

Frontenhausen / Witzeldorf

Traumhaftes Anwesen im Vilstal – stilvoll wohnen, naturverbunden leben, vielseitig nutzbar

Objektnummer: 25085046

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 265 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 4.609 m²

Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

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

Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25085046
Wohnfläche	ca. 265 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1858
Stellplatz	4 x Freiplatz, 5 x Garage

Kaufpreis	1.195.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 300 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	146.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.05.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuernng	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1858

Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Die Immobilie



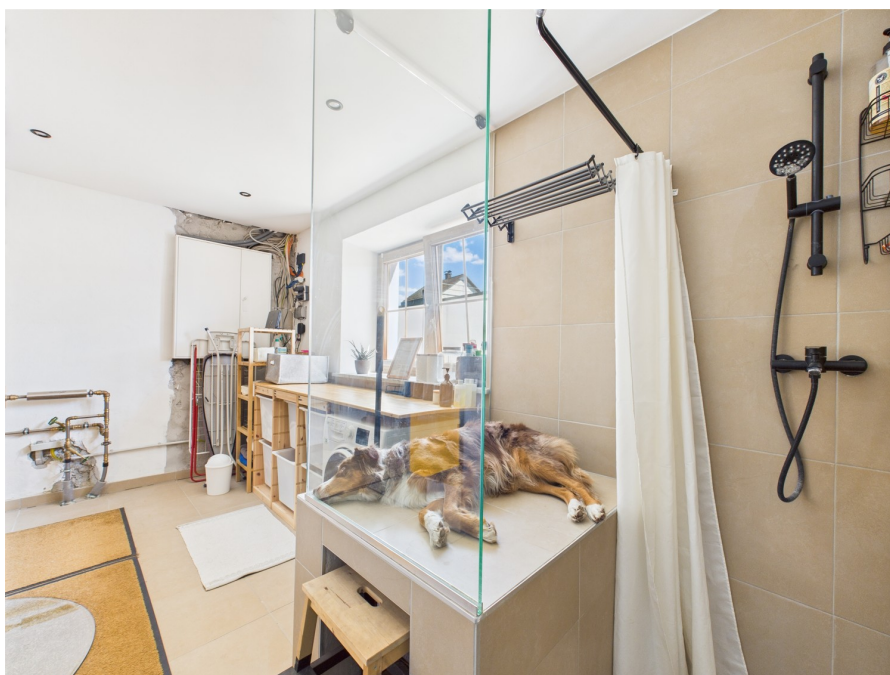
Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Die Immobilie



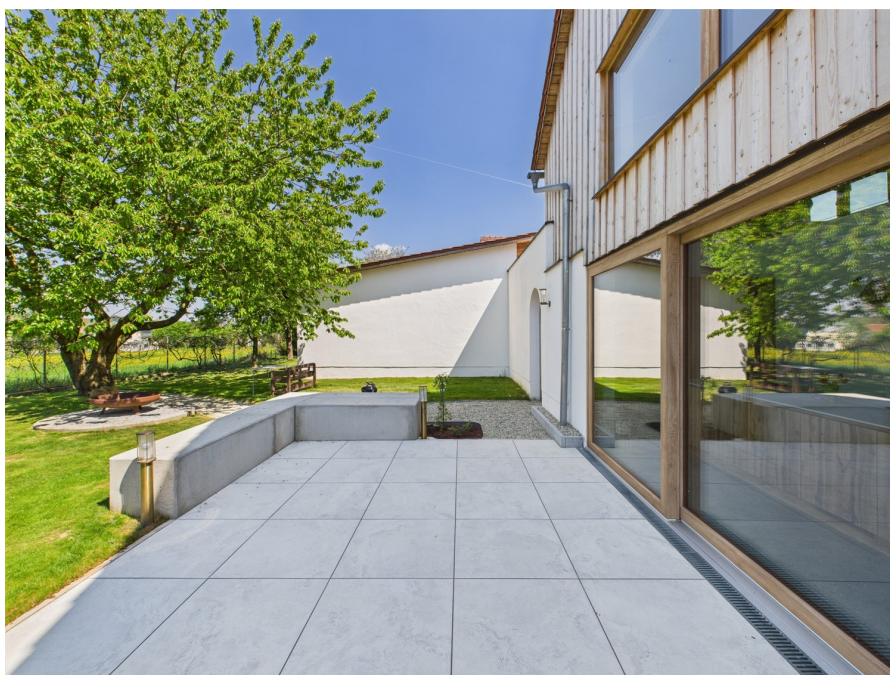
Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Die Immobilie





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: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

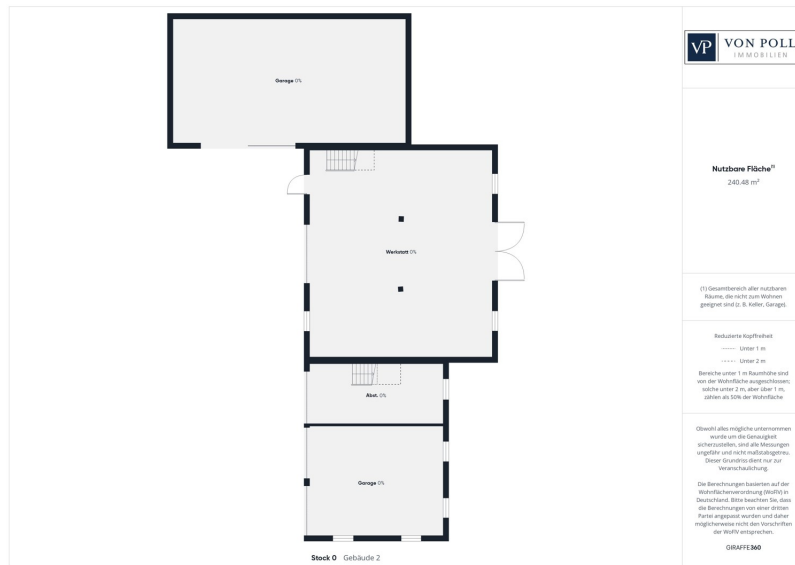
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/landshut

Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

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: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Ein erster Eindruck

Dieses einzigartige Landhaus im malerischen Vilstal ist weit mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Herzensprojekt voller Charakter, Liebe zum Detail und natürlicher Schönheit. Ursprünglich im Jahr 1858 erbaut, wurde das Anwesen 2021 mit viel Hingabe und Feingefühl von Grund auf neu gestaltet. Dabei blieb der ursprüngliche Charme bewusst erhalten und wurde behutsam mit hochwertiger, zeitgemäßer Ausstattung kombiniert.

Schon beim Betreten des Hauses spürt man die besondere Atmosphäre: Warme Naturmaterialien, abgestimmte Farben und stilvolle Einrichtung schaffen ein harmonisches Gesamtbild – vom Natursteinboden über edles Parkett bis hin zu ausgesuchten Design-Elementen. Die beiden Kaminöfen sorgen im Winter für eine besonders behagliche Wärme und lassen selbst die kältesten Tage heimelig erscheinen.

Das Herzstück des Hauses ist die großzügige Wohngalerie mit offener Raumstruktur, hohen Decken und einem traumhaften Blick ins Grüne. Licht durchflutet den Raum durch große Fensterflächen – hier verbinden sich Innen- und Außenwelt auf elegante Weise. Die maßgefertigte Designerküche ist ein echtes Highlight: Modern, klar und funktional – perfekt für Genießer und Gastgeber zugleich.

Insgesamt bietet das Haus auf ca. 265 m² Wohnfläche sechs großzügige Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer sowie Rückzugsorte, die Geborgenheit und Ruhe schenken. Einbauschränke, eine hochwertige Einbaugarderobe sowie eine durchdachte Einbauankleide fügen sich nahtlos in das durchdachte Raumkonzept ein und unterstreichen die Qualität des gesamten Wohnstils.

Ein weiterer Pluspunkt ist der vielseitig nutzbare Multifunktionsraum mit moderner Kombiheizung aus Stückholz und Pellets von einem renommierten Hersteller – effizient, nachhaltig und komfortabel.

Das rund 4.500 m² große Grundstück ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Die weitläufige Wiese hinter dem Haus bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung: Ob als Spielwiese, Garten, Rückzugsort oder zur Tierhaltung. Auch eine Umgestaltung zur Pferdehaltung ist denkbar – mit direktem Zugang zur Wiese und genügend Raum zur freien Entfaltung.

Der liebevoll gepflegte Obstgarten mit alten, gewachsenen Bäumen und Weinreben lädt

zur Selbstversorgung ein. In den Nebengebäuden – darunter Scheunen, Garagen und Dachböden mit insgesamt über 300 m² Nutzfläche – lassen sich Hobbys, Gewerbe oder kreative Projekte verwirklichen.

Dieses Haus schenkt mehr als nur Raum – es schenkt Lebensqualität. Wenn sich das Tor schließt, bleibt der Alltag draußen. Und man betritt eine Welt, in der Ruhe, Inspiration und Freiheit zuhause sind.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:

<https://tour.giraffe360.com/395589fdd22e40b393e4ecf0d33740cd/>

Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- * Komplettsanierung 2021 mit viel Liebe zum Detail
- * Ca. 265 m² stilvoll gestaltete Wohnfläche
- * Historisches Landhaus aus 1858 mit modernem Wohnkomfort
- * Zwei hochwertige Kaminöfen für behagliche Wärme
- * Designerküche mit modernster Ausstattung
- * Großzügige Wohngalerie mit Blick ins Vilstal
- * Fußbodenheizung und moderne Holz-Pelletheizung
- * Multifunktionsraum mit Kombiheizung (Pellet/Stückholz)
- * 6 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer – flexibel nutzbar
- * Maßgefertigte Einbauschränke, Garderobe und Ankleide
- * Natursteinböden, edles Parkett und Fliesen
- * Dreifachverglaste Fenster mit Isolierverglasung
- * Rund 4.500 m² Grundstück mit Obstgarten und Weinreben
- * Über 300 m² zusätzliche Nutzfläche in Nebengebäuden
- * Ideal für Handwerk, Hobby oder Tierhaltung
- * Option für Pferdehaltung mit direktem Zugang zur Wiese
- * Absolute Ruhe in idyllischer Lage – mitten im Vilstal

Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Alles zum Standort

Witzeldorf, ein idyllischer Ortsteil von Frontenhausen, liegt eingebettet im bezaubernden Vilstal – einer Region, die mit ihrer sanften Hügellandschaft, sattgrünen Wiesen und naturbelassenen Flussauen begeistert. Hier scheint die Zeit noch ein Stück langsamer zu laufen, die Luft ist klar, das Leben entschleunigt. Es ist ein Ort, der inspiriert – nicht umsonst fand hier der legendäre Eberhofer seine filmische Heimat und Muse.

Das Anwesen selbst liegt absolut ruhig und dennoch gut angebunden. Die nächste Stadt mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Autominuten entfernt. Gleichzeitig beginnt direkt vor der Haustür die Natur: Spaziergänge entlang der Vils, Ausritte über weite Felder, Fahrradtouren oder einfach das Innehalten unter alten Bäumen – hier spürt man, wie wertvoll Einfachheit sein kann.

Ob für Familien, Naturliebhaber, Kreative oder Menschen mit dem Wunsch nach Rückzug und Weitblick – dieser Ort vereint ländliche Idylle mit echter Lebensqualität. Und das alles in einer Region, die durch ihre natürliche Schönheit und kulturelle Verwurzelung berührt und begeistert.

Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 146.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1858.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

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