



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH, Präsentiert durch Performer.CRM

## Komfortables - energieeffizientes - EFH in schöner Dorflage

### Lage

Die traditionsreiche Gemeinde Scheyern liegt im südlichen Teil des Landkreises Pfaffenhofen im Norden Münchens, eingebettet in die wunderschöne Hügellandschaft der Hallertau. Die Entfernung nach München beträgt etwa 45 km. Der Bahnhof Pfaffenhofen ist mit dem Auto oder auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Auch die S-Bahnhaltestelle Petershausen (S2) ist mit dem Auto gut erreichbar und bietet eine optimale Anbindung Richtung München. Das Objekt befindet sich im Ortsteil Mitterscheyern. Einkaufsmöglichkeiten sind hauptsächlich in Scheyern und Pfaffenhofen gegeben.

Das Haus liegt in einer Wohnsiedlung im nördlichen Teil der Ortschaft. Die Lage bietet einen fast unmittelbaren Zugang zu schönen Wanderwegen

in freier Natur. Hier werden Sie sich wohl fühlen.

### Details

Objekt-ID:	1177
Lage:	85298 Mitterscheyern
Immobilienart:	Einfamilienhaus
Zimmer:	4
Grundstücksfläche:	ca. 460,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 110,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 11,00 m <sup>2</sup>
Alter:	NEUBAU
Bezugstermin:	kurzfristig möglich
Kaufpreis:	695.000,00 €

## Objektbeschreibung

Hier sehen Sie schon was Sie kaufen!

Das Neubauprojekt mit zwei Einfamilienhäusern in Fertighausbauweise ist schon weit fortgeschritten. Die Häuser des Herstellers "Scanhaus" sind bis auf die Bodenbeläge fertig gestellt. Diese können vom Erwerber noch selbst ausgewählt werden. Auf den Fotos und den Plänen ist das Haus 1 dargestellt.

Die Heiztechnik befindet sich mit der Wärmepumpe als Wärmequelle und mit der Fußbodenheizung als Verteilsystem auf dem neuesten Stand. In Verbindung mit der sehr guten Wärmedämmung wird ein Energieverbrauchskennwert von nur 18,1 kWh/(m\*a) erreicht. Damit sind jedenfalls sehr günstige Heizkosten zu erwarten.

Die hellen, lichtdurchfluteten Räume werden Sie begeistern. Weitere Details wie die elektrischen Rollos, die Vollholztreppe und die bodenebene Dusche runden das Angebot ab.

Die Außenanlagen sind im Kaufpreis nicht enthalten, können auf Wunsch gegen Aufpreis aber vom Bauträger ausgeführt werden.

Gerne übersenden wir Ihnen auch ein die Baubeschreibung des Bauträgers. Bei diesem Angebot berechnen wir dem Käufer keine zusätzlich Maklerprovision.

Interessiert? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

## Ausstattungsbeschreibung

### Sonstiges

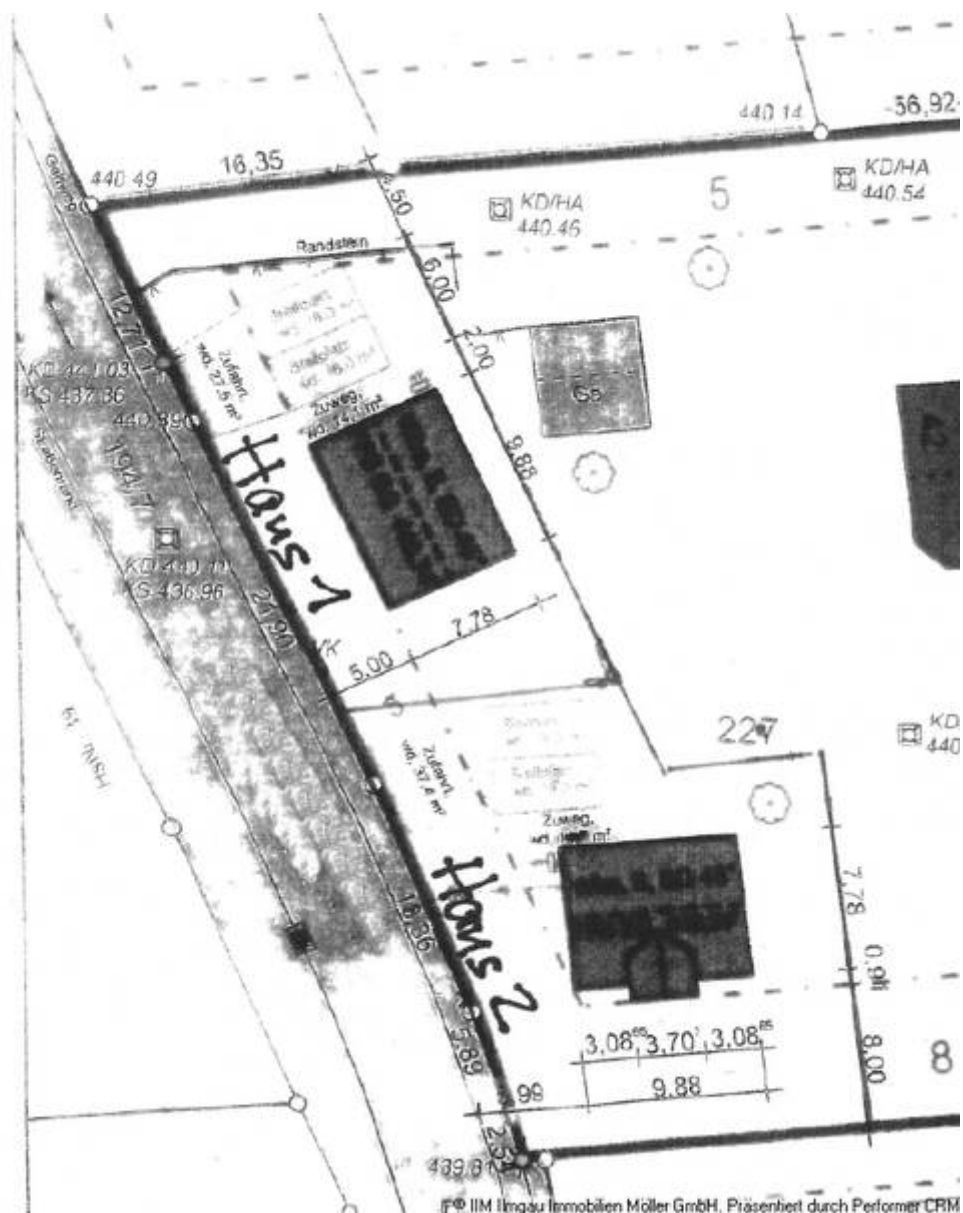
### Energieausweis

Heizungsart: Wärmepumpe  
Befeuerungsart: Wärmepumpe  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Energiekennwert: 18,10 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieeffizienzklasse: A

## Objektbilder



Wohnzimmer



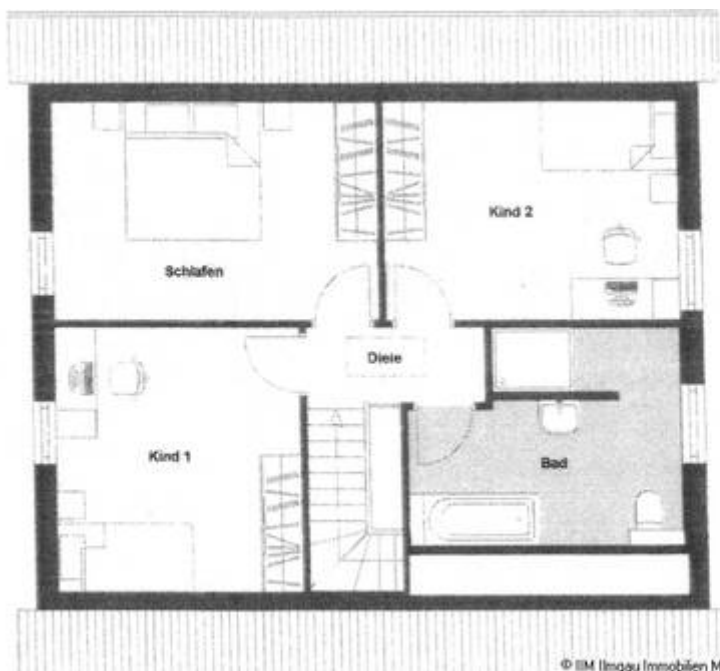
Lageplan



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch Performer CFM

Grundriss Erdgeschoss





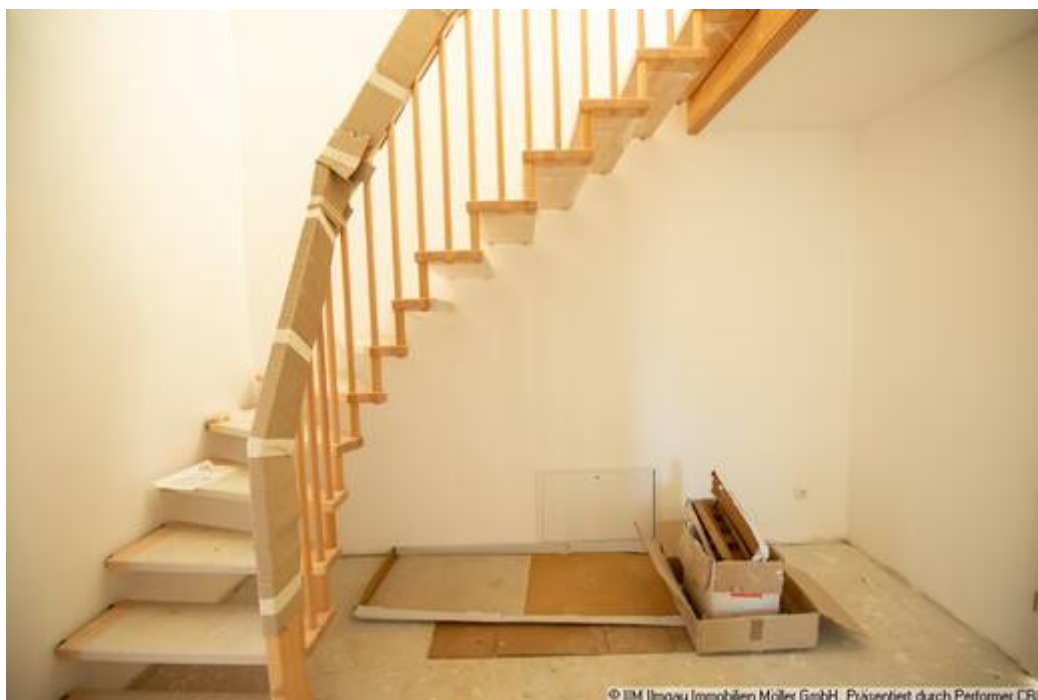
© IIM Imsgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch Performer CFM

Grundriss Dachgeschoss



© IIM Imsgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch Performer CFM

Ansicht Giebelseite Süden



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch Performer CRM

EG Flur mit Treppe



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch Performer CRM

WC im EG



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch Performer CRM

Küche



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch Performer CRM

Bad im DG





Schlafen



Kind 1



Kind 2