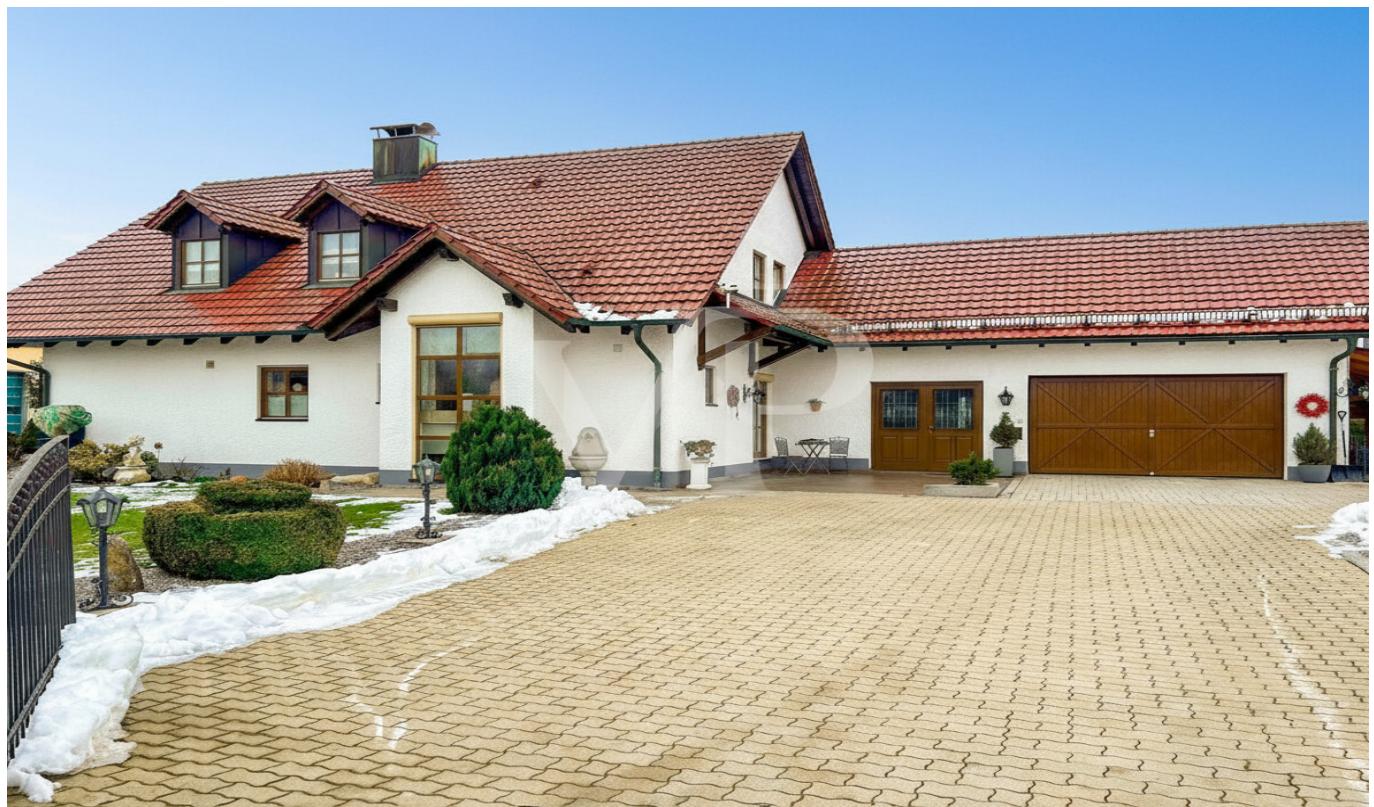


Scheyern / Mitterscheyern

## Einmalige Chance für Gewerbetreibende

**Objektnummer: 25149058**



**KAUFPREIS: 763.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 228 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.462 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25149058 - 85298 Scheyern / Mitterscheyern

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

Objektnummer: 25149058 - 85298 Scheyern / Mitterscheyern

## Auf einen Blick

Objektnummer	25149058	Kaufpreis	763.000 EUR
Wohnfläche	ca. 228 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 429 m <sup>2</sup>
Baujahr	1985	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Garage		

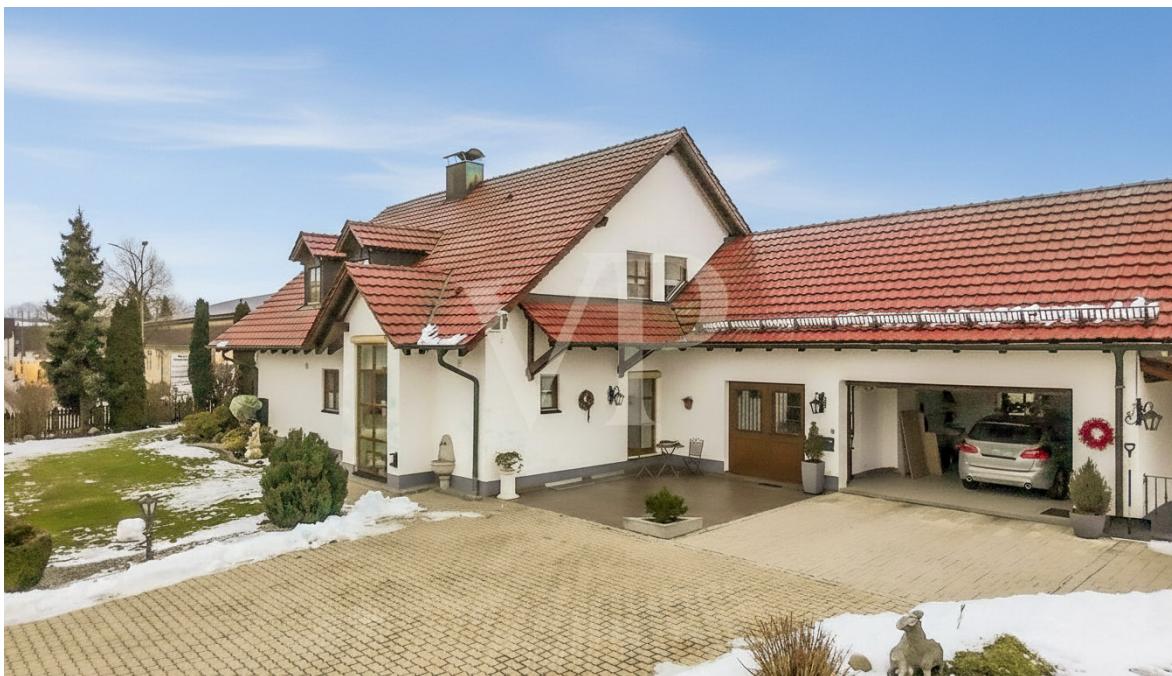
Objektnummer: 25149058 - 85298 Scheyern / Mitterscheyern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.04.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 25149058 - 85298 Scheyern / Mitterscheyern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25149058 - 85298 Scheyern / Mitterscheyern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25149058 - 85298 Scheyern / Mitterscheyern

## Die Immobilie



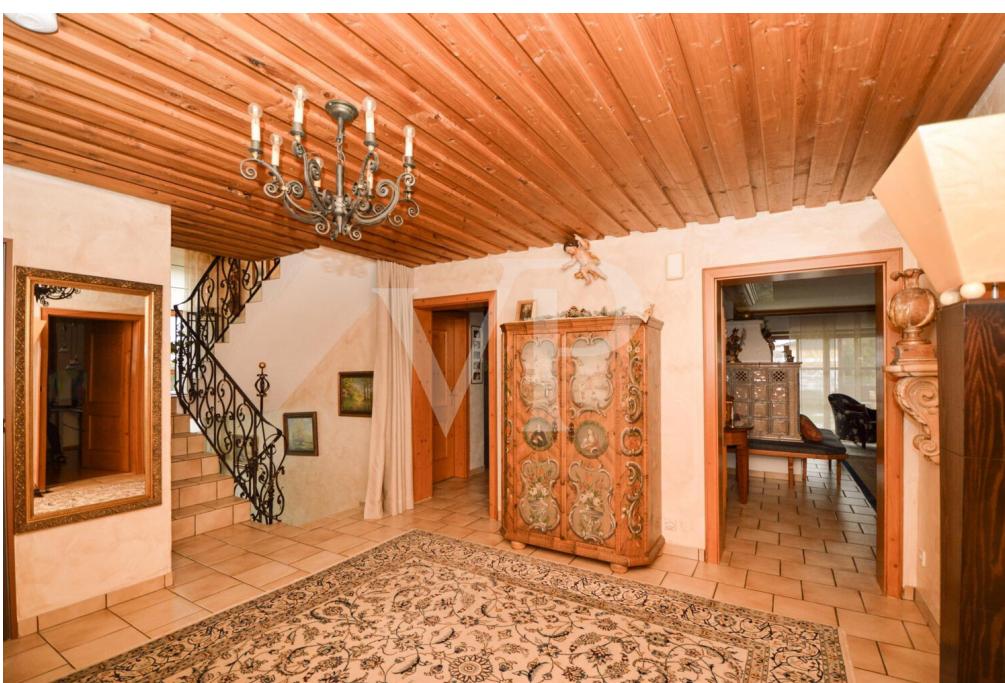
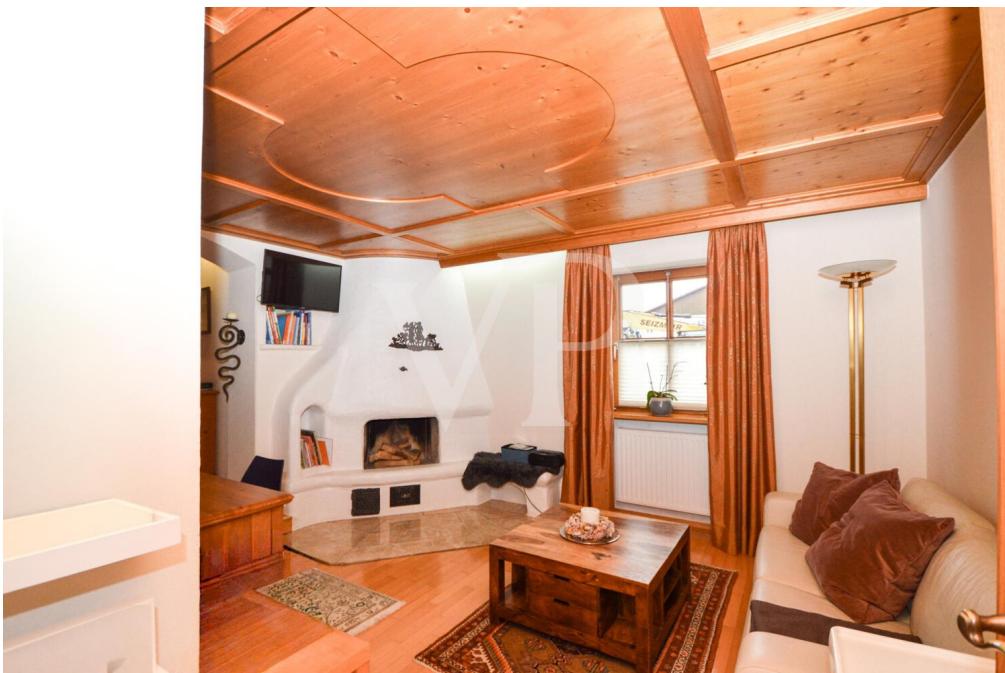
Objektnummer: 25149058 - 85298 Scheyern / Mitterscheyern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25149058 - 85298 Scheyern / Mitterscheyern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25149058 - 85298 Scheyern / Mitterscheyern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25149058 - 85298 Scheyern / Mitterscheyern

## Die Immobilie



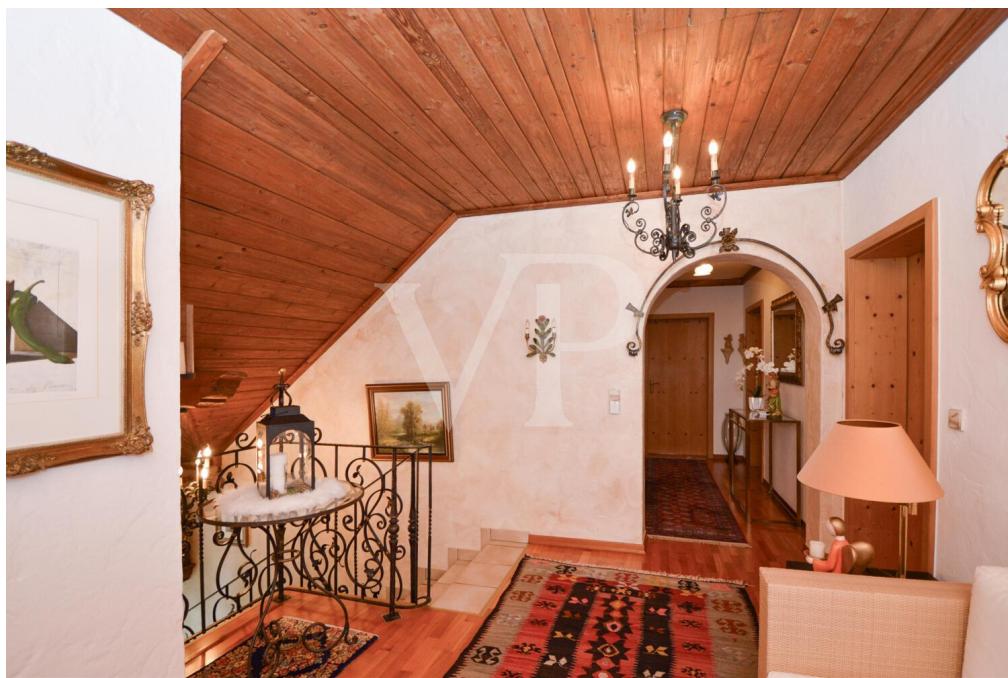
Objektnummer: 25149058 - 85298 Scheyern / Mitterscheyern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25149058 - 85298 Scheyern / Mitterscheyern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25149058 - 85298 Scheyern / Mitterscheyern

## Die Immobilie



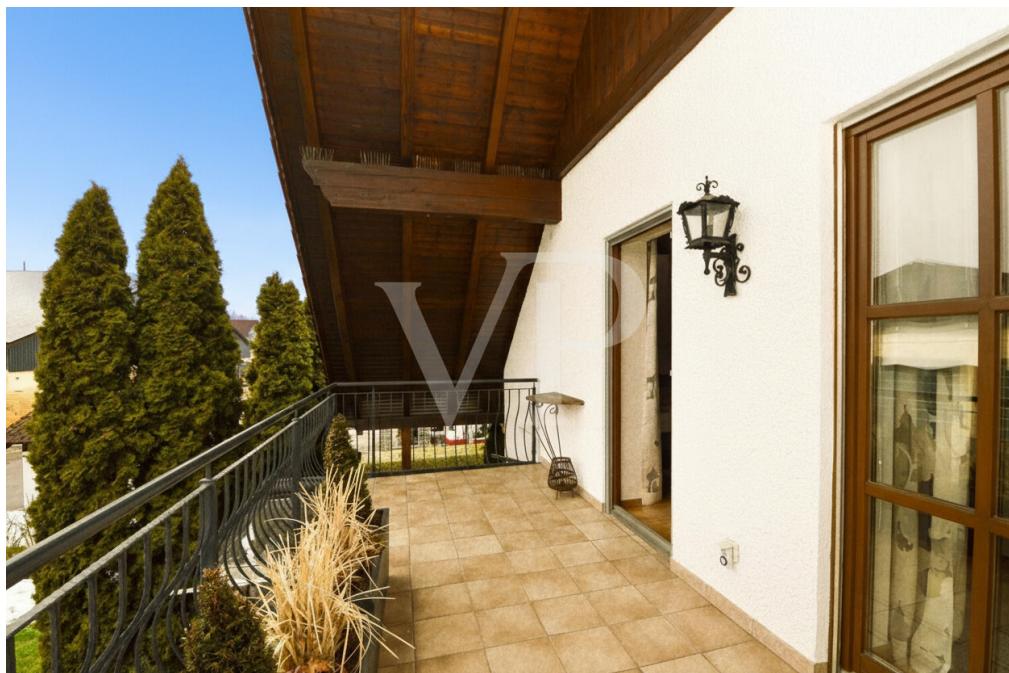
Objektnummer: 25149058 - 85298 Scheyern / Mitterscheyern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25149058 - 85298 Scheyern / Mitterscheyern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25149058 - 85298 Scheyern / Mitterscheyern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25149058 - 85298 Scheyern / Mitterscheyern

## Grundrisse

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





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: 25149058 - 85298 Scheyern / Mitterscheyern**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu dieser exklusiven Gelegenheit für Gewerbetreibende, ein Einfamilienhaus mit großzügiger Wohnfläche von ca. 228 m<sup>2</sup> und einem beeindruckenden Grundstück von etwa 1462 m<sup>2</sup> zu erwerben. Das im Jahr 1985 fertiggestellte Haus bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung sowie seine Lage.

Mit insgesamt 4 Zimmern präsentiert sich dieses Objekt als ansprechendes Zuhause für Paare oder Familien, die Wert auf Platz und Gestaltungsfreiheit legen. Zwei Schlafzimmer ermöglichen Privatsphäre und Rückzugsorte für die Bewohner. Zusätzlich stehen zwei Badezimmer zur Verfügung, was gerade bei mehreren Haushaltsteilnehmern den Alltag spürbar erleichtert. Die genaue Anordnung der Räume erlaubt eine flexible Nutzung und kann vielseitigen Wohnbedürfnissen gerecht werden.

Das Einfamilienhaus ist freistehend und bietet durch die großzügige Grundstücksfläche zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung im Außenbereich. Egal ob Gartenfreunde oder Liebhaber von Freiraum – hier ist Platz für verschiedenste Wohnideen und Aktivitäten. Die große Grundstücksfläche lässt sich nach individuellen Vorstellungen nutzen, sei es zur Erholung, zum Spielen oder zur Umsetzung gärtnerischer Projekte.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Schlafzimmer, die viel Gestaltungsfreiheit bieten, und zwei weitere Räume, die als Wohnzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden können. Zwei vollständig ausgestattete Bäder sind sowohl funktional als auch komfortabel für das tägliche Leben. Die vorhandenen Räumlichkeiten bieten damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, das durch seine Größe, das durchdachte Raumangebot und das große Grundstück überzeugt. Die Kombination aus Wohnfläche und Grundstücksgröße ist nicht alltäglich und eröffnet viel Spielraum für individuelle Wohnideen. Interessenten, die einen flexiblen Grundriss sowie ausreichend Platz für ihre Pläne suchen, finden in diesem Objekt eine überzeugende Grundlage.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort ein umfassendes Bild der Möglichkeiten dieses Einfamilienhauses zu machen. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen und zur Beantwortung Ihrer Fragen jederzeit zur Verfügung.

**Objektnummer: 25149058 - 85298 Scheyern / Mitterscheyern**

## Alles zum Standort

Scheyern besticht als charmante, wohlhabende Gemeinde in Oberbayern durch ihre ruhige und sichere Atmosphäre sowie eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Die Nähe zu den wirtschaftsstarken Zentren München und Ingolstadt macht die Stadt besonders attraktiv für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen naturnahem Wohnen und guter regionaler Anbindung legen. Die solide Infrastruktur und das familienfreundliche Umfeld schaffen eine vertrauensvolle Basis für ein harmonisches Leben, während der Immobilienmarkt durch stetig steigende Werte und hochwertige Einfamilienhäuser mit großzügigen Außenflächen überzeugt.

In Scheyern finden Familien ein besonders behagliches Zuhause, geprägt von einer entspannten Dorfgemeinschaft und einem Umfeld, das Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Die Lage lädt zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und bietet Raum für eine gesunde Entwicklung der Kinder. Hier lässt sich der Alltag mit einer ausgewogenen Mischung aus ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur gestalten – ein idealer Ort, um Wurzeln zu schlagen und gemeinsam in die Zukunft zu blicken.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist für Familien hervorragend: Von Kindergärten wie dem St. Martin Kindergarten, der in nur etwa 22 Minuten zu Fuß bzw. in 5 Minuten mit dem Auto (2,5 km) erreichbar ist, bis hin zu weiterführenden Schulen wie der Johann-Andreas-Schmeller-Mittelschule, die in rund 20 Minuten zu Fuß bzw. 3 Minuten mit dem Auto (ca. 2 km) oder bequem mit dem Bus ab der Haltestelle Mitterscheyern (4 Minuten Fußweg) erreichbar ist, sind alle wichtigen Lernorte in angenehmer Nähe. Auch Grundschulen in Scheyern und der nahen Umgebung sind in maximal 30 Minuten zu Fuß bzw. 5 Minuten mit dem Auto (ca. 3 km) erreichbar und bieten eine verlässliche Grundlage für die schulische Entwicklung der Kinder.

Für die Gesundheit der Familie sorgen zahlreiche Ärzte, Apotheken und physiotherapeutische Einrichtungen, die in einem Radius von etwa 25 Minuten zu Fuß bzw. 5 Minuten mit dem Auto erreichbar sind. So gewährleisten beispielsweise die Allgemeinmediziner Höckmayr und Seidl sowie die Marien-Apotheke eine umfassende medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe. Auch für Freizeit und Erholung ist bestens gesorgt: Spielplätze und Sportanlagen sind innerhalb von wenigen Gehminuten erreichbar, etwa der Abenteuerspielplatz in 24 Minuten Fußweg bzw. 5 Minuten mit dem Auto, der Klostergarten und weitere grüne Oasen laden zu entspannten Familienausflügen ein. Kulinarisch bereichern gemütliche Restaurants und Cafés wie das „Taj“ oder das „Gasthaus zum Hoiß“, die nur wenige Minuten zu Fuß entfernt liegen, das tägliche Leben und schaffen Raum für gesellige Stunden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Deutsche Bahn) ist mit der Bushaltestelle

Mitterscheyern, die in nur 4 Minuten zu Fuß erreichbar ist, optimal gelöst und ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Entfernungen:

- Pfaffenhofen an der Ilm ca. 4 km / ca. 10 Minuten mit dem Auto
- München ca. 56 km / ca. 50 Minuten mit dem Auto
- Flughafen München ca. 45 km / ca. 38 Minuten mit dem Auto
- Nürnberg ca. 132 km / ca. 1,5 Std. mit dem Auto
- Ingolstadt ca. 44 km / ca. 40 Minuten mit dem Auto

Der Autobahnanschluss an die A9 ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto (ca. 11 km) erreichbar.

So profitieren Familien von einer idealen Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und Freizeitangeboten.

Diese harmonische Verbindung aus sicherer, familienfreundlicher Umgebung, umfassender Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität macht Scheyern zu einem besonders begehrten Wohnort für Familien, die Wert auf eine vertrauensvolle Gemeinschaft und eine nachhaltige Zukunft legen.

**Objektnummer: 25149058 - 85298 Scheyern / Mitterscheyern**

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25149058 - 85298 Scheyern / Mitterscheyern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Uwe Wagner

---

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel.: +49 8441 – 78 92 687

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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