

Frontenhausen / Witzeldorf

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

????????? ??????????: 25085046

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 1.195.000 EUR • ??????????: ca. 265 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 4.609 m<sup>2</sup>

???????? ????????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

?? ??? ??????

|                       |  |                                    |   |
|-----------------------|--|------------------------------------|---|
| ???????? ??????????   | 25085046   | ????? ???????                      | 1.195.000 EUR   |
| ????????????          | ca. 265 m <sup>2</sup>                                       | ????????????                       | Käuferprovision<br>beträgt 3 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises      |
| ?????? ???????        | ???????????????? ??????                                      |                                    |   |
| ?????????             | 6  |                                    |   |
| ????????????? ???     | 3  |                                    |   |
| ????????????          |  | ????? ??????????????               | 2021  |
| ????????????          | 1  | ?????????                          | ???????   |
| ????? ??????????????  | 1858   | ????????????????                   |   |
| ?????? ?????????????? | 4 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>5 x ???????? | ????????????????????????<br>?????? | ca. 300 m <sup>2</sup>  |
|                       |  | ?????????                          | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>????????????????????<br>????????? |

???????? ??????????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

?????????????? ????????????

|                       |               |                       |                             |
|-----------------------|---------------|-----------------------|-----------------------------|
| ???????????           | ????????????? | ???????????????????   | BEDARF                      |
| ?????????????         | ????????????? | ???????????????       |                             |
| ????? ??????????????  | ????????????? | ????????? ??????????  | 146.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????????     | 09.05.2035    | ???????????????       |                             |
| ????????????????????? |               | ???????????????       | E                           |
| ????????? ???         |               | ?????????????????     |                             |
| ????? ??????????????  | ???????       | ???????????????????   | 1858                        |
|                       |               | ?????????? ?? ??      |                             |
|                       |               | ?????????????????     |                             |
|                       |               | ????????????????????? |                             |

???????? ??????????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

?? ?????????



??????? ????????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

?? ????????



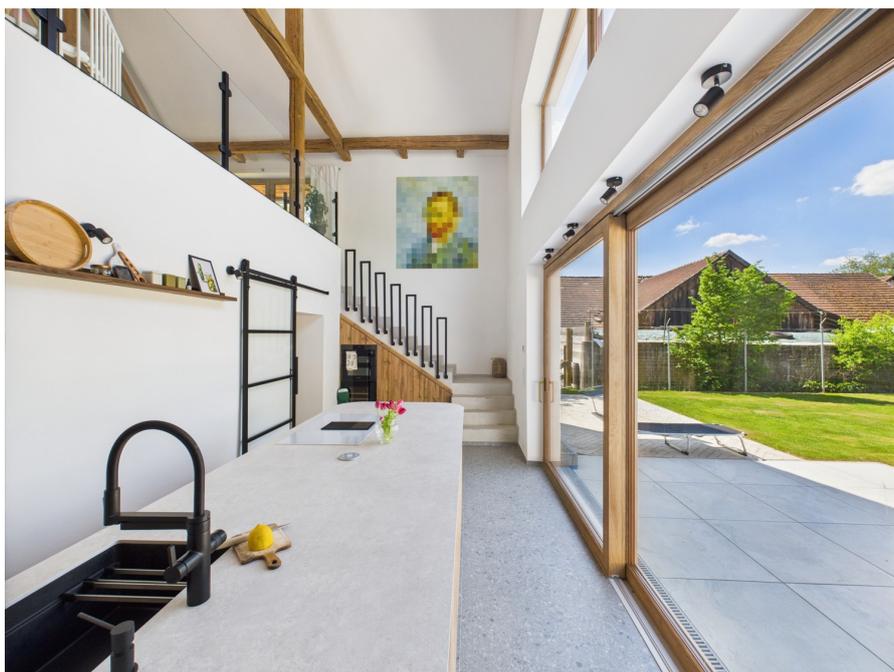
??????? ???????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

?? ????????



??????? ???????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

?? ????????



???????? ??????????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

?? ?????????



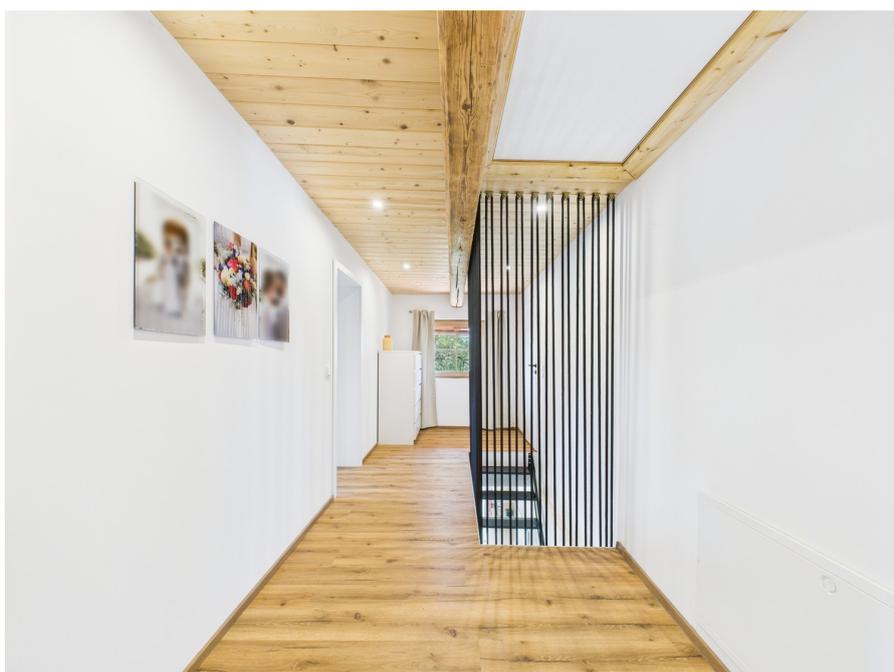
???????? ??????????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

?? ?????????



???????? ????????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

?? ????????



???????? ?????????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

?? ?????????



??????? ???????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

?? ????????



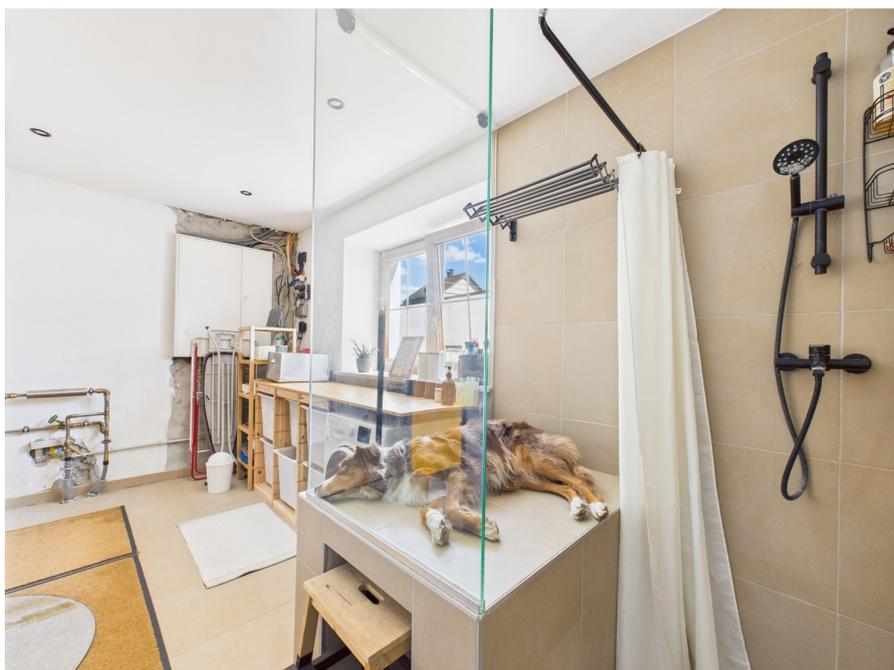
??????? ???????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

?? ????????



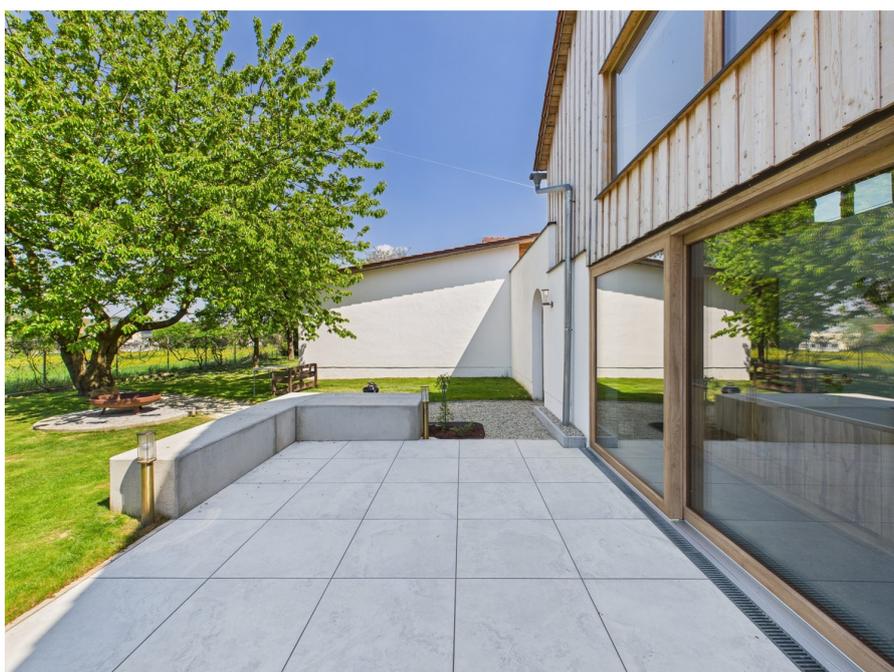
??????? ???????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

?? ????????



??????? ???????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

?? ????????



???????? ????????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

?? ????????



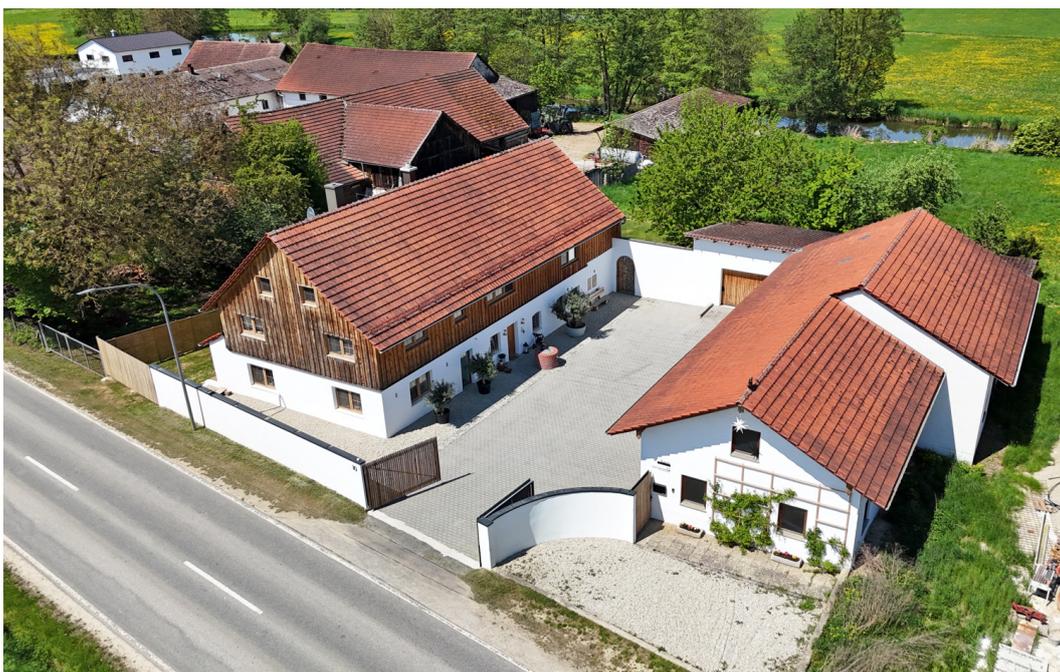
???????? ?????????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

?? ?????????



???????? ????????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

?? ????????



???????? ?????????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

?? ?????????



**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](http://www.home.von-poll.com)

???????? ????????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP VON I  
IMMOB

Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

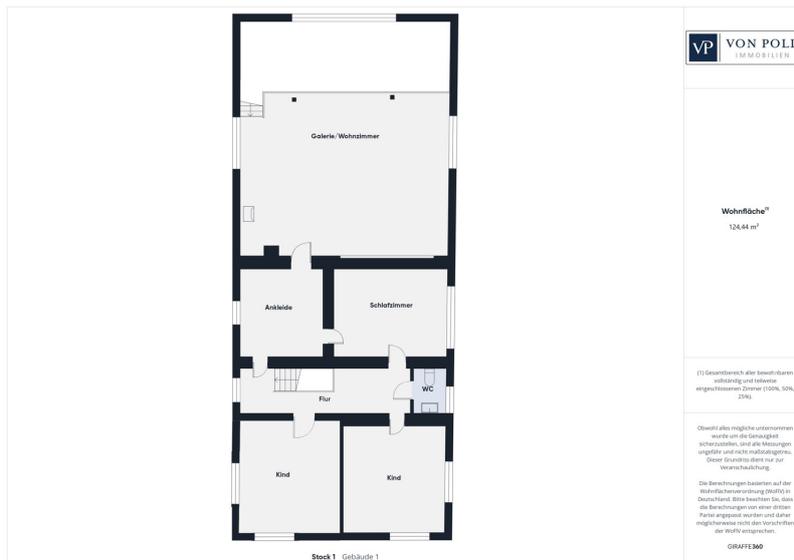
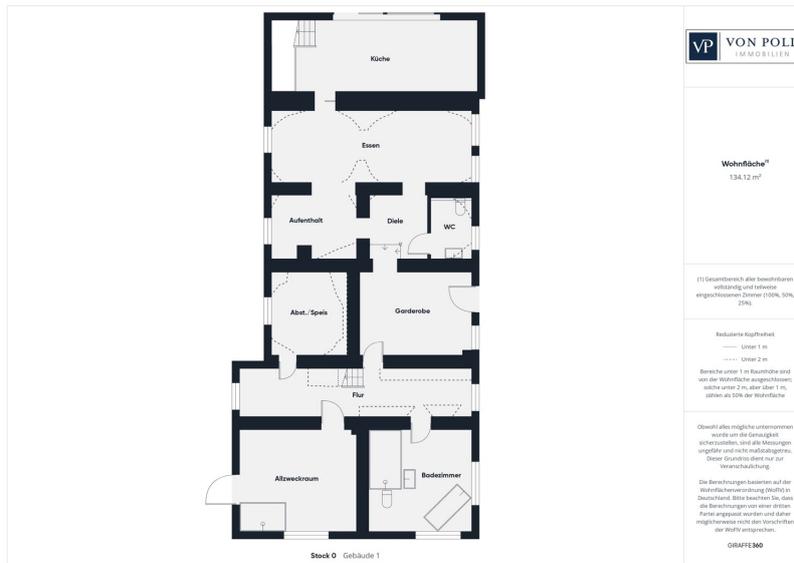
Christian Kartmann  
Büroleiter

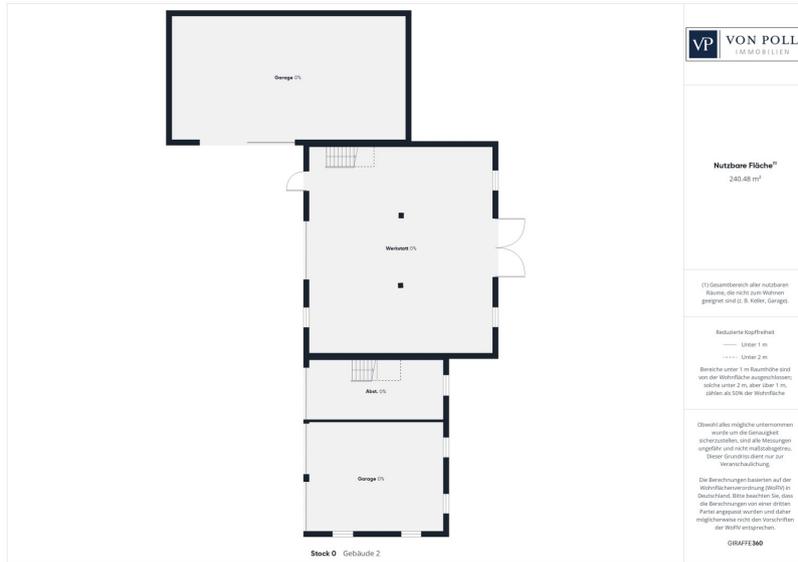
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0871 - 96 59 98 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

???????? ?????????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

???????? ??????????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/>

??????? ???????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

???????????????? ???? ??????????

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Komplettsanierung 2021 mit viel Liebe zum Detail
- \* Ca. 265 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grundstück mit Obstgarten und Weinreben
- \* Über 300 m<sup>2</sup> 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

??????? ???????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 146.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1858. Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)