

Scheyern

## Casa a schiera perfettamente tenuta in una tranquilla zona residenziale

Codice oggetto: 25144007



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

PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 161 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 249 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25144007 - 85298 Scheyern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25144007 - 85298 Scheyern

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25144007
Superficie netta	ca. 161 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3.5
Bagni	3
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	1 x Garage, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25144007 - 85298 Scheyern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	115.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	02.07.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989



Codice oggetto: 25144007 - 85298 Scheyern

## La proprietà



Codice oggetto: 25144007 - 85298 Scheyern

## La proprietà





Codice oggetto: 25144007 - 85298 Scheyern

## La proprietà



Codice oggetto: 25144007 - 85298 Scheyern

## La proprietà





Codice oggetto: 25144007 - 85298 Scheyern

## La proprietà



Codice oggetto: 25144007 - 85298 Scheyern

## La proprietà



Codice oggetto: 25144007 - 85298 Scheyern

## La proprietà





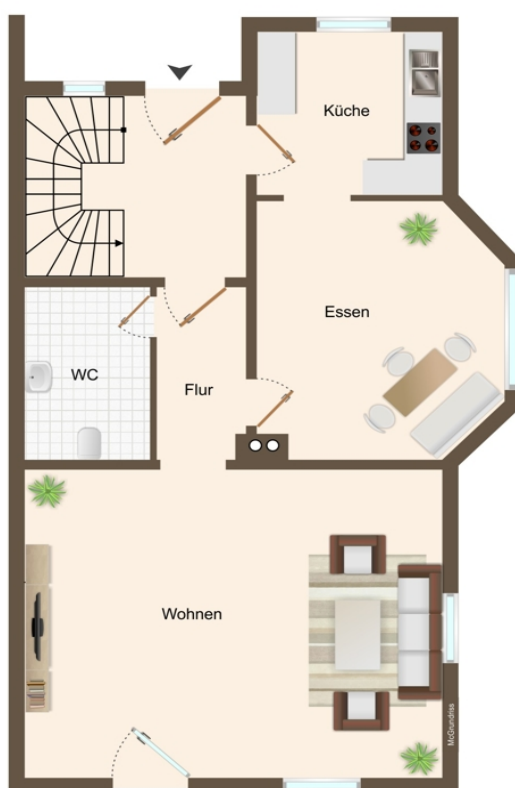
Codice oggetto: 25144007 - 85298 Scheyern

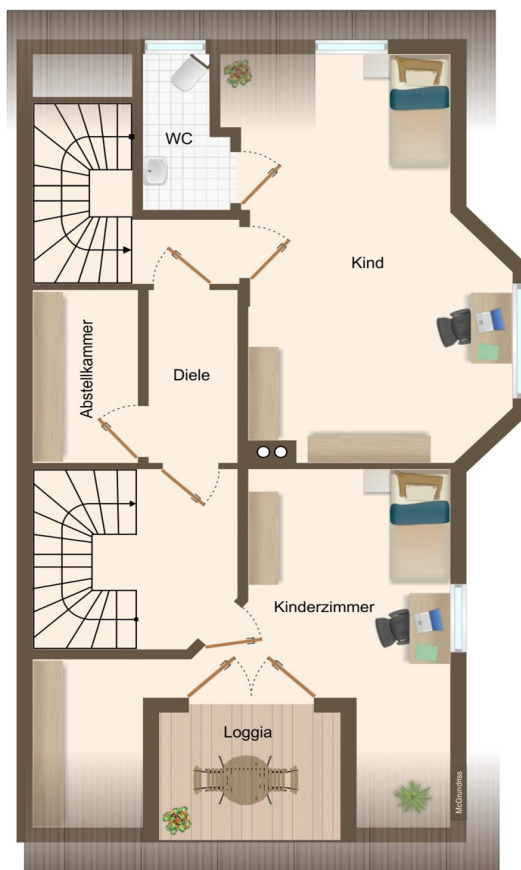
## La proprietà



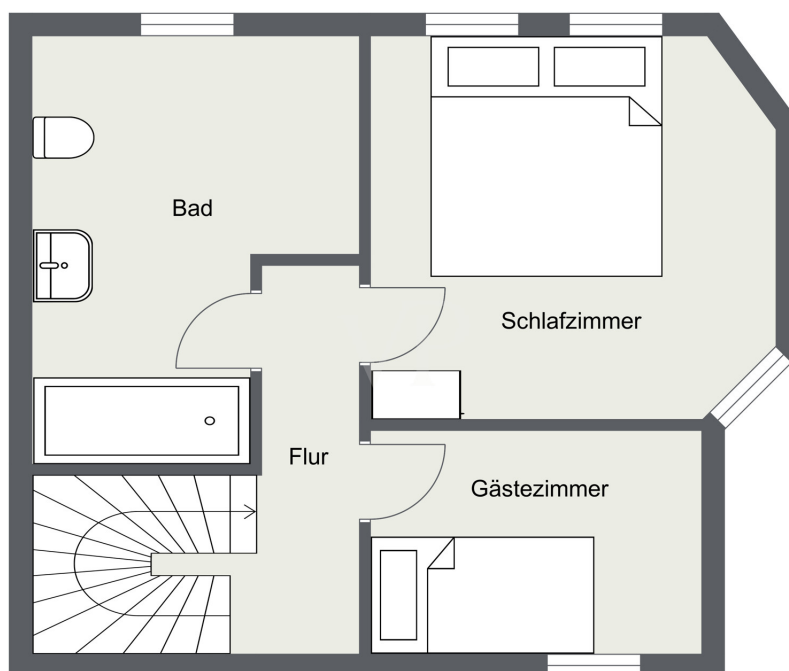
Codice oggetto: 25144007 - 85298 Scheyern

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25144007 - 85298 Scheyern

## Una prima impressione

Questa graziosa casa a schiera, costruita nel 1989, vanta circa 161 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 249 m<sup>2</sup>. Combina spaziosità, comfort e flessibilità d'uso, ideale per famiglie o coppie che necessitano di spazio extra. I 4,5 locali sono distribuiti in modo ottimale: tre camere da letto e una camera per gli ospiti più piccola offrono rifugi privati. Tre bagni moderni offrono un elevato livello di comfort quotidiano e sono perfetti per famiglie o ospiti. Un punto di forza particolare è la mansarda ristrutturata, che può essere idealmente utilizzata come ulteriore spazio abitativo, lavorativo o per gli hobby. Al piano terra, un camino nella zona giorno crea un'atmosfera accogliente, soprattutto durante i mesi più freddi. La cucina moderna offre ampio spazio di stoccaggio ed elettrodomestici di alta qualità. Un ulteriore allaccio alla cucina al piano superiore amplia ulteriormente le possibilità. Due aree esterne, una terrazza e una loggia coperta, invitano al relax e offrono rifugi soleggiati. Il giardino, curato con cura, richiede poca manutenzione e dispone di una casetta da giardino con allaccio idrico, pratica per gli amanti del giardinaggio o come ulteriore spazio di stoccaggio. Un ulteriore vantaggio è la versatile sala hobby al piano interrato, adatta ad esempio per attività sportive o come officina. Il garage con porta sezionale elettrica offre spazio per un veicolo. La casa si trova in una zona residenziale ben servita dai mezzi pubblici e a breve distanza da negozi, scuole, asili e strutture mediche. L'attestato di prestazione energetica non era ancora disponibile al momento della presente offerta e verrà fornito in un secondo momento. Disponibile per l'occupazione previo accordo.

Codice oggetto: 25144007 - 85298 Scheyern

## Dettagli dei servizi

- \* 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)



Codice oggetto: 25144007 - 85298 Scheyern

## Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25144007 - 85298 Scheyern

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25144007 - 85298 Scheyern

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Anett Müller

---

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau

Tel.: +49 8131 - 36 01 390

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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