläche
* Baujahr 2017 – moderne und zeitgemäße Bauweise
* Außergewöhnlich viel Platz für Familien und unterschiedliche Lebensphasen
* Großzügiger Wohn-, Koch- und Essbereich als Mittelpunkt des Hauses
* Kaminofen für eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre
* Einbauküche mit viel Platz für gemeinsames Kochen und Familienleben
* Überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
* Schön angelegter, familienfreundlicher Garten
* Großzügiges Tageslichtbad mit Walk-in-Dusche und Badewanne
* Ausgebautes Dachgeschoss – ideal als Homeoffice, Jugend-, Gäste- oder Hobbybereich
* Maßgefertigter Einbauschrank im Dachgeschoss
* Voll unterkellert mit umfangreichen zusätzlichen Nutz- und Abstellflächen
* Einzelgarage und Carport direkt am Haus
* C – Endenergieverbrauch 93,7 kWh/(m²·a)

Objektnummer: 26085096 - 84169 Altfraunhofen

Alles zum Standort

Familienfreundlich, naturnah und bestens angebunden – Lebensqualität in Altfraunhofen

Die Immobilie befindet sich im Sonnenhang, in einer ruhigen und gewachsenen Wohnsiedlung von Altfraunhofen. Wenig Durchgangsverkehr und viel Grün prägen das direkte Umfeld und schaffen eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre.

Altfraunhofen überzeugt dabei mit einer Lebensqualität, die weit über das ruhige Wohnen im Grünen hinausgeht. Kindergarten und Waldkindergarten befinden sich nur rund 300 Meter entfernt, die Grundschule ist ebenfalls direkt im Ort vorhanden. Mehrere Kinderspielplätze und Freizeitmöglichkeiten bieten insbesondere jungen Familien ideale Voraussetzungen für einen unkomplizierten Alltag.

Ein weiterer Pluspunkt ist das aktive und vielseitige Vereinsleben. Sport, Gemeinschaft und gesellschaftliches Miteinander haben in Altfraunhofen einen hohen Stellenwert und schaffen Angebote für unterschiedlichste Interessen und Altersgruppen. Ob Kinder, Jugendliche, Familien oder Senioren – das Gemeindeleben bietet zahlreiche Möglichkeiten, schnell Anschluss zu finden und die Freizeit aktiv zu gestalten.

Auch Naturliebhaber und Freizeitsportler kommen auf ihre Kosten. Die reizvolle Landschaft des Vilstals mit Wiesen, Wäldern sowie zahlreichen Spazier- und Radmöglichkeiten beginnt praktisch vor der Haustür. Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, mit dem Fahrrad in Richtung Landshut zu fahren – ideal für sportliche Touren und Ausflüge mit der Familie.

Gleichzeitig bleibt die Nähe zu Landshut einer der großen Standortvorteile. Die historische Innenstadt, weiterführende Schulen, Klinikum, Arbeitsplätze sowie das umfangreiche Einkaufs-, Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangebot der Stadt sind schnell erreichbar.

Damit vereint Altfraunhofen auf besonders angenehme Weise Dorfleben und Gemeinschaft, Natur und Freizeit sowie die Nähe zur Stadt. Ein Standort, an dem für nahezu jede Altersgruppe etwas geboten ist.

Objektnummer: 26085096 - 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: 26085096 - 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