

## Scheyern

????? ?????????????? ?????????????? ?? ??????  
????????????????? ??????????

????????? ??????????: 25144007



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

???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 161 m<sup>2</sup> • ?????????: 4.5 • ?????? ????: 249 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25144007 - 85298 Scheyern

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25144007 - 85298 Scheyern

?? ??? ??????

???????? ??????????	25144007	????? ???????	650.000 EUR
????????????	ca. 161 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	4.5		
????????????? ???	3.5	?????????	???????
????????????		??????????????	
????????????	3	????????	??????, ??????, ?????????????????? ?????????
????? ??????????????	1989		
?????? ??????????????	1 x ???????, 25000 EUR (????????)		

???????? ??????????: 25144007 - 85298 Scheyern

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	????????? ????????????? ?????????????	115.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.07.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	1989

???????? ??????????: 25144007 - 85298 Scheyern

?? ?????????





???????? ??????????: 25144007 - 85298 Scheyern

?? ?????????



???????? ??????????: 25144007 - 85298 Scheyern

?? ?????????





???????? ??????????: 25144007 - 85298 Scheyern

?? ?????????





???????? ??????????: 25144007 - 85298 Scheyern

?? ?????????



???????? ??????????: 25144007 - 85298 Scheyern

?? ?????????



???????? ??????????: 25144007 - 85298 Scheyern

?? ?????????





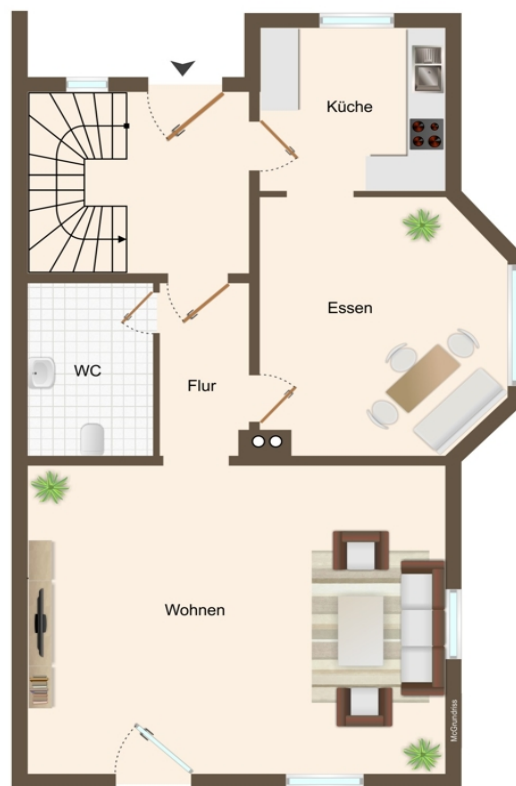
???????? ??????????: 25144007 - 85298 Scheyern

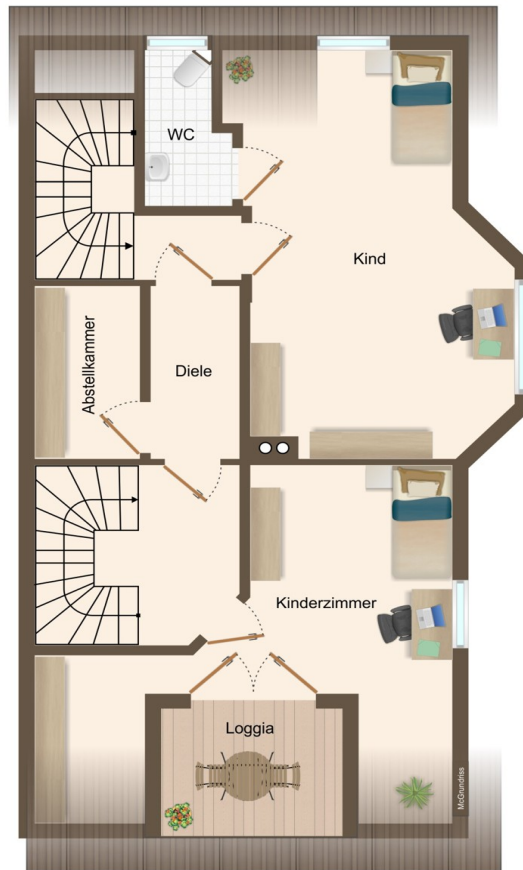
?? ?????????



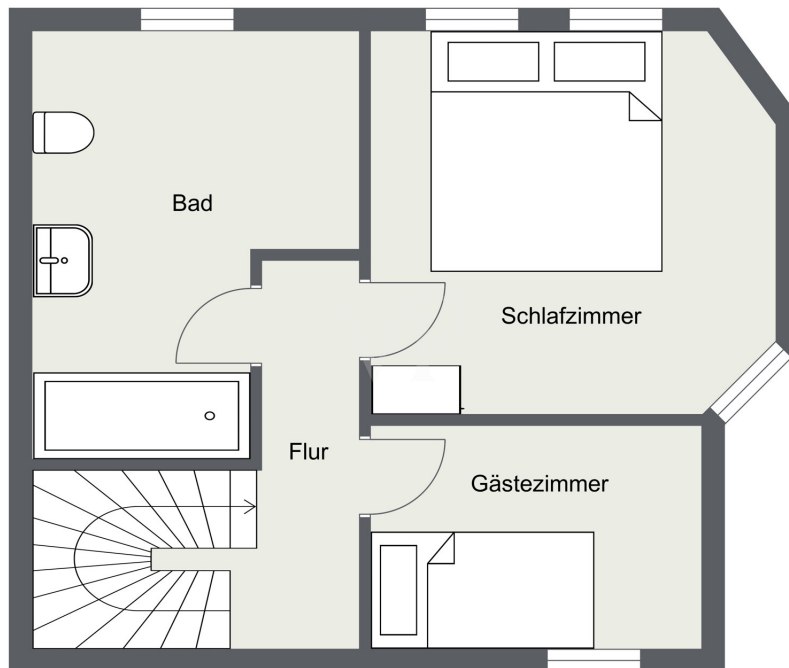
???????? ??????????: 25144007 - 85298 Scheyern

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ????????????

???????? ??????????: 25144007 - 85298 Scheyern

## ??? ?????? ???????????

???? ?? ??????????? ?????? ?? ?????? ?? ?????????, ????????? ?? 1989, ?????????  
???????? 161 ?.? ?????? ??????????? ?? ????????? ????????? 249 ?.? ??????????  
??????????, ?????? ?? ??????????? ?????????? ?????? - ????????? ?? ?????????????? ?  
?????????? ?? ??????????????? ?????????? ??????. ?? 4,5 ????????? ?????? ??????  
????????????????: ????? ??????????????? ?? ?? ??????????? ????????? ?????????????  
?????????????? ?????????? ????????????. ??? ?????????? ??????? ?????????????? ??????  
?????????? ??????????????? ????????? ?? ?????? ?????????? ?? ??????????????? ? ??????????????  
?? ?????????????? ????????????????????? ?????? ? ??????????????????? ???????, ? ?????? ??????  
?????????? ?? ????????????????????? ?? ?????????? ?????? ?????????????, ?????????? ? ??????. ??  
?????????, ?? ?????? ?? ??????? ??????????????? ?? ?????? ??????????????, ??????? ?????  
???? ?? ?????????????? ??????. ? ?????????? ?????????? ?????????????? ?????? ??????????????  
???? ?? ?????????? ??????? ??????????????. ?? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ??????  
?????? ?????????????? ?????????????? ?? ??????????????????. ?? ?????????????? ?????? - ?? ??????????  
?? ?? ??????????? ????????? - ?? ?????????????? ?? ?????????????? ?? ?? ??????????????  
????????????????? ??????????????. ? ??????? ?????????????????????? ?????? ?????? ??????????  
????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????????? ?????? - ?????????? ??  
????? ?????????? ?? ?????????????? ? ?? ?????????? ??????????????. ?? ?????? ??????????????  
?????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????? ?? ?????????, ?????????????? ?? ??????????????  
????????????????????? ? ?? ??????????????, ?? ??????????????. ?? ?????? ?? ?????????????? ??????  
?????? ?????????????? ?????? ?? ?????? ?? ??????. ?? ?????? ?????????????? ?? ?? ??????????????  
????????????????? ?????????? ?? ?????? ?????????????????????? ?????????????? ?? ?????? ??????????????  
?? ?????????????????, ?????????, ?????????????????? ?? ?????????? ??????????????????????. ??  
????????????????????? ?????????????????? ?????????? ?? ?????? ?????? ?????????????? ?????? ?? ??????  
?? ?????????????? ?????????????? ?? ?? ?????????????????? ??????????????. ?????????????? ?? ??????  
?????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25144007 - 85298 Scheyern

????????????????? ??? ??????????

- \* 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)



???????? ??????????: 25144007 - 85298 Scheyern

??? ??? ??? ????????????

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

???????? ??????????: 25144007 - 85298 Scheyern

?????? ????????????????

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 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.

???????? ??????????: 25144007 - 85298 Scheyern

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Anett Müller

---

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau

Tel.: +49 8131 - 36 01 390

E-Mail: Dachau@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ?? von Poll Immobilien GmbH

---

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