Frontenhausen / Witzeldorf

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

***Property ID: 25085046***

**PURCHASE PRICE:** 1.195.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 265 $m^2$ • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 4.609 $m^2$

Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25085046 |
| Living Space | ca. 265 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 6 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1858 |
| Type of parking | 4 x Outdoor parking space, 5 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 1.195.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2021 |
| Condition of property | Like new |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 300 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Pellet |
| Energy certificate valid until | 09.05.2035 |
| Power Source | Pellet-Fuelled |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 146.80 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | E |
| Year of construction according to energy certificate | 1858 |

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# The property

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# The property

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# The property

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# The property

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# The property

Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

# The property

Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf

# The property

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# The property

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# The property

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# The property

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# The property

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# The property

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# The property

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# The property

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# The property

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# The property

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

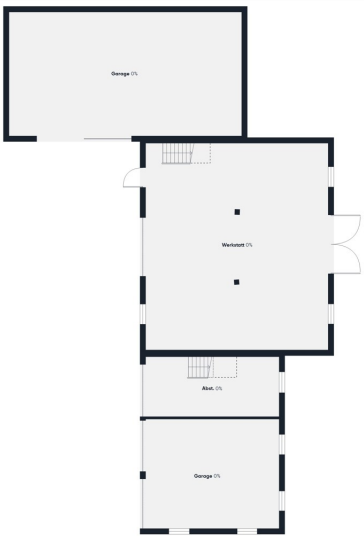
# The property

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# Floor plans

**Stock 0** Gebäude 1

**Stock 1** Gebäude 1




**Stock 0** Gebäude 2

VON POLL IMMOBILIEN

**Nutzbare Fläche**[1]
240.48 m²

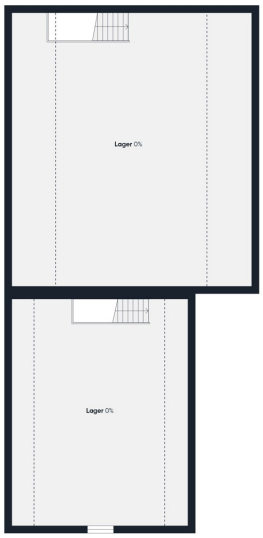
(1) Gesamtbereich aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit
------ Unter 1 m
- - - - - Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.

GIRAFFE360




**Stock 1** Gebäude 2

VON POLL IMMOBILIEN

**Nutzbare Fläche**[1]
160.42 m²

(1) Gesamtbereich aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit
------ Unter 1 m
- - - - - Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.

GIRAFFE360

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# A first impression

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/

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# Details of amenities

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

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# All about the location

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.

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# Other information

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.

**Property ID: 25085046 - 84160 Frontenhausen / Witzeldorf**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com