

Scheyern

# Top gepflegtes Reihenhaus in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 25144007



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

KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 249 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25144007 - 85298 Scheyern

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

Objektnummer: 25144007 - 85298 Scheyern

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 25144007                           |
| Wohnfläche   | ca. 161 m²                         |
| Dachform     | Satteldach                         |
| Zimmer       | 4.5                                |
| Schlafzimmer | 3.5                                |
| Badezimmer   | 3                                  |
| Baujahr      | 1989                               |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 25000<br>EUR (Verkauf) |

|                          |                                                                             |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 650.000 EUR                                                                 |
| Haustyp                  | Reihenendhaus                                                               |
| Provision                | Käuferprovision 2,95<br>% (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt                                                                    |
| Bauweise                 | Massiv                                                                      |
| Ausstattung              | Kamin, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                              |

Objektnummer: 25144007 - 85298 Scheyern

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 115.90 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 02.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1989              |



Objektnummer: 25144007 - 85298 Scheyern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25144007 - 85298 Scheyern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25144007 - 85298 Scheyern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25144007 - 85298 Scheyern

## Die Immobilie





Objektnummer: 25144007 - 85298 Scheyern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25144007 - 85298 Scheyern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25144007 - 85298 Scheyern

## Die Immobilie





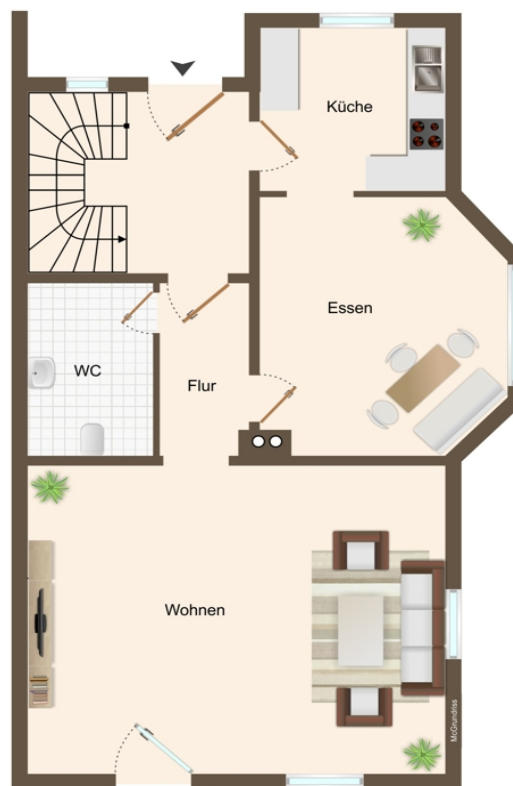
Objektnummer: 25144007 - 85298 Scheyern

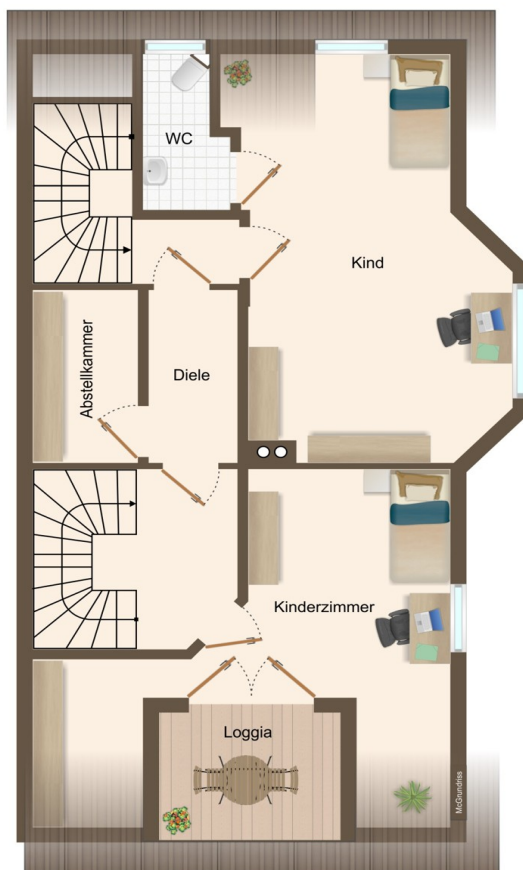
## Die Immobilie



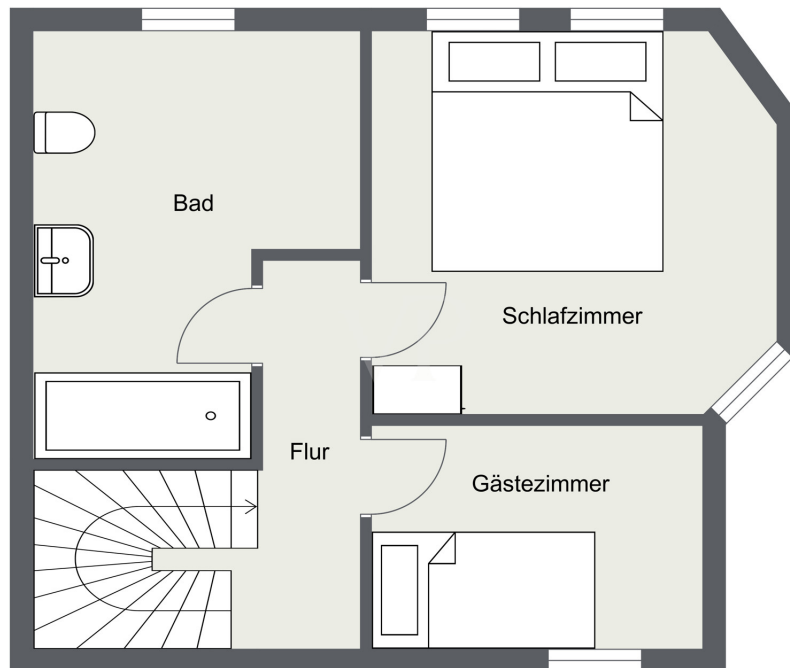
Objektnummer: 25144007 - 85298 Scheyern

## 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: 25144007 - 85298 Scheyern

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25144007 - 85298 Scheyern

## Ausstattung und Details

- \* 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)



Objektnummer: 25144007 - 85298 Scheyern

## Alles zum Standort

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

Objektnummer: 25144007 - 85298 Scheyern

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25144007 - 85298 Scheyern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anett Müller

---

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau

Tel.: +49 8131 - 36 01 390

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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