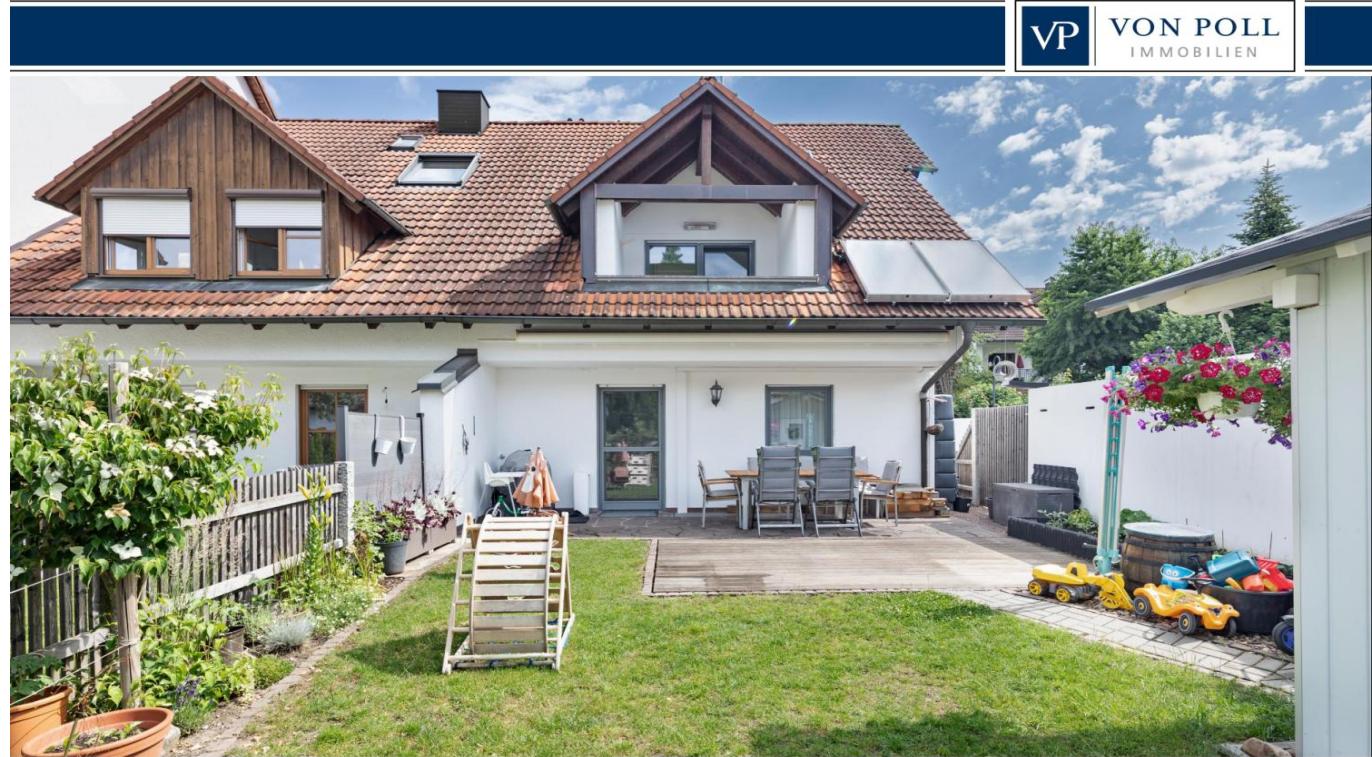


Scheyern

Immaculately maintained terraced house in a quiet residential area

Property ID: 25144007



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 161 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 249 m²

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	Purchase Price	650.000 EUR
Living Space	ca. 161 m ²	Commission	Käuferprovision 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4.5	Construction method	Solid
Bedrooms	3.5	Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	3		
Year of construction	1989		
Type of parking	1 x Garage, 25000 EUR (Sale)		

Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	115.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	02.07.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	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



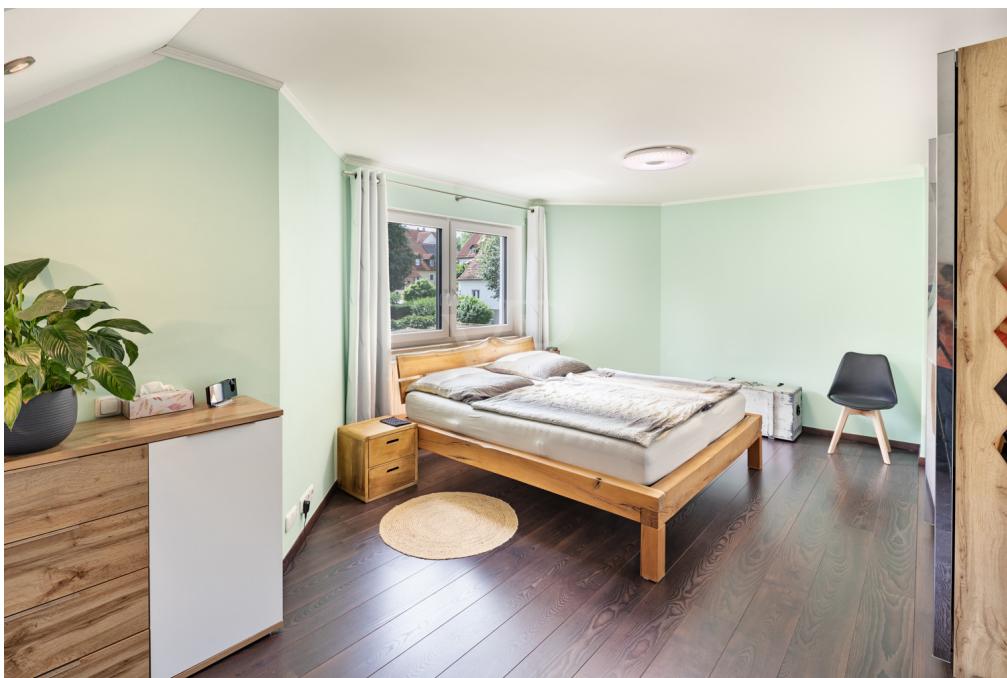
Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

The property



Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

The property



Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

The property



Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

The property



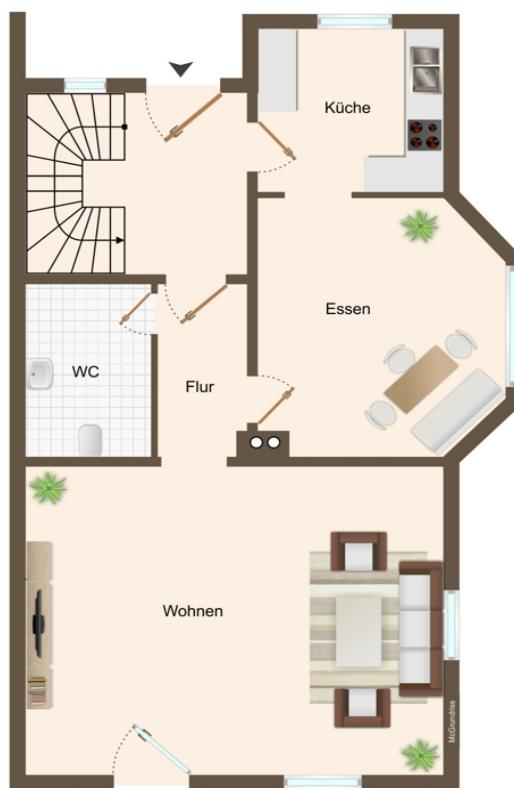
Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

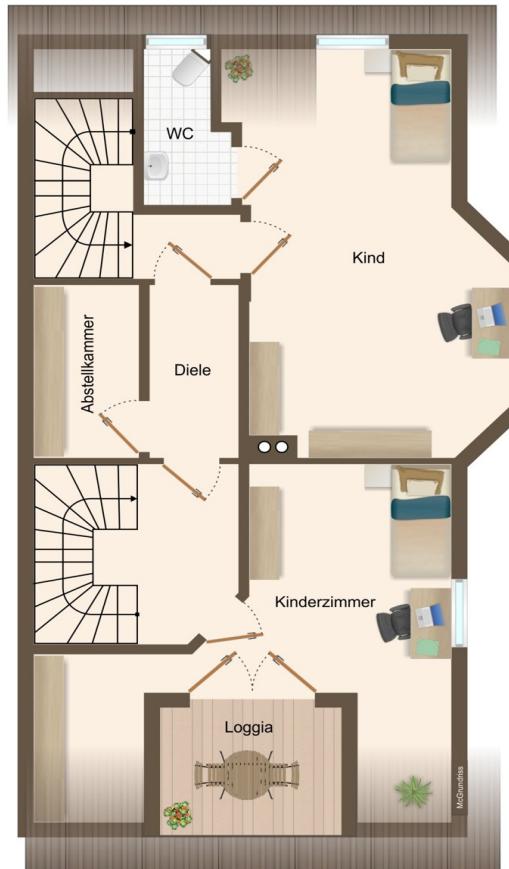
The property

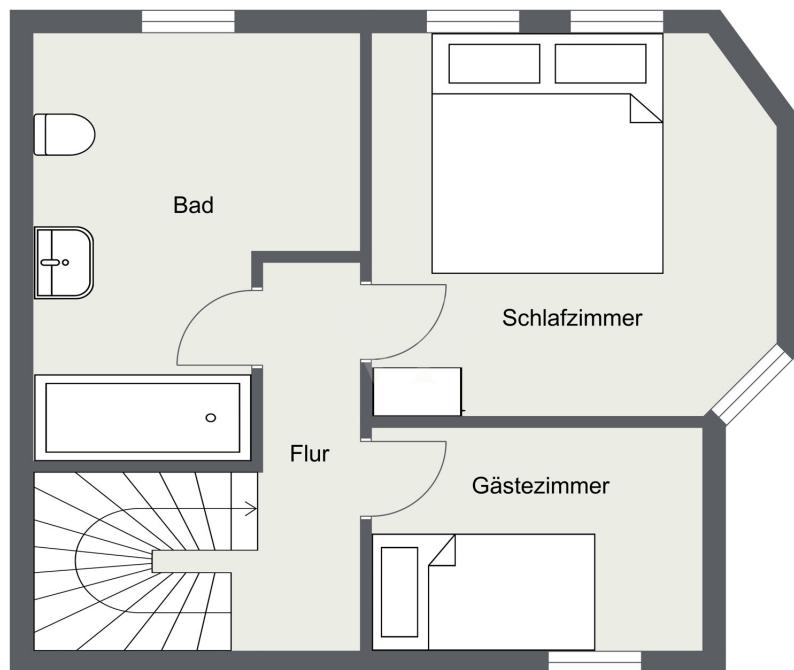


Property ID: 25144007 - 85298 Scheyern

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

This charming end-of-terrace house, built in 1989, boasts approximately 161 m² of living space on a roughly 249 m² plot. It combines spaciousness, comfort, and flexible usage options – ideal for families or couples needing extra room. The 4.5 rooms are optimally laid out: three bedrooms and a smaller guest room provide private retreats. Three modern bathrooms offer a high level of everyday comfort and are perfect for families or guests. A particular highlight is the converted attic, which can be ideally used as additional living, working, or hobby space. On the ground floor, a fireplace in the living area creates a cozy atmosphere, especially during the cooler months. The modern kitchen offers ample storage space and high-quality appliances. An additional kitchen connection on the upper floor further expands the possibilities. Two outdoor areas – a terrace and a covered loggia – invite you to relax and offer sunny retreats. The lovingly landscaped garden is low-maintenance and features a garden shed with a water connection – practical for gardening enthusiasts or for additional storage. Another advantage is the versatile hobby room in the basement, suitable for sports activities or as a workshop, for example. The garage with an electric sectional door offers space for one vehicle. The house is located in an established residential area with good public transport connections and short distances to shops, schools, kindergartens, and medical facilities. The energy performance certificate was not yet available at the time of this offer and will be provided subsequently. Available for occupancy by arrangement.

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), Ölfeuerwertkessel 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/(m²*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 vorgemerkt 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 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.

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com