

Scheyern

# Top gepflegtes Reihenhaus in ruhiger Wohnlage

Property ID: 25144007



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

PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 161 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 249 m<sup>2</sup>

Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

- 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: 25144007 - 85298 Scheyern

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 25144007                     |
| Living Space         | ca. 161 m²                   |
| Roof Type            | Gabled roof                  |
| Rooms                | 4.5                          |
| Bedrooms             | 3.5                          |
| Bathrooms            | 3                            |
| Year of construction | 1989                         |
| Type of parking      | 1 x Garage, 25000 EUR (Sale) |

|                       |                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 650.000 EUR                                                        |
| Commission            | Käuferprovision 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Condition of property | Well-maintained                                                    |
| Construction method   | Solid                                                              |
| Equipment             | Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen                   |

Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 02.07.2035      |
| Power Source                   | Oil             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 115.90 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | D                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1989                           |

Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

## The property



Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

## The property



Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

## The property



Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

## The property



Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

## The property



Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

## The property



Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

## The property



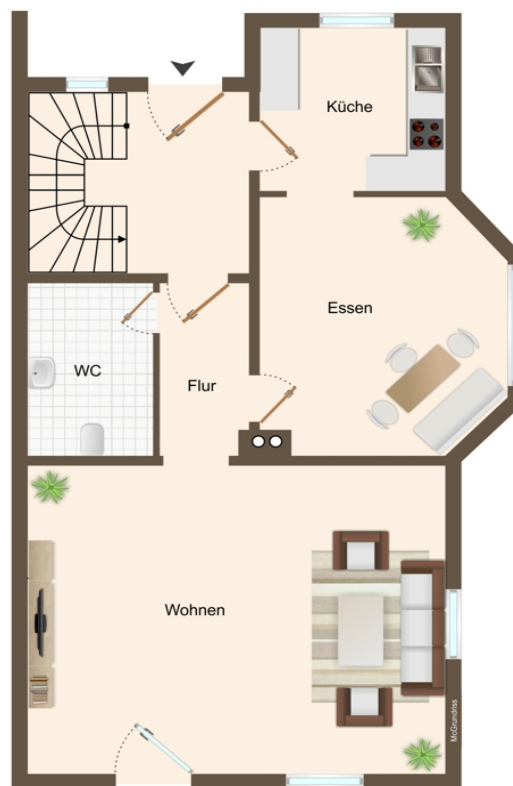
Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

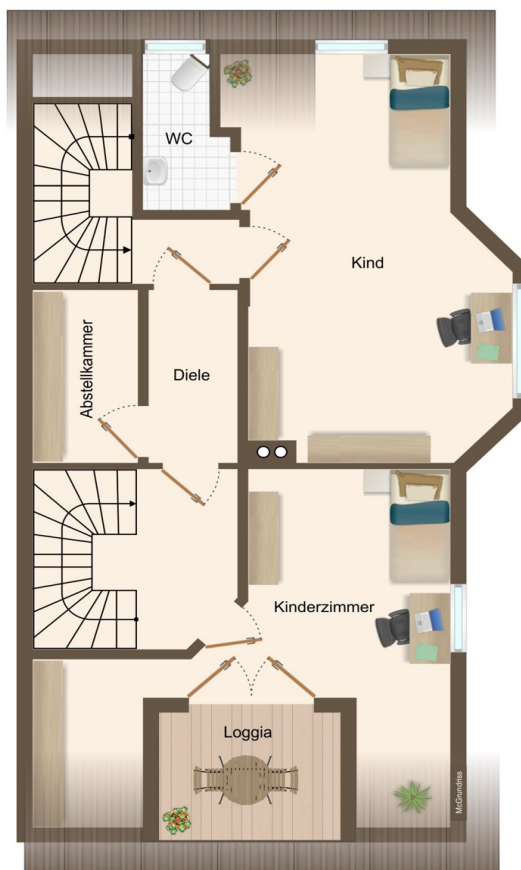
## The property



Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

## Floor plans





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: 25144007 - 85298 Scheyern

## A first impression

Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 1989 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 161 m<sup>2</sup> auf einem ca. 249 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es vereint Großzügigkeit, Komfort und flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Die insgesamt 4,5 Zimmer sind optimal aufgeteilt: Drei Schlafzimmer und ein kleineres Gästezimmer sorgen für Rückzugsorte mit Privatsphäre. Drei moderne Badezimmer bieten hohen Alltagskomfort und eignen sich perfekt für Familien oder Gäste.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebauter Dachboden, der sich ideal als zusätzlicher Wohn-, Arbeits- oder Hobbybereich nutzen lässt. Im Erdgeschoss schafft ein Kamin im Wohnbereich eine behagliche Atmosphäre, besonders in den kühleren Monaten.

Die Küche ist modern ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie hochwertige Elektrogeräte. Eine zusätzlicher Küchenanschluss im Obergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten.

Zwei Außenbereiche – eine Terrasse und eine überdachte Loggia – laden zum Verweilen ein und bieten sonnige Rückzugsorte. Der liebevoll angelegte Garten ist pflegeleicht gestaltet und verfügt über eine Gartenhütte mit Wasseranschluss – praktisch für Hobbygärtner oder zusätzlichen Stauraum.

Ein weiterer Pluspunkt ist der vielseitig nutzbare Hobbyraum im Untergeschoss, der sich beispielsweise für sportliche Aktivitäten oder als Werkstatt eignet. Die Garage mit elektrischem Sektionaltor bietet Platz für ein Fahrzeug.

Das Haus befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztlicher Versorgung.

Der Energieausweis lag zur Angebotserstellung noch nicht vor und wird nachgereicht.

Bezugsfrei nach Absprache.

Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

## Details of amenities

- \* Überdachte Loggia
- \* Kamin
- \* Einbauküche
- \* modernes Bad mit großer Dusche im Erdgeschoss
- \* Tageslicht-Duschbad im Obergeschoss
- \* Tageslicht-Bad mit Wanne im Dachgeschoss
- \* Zusätzliche Küchenanschluss im Obergeschoss
- \* Hobbyraum
- \* Garage mit elektrischem Sektionaltor (2015)
- \* Gartenhütte mit Wasseranschluss
- \* neue Heizung (2023), Ölbrennwertkessel von Remeha inkl. neuer Solarwasserspeicher 300l, Zwei Solarthermie auf dem Dach
- \* Kamin im Wohnzimmer aus Granit mit Nachheizkasten aus Gusseisen und Schamottsteinen, 9kw
- \* neue Fenster (2023), 3-fach Verglasung
- \* neue Dachfenster mit Außenrollo (2024)

Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

## All about the location

Scheyern liegt idyllisch im oberbayerischen Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm, nur rund 50 Kilometer nördlich von München. Die Gemeinde vereint ländlichen Charme mit guter Erreichbarkeit der Metropolregion. Bekannt ist Scheyern vor allem durch das gleichnamige Kloster mit seiner über 900-jährigen Geschichte. Umgeben von Wiesen, Wäldern und sanften Hügeln bietet der Ort eine hohe Lebensqualität, gute Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten – ideal für alle, die naturnah wohnen und zugleich stadtnah angebunden sein möchten.

Einwohnerzahl: 4.880 (Stand 30. Juni 2024)

Nächstgelegene Autobahn: A9 (Anschlussstelle Pfaffenhofen an der Ilm) – ca. 15 Minuten entfernt

Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Anett Müller

---

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau

Tel.: +49 8131 - 36 01 390

E-Mail: [Dachau@von-poll.com](mailto:Dachau@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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