

Altfraunhofen

Beeindruckend! Traumhaftes Zuhause bei Altfraunhofen - Ländliches Wohnen mit Stadtnähe

Objektnummer: 23085118

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 272 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.629 m²

Objektnummer: 23085118 - 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: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	23085118
Wohnfläche	ca. 272 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 87 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	15.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	19.07.2026	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie



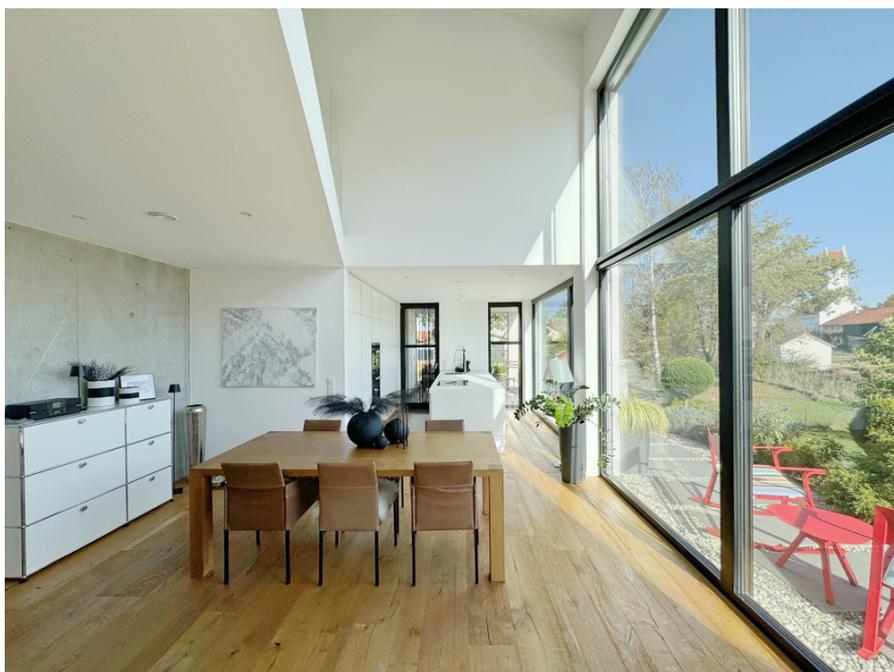
Objektnummer: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie



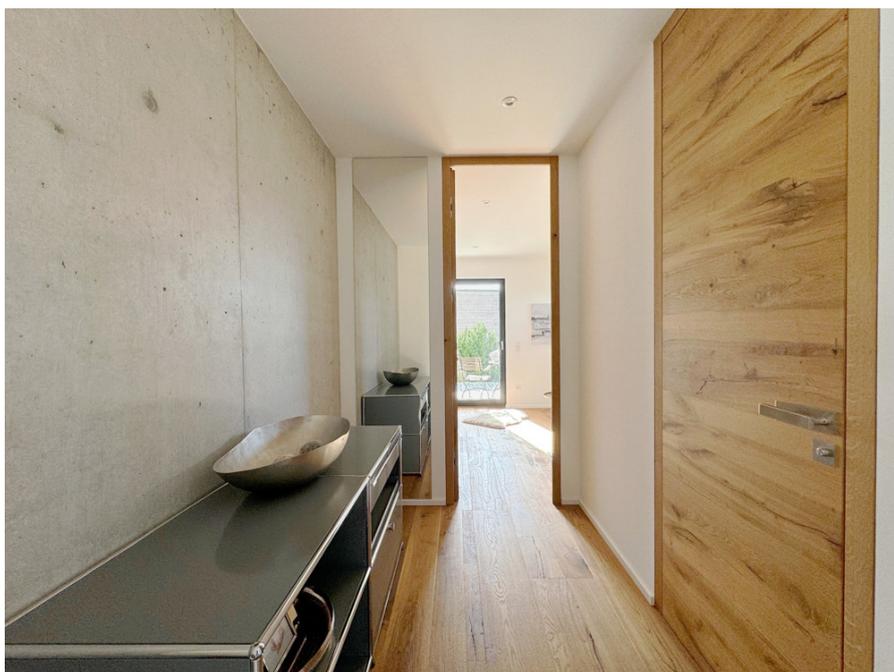
Objektnummer: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie



Objektnummer: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie



Objektnummer: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie



Objektnummer: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie



Objektnummer: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie



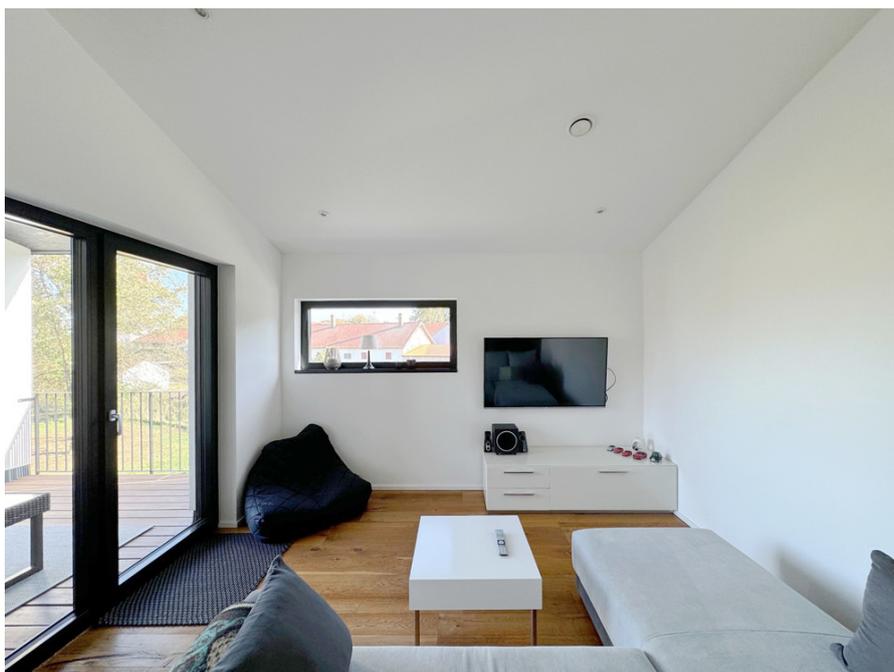
Objektnummer: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie



Objektnummer: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie



Objektnummer: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie



Objektnummer: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie



Objektnummer: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie



Objektnummer: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie



Objektnummer: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie

A composite image showing a smartphone in the foreground with a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Behind it, a laptop and a tablet display real estate data. The laptop screen shows a website with the heading "Eckdaten zu Ihrer Immobilie" and a table with columns for "Marktpreis", "Kaufpreis", and "Mietpreis". The tablet screen shows a similar interface with a "Marktpreis" section.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

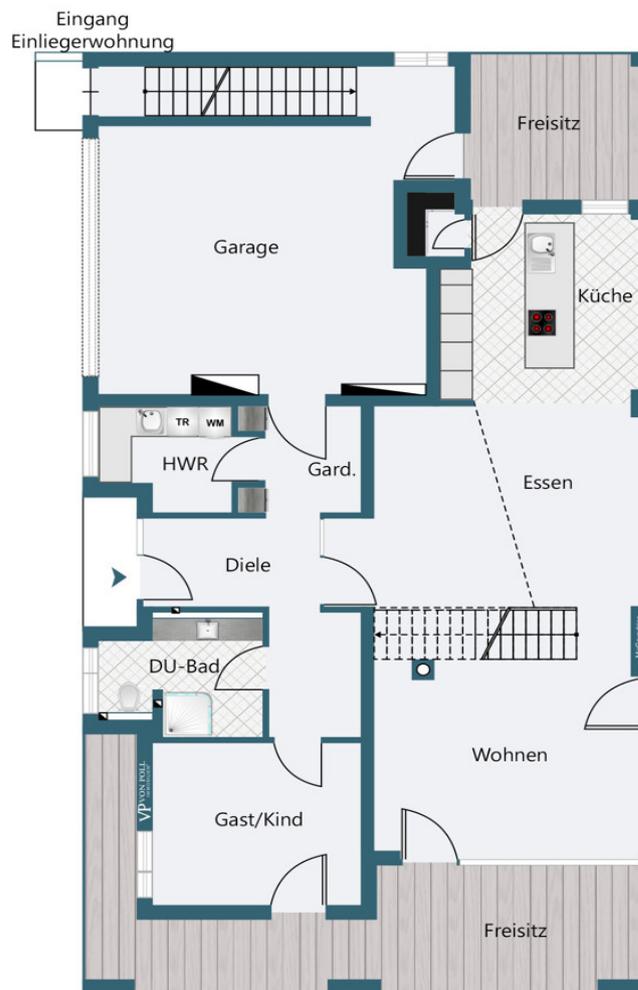
0871 - 96 59 98 0

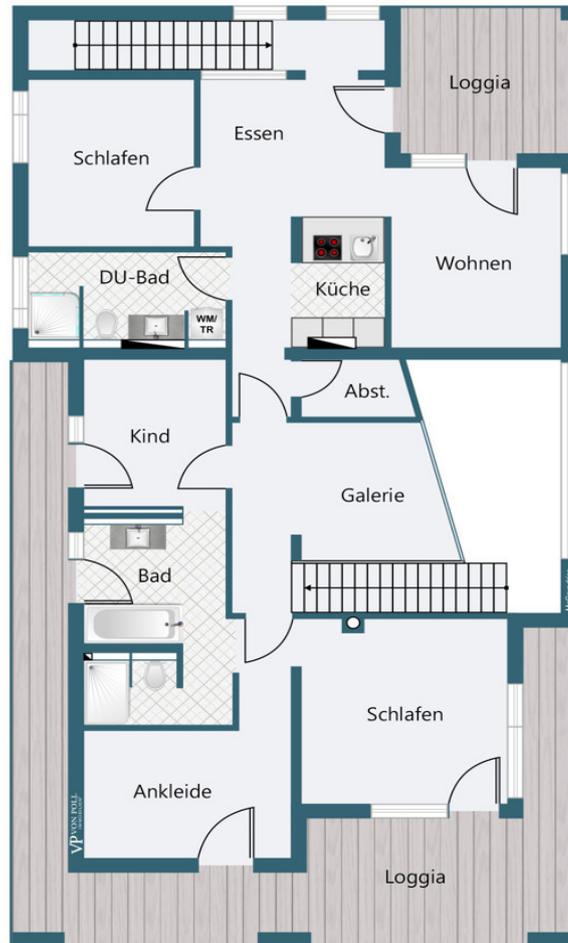
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

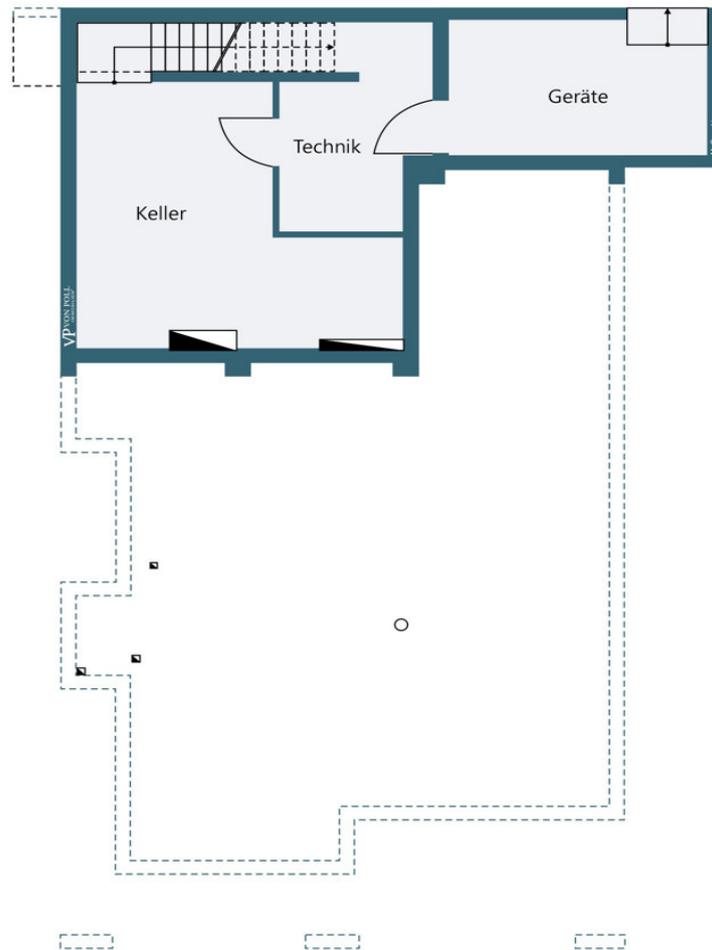
www.von-poll.com/landshut

Objektnummer: 23085118 - 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: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem Traumzu Hause! Diese großartige ländlich gelegene Villa bietet Ihnen etwas ganz Besonderes. Mit einer Wohnfläche von 272 m² und einem Grundstück von 1629 m² haben Sie hier jede Menge Platz, um Ihre Wohnträume wahr werden zu lassen. Die Villa besticht durch ihre großen, hellen Räume, die eine einladende Atmosphäre schaffen. Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist der perfekte Ort, um Zeit mit Familie und Freunden zu verbringen. Die gehobene Ausstattung lässt keine Wünsche offen und bietet Ihnen das Beste vom Besten. Ein Highlight der Immobilie ist die Galerie, die einen beeindruckenden Blick auf die Räume ermöglicht. Die großen Glas- und Fensterfronten lassen viel Licht herein und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die erstklassige Einbauküche lädt zum Kochen und Genießen ein. Für zusätzlichen Komfort verfügt die Villa über einen Kamin, der an kühleren Abenden für wohlige Wärme sorgt. Ein Hauswirtschaftsraum bietet Ihnen praktischen Stauraum und Platz für Ihre Haushaltsgeräte. Eine Einliegerwohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, Gäste unterzubringen oder zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über modernste Technik und Energieeffizienz. Eine Luftwärmepumpe sorgt für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit. Die schön angelegte Außenanlage lädt zum Verweilen ein. Ein Carport und eine Doppelgarage bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Mehrere Balkone und Terrassen ermöglichen es Ihnen, mit der Sonne zu wandern und die Natur zu genießen. Der Pool und der großzügige Garten bieten Ihnen viel Platz zum Toben und Entspannen. Die ländliche Lage der Villa bietet Ihnen Ruhe und Erholung, während Sie dennoch stadtnah wohnen. Hier haben Sie das Beste aus beiden Welten! Diese erstklassige, zeitgemäße Villa erfüllt alle Ihre Wohnträume. Ziehen Sie ein und genießen Sie das Leben in vollen Zügen!

Objektnummer: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Ausstattung und Details

Highlights auf einen Blick:

- * Moderne Architektur mit exklusiver Ausstattung
- * Zeitgemäße und effiziente Technik, inklusive Wärmepumpe und Entkalkungsanlage
- * Zentrale Lüftungsanlage sorgt für frische und saubere Luft
- * Raffstores und Jalousien für optimalen Sonnenschutz
- * Hochwertige Einbauküche mit offener Gestaltung
- * Gemütlicher Kamin für wohlige Atmosphäre
- * Stilvolle Sichtbetonelemente
- * Erfrischender Pool für sommerliche Entspannung
- * Große Garage und Carport für sichere Fahrzeugunterbringung
- * Praktischer Teilkeller für zusätzlichen Stauraum
- * Separate Einliegerwohnung für Gäste oder als Home-Office nutzbar
- * Mehrere Balkone und Terrassen für herrliche Ausblicke und Entspannung im Freien
- * Großzügiger Wohnraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- * Einziehen und sofort das Wohnen genießen"

Objektnummer: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Alles zum Standort

Hier erwartet Sie eine ländliche Lage, die Ruhe und Erholung verspricht in einem idyllische Ortsteil von Altfraunhofen bei Landshut. Umgeben von malerischen Landschaften und grünen Wiesen können Sie hier die Schönheit der Natur in vollen Zügen genießen. Die moderne Villa befindet sich in einer ruhigen und dennoch stadtnahen Umgebung. Sie profitieren von der Nähe zu Altfraunhofen, wo Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs finden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitaktivitäten sind bequem erreichbar. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Wanderungen ein. Erkunden Sie die umliegenden Wälder und Felder und lassen Sie den Alltagsstress hinter sich. Die ländliche Atmosphäre bietet Ihnen die Möglichkeit, zur Ruhe zu kommen und die Natur zu genießen. Gleichzeitig sind Sie dank der guten Verkehrsanbindung schnell in den umliegenden Städten. Die Autobahn ist nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht Ihnen eine bequeme Anbindung an die größeren Zentren der Region. Altfraunhofen bietet Ihnen somit die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe. Hier können Sie das Beste aus beiden Welten erleben und ein harmonisches Leben in einer wunderschönen Umgebung führen.

Objektnummer: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2026. Endenergiebedarf beträgt 15.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 23085118 - 84169 Altfraunhofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com