

Neubau Reihenhauses ca. 167 m² Wfl., 6 Zimmer, Update: KfW-Förderung 297/298 -31.12.26 verlängert!

Objekt: 2026-57 • 85298 Scheyern
779.000,00 €





BLACKHOUSE
IMMOBILIEN

verkaufen | vermieten | finanzieren

Daten

ImmoNr	2026-57
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung, Wärmepumpe
Etagenzahl	2
Terrasse	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste WC	Ja
Bauweise	Massiv
Wohnfläche	ca. 167 m ²
Nutzfläche	ca. 60 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 206 m ²
Anzahl sep. WC	1
PLZ	85298
Ort	Scheyern
Kaufpreis	779.000,00 €
Außen-Provision	1,79
Objektart	Haus
Objektyp	Reihenhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2026
Zustand	projektiert
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Baujahr lt. Energieausweis	2026
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+

Beschreibung

Neubau Reihenhaushaus mit 3 Einheiten in KFW55-Standard.

Hier: Reihennittelhaus mit nahezu uneinsehbarer Dachterrasse/Loggia und eigenem Gartenanteil. Pfiffige Planung durch versetzte Höhenlage: so sind die einzelnen Häuser optisch abgegrenzt und die für Scheyern typische Lage "auf dem Berg" wird vorteilhaft genutzt.

Doch warum wurde Scheyern eigentlich auf einer Bergkuppe errichtet?

Ursprünglich war in Scheyern eine Burg, die bekanntermaßen immer auf den höchsten Orten errichtet wurden. Es war die Stammburg der Grafen von Scheyern (die späteren Wittelsbacher) und stammt vermutlich aus dem 10. oder 11. Jahrhundert, ein genaues Baudatum ist nicht überliefert. Die Anlage diente bereits um das Jahr 996 als Residenz. Im Jahr 1119 wurde die Burg aufgelöst und in ein Kloster umgewandelt. Stifterin war Haziga von Scheyern, die Witwe des Pfalzgrafen Otto von Scheyern. Jedes Jahr zum Stiftertag, dem 1. August, laden die Mönche des Klosters alle Kinder des Ortes und seiner Umgebung zum Stiftergedenken ein. An der Klosterpforte bekommen die Kinder danach eine Süßigkeit und ein kleines Geschenk.

Das Haus liegt nur rund 200 Meter vom Haupttor zur imposanten Klosteranlage Scheyern (lateinisch *Abbatia stae. Mariae Virginis in coelum assumptae Schryrae*) entfernt. Das Kloster ist ein Baudenkmal.

Lage

Makrolage:

Die Immobilie liegt im Ortskern von Scheyern in Bayern in der Hallertau, dem größten zusammenhängendem Hopfenanbaugebiet der Welt.

Distanzen zu den nächsten Großstädten:

- Münchner Innenstadt ca. 55 km, am besten zu erreichen per Bahn (nächstgelegener Bahnhof in Pfaffenhofen a.d. Ilm)

Die Züge verkehren zu den Hauptverkehrszeiten ungefähr im 30-Minuten-Takt.

- Flughafen MUC: schnellste Route über die A9 mit dem Auto in ca. 34 Min. (ca. 41,5 km)

- Ingolstadt ca. 40 km

- Regensburg ca. 89 km

BLACKHOUSE-Immobilien

- Nürnberg ca. 135 km
- Augsburg ca. 54 km

Mikrolage:

Scheyern ist eine Gemeinde mit ca. 5000 Einwohnern im oberbayrischen Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm.

- Das Haus liegt im Ortszentrum nur wenige Gehminuten von einem der beiden Kindergärten in Scheyern (mit mehreren Kinderkrippengruppen) entfernt. Die Mittelschule ist unmittelbar neben diesem und ebenso wie die Grundschule fußläufig erreichbar.

In Scheyern bekommt man alles für den täglichen Bedarf:

- + neuer großer REWE-Markt mit gut sortierter Frischetheke und Getränkemarkt
- + Gastronomie: z.B. Klosterschänke, Bräustüberl, Café Marienkäfer, Wiesender-Café am Supermarkt, Pizzaservice...
- + Banken (Sparkasse und VR-Bank Bayern Mitte)
- + Friseur
- + Allgemeinärzte, Zahnärzte, Apotheke
- + Kindergärten und Kinderkrippen
- + Grund- und Mittelschule
- + alle weiterführenden Schulen (Realschule und Schyren-Gymnasium), wie auch ein großes Förderzentrum und eine staatlich anerkannte Montessori-Grundschule im ca. 6 km entfernt in Pfaffenhofen a.d. Ilm
- + FOS und BOS (Schule ohne Rassismus und Schule mit Courage-Auszeichnung) mit verschiedenen Fachrichtungen
- + viele beliebte und gut geführte Vereine
- + zahlreiche Sportmöglichkeiten
- + etc.

Ausstattung Beschreibung

Überdurchschnittliche Ausstattung im Kaufpreis bereits enthalten, z.B. hochwertige Böden und Fliesen, Markenbadausstattung, Videosprechanlage, Raumthermostate, überdurchschnittlich viele Steckdosen etc.

Große Wohnfläche von insgesamt 166,59 m²

Erdgeschoß:

- + Küche, Essen, Wohnen 42,32 m²
- + Garderobe 2,29 m²
- + Abstellraum 4,32 m²
- + Gäste WC 1,86 m²

Obergeschoß:

- + Bad 8,34 m²
- + Schlafen1 18,02 m²
- + Schlafen2 (oder Kind1) 19,85 m²
- + Schlafen3 (oder Kind2) 14,15 m²

Dachgeschoß:

- + Bad 6,04 m²
- + Schlafen4 22,58 m²
- + Dachterrasse/Loggia: 9,4 m² (4,70 m² anrechenbare Wohnfläche)

Untergeschoß:

- + Hobbyraum 26,12 m²
- + Waschraum 6,42 m²
- + Lager/Vorrat 8,60 m²

Sonstige Angaben

Scheyern ist berühmt für das weitläufige Benediktinerkloster, in dessen neu renovierten Seitentrakt heute die Schulen FOS und BOS mit folgenden Fachrichtungen untergebracht sind: Wirtschaft, Technik Sozialwesen, ABU (Agrarwirtschaft, Bio- und Umwelttechnologie).

Durch diese Schulen ist Scheyern ein lebendiger Ort mit vielen jungen Menschen, welche teilweise von weit her kommen, um hier ihr Abitur für ein anschließendes Studium zu erlangen.

Impressionen



Visualisierung von Gartenseite Zoom



Visualisierung von Gartenseite

BLACKHOUSE-Immobilien

Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tel.: +49 8441 8597954

info@blackhouse-immobilien.de
www.blackhouse-immobilien.de



Visualisierung Straßenseite



Visualisierung von Garagen



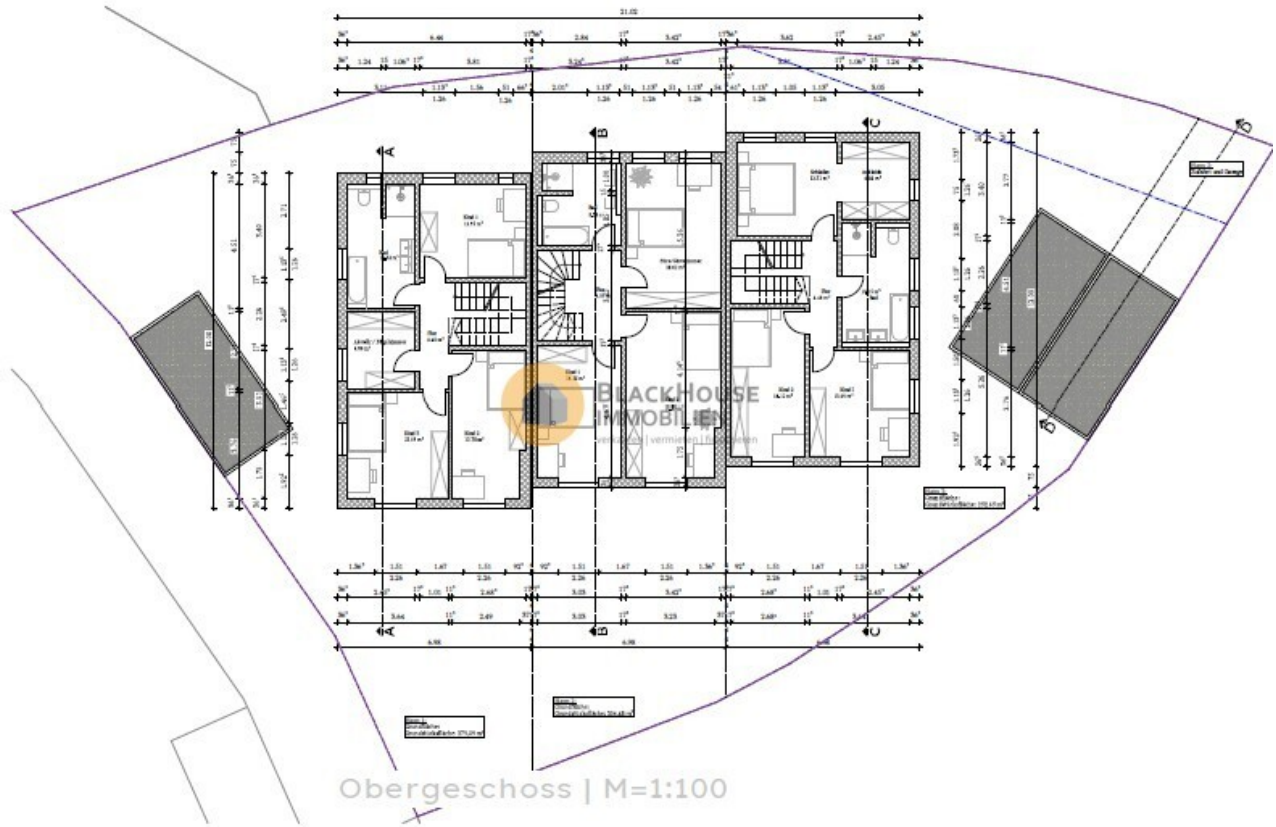
Visualisierung Straßenseite



Visualisierung von Garagen



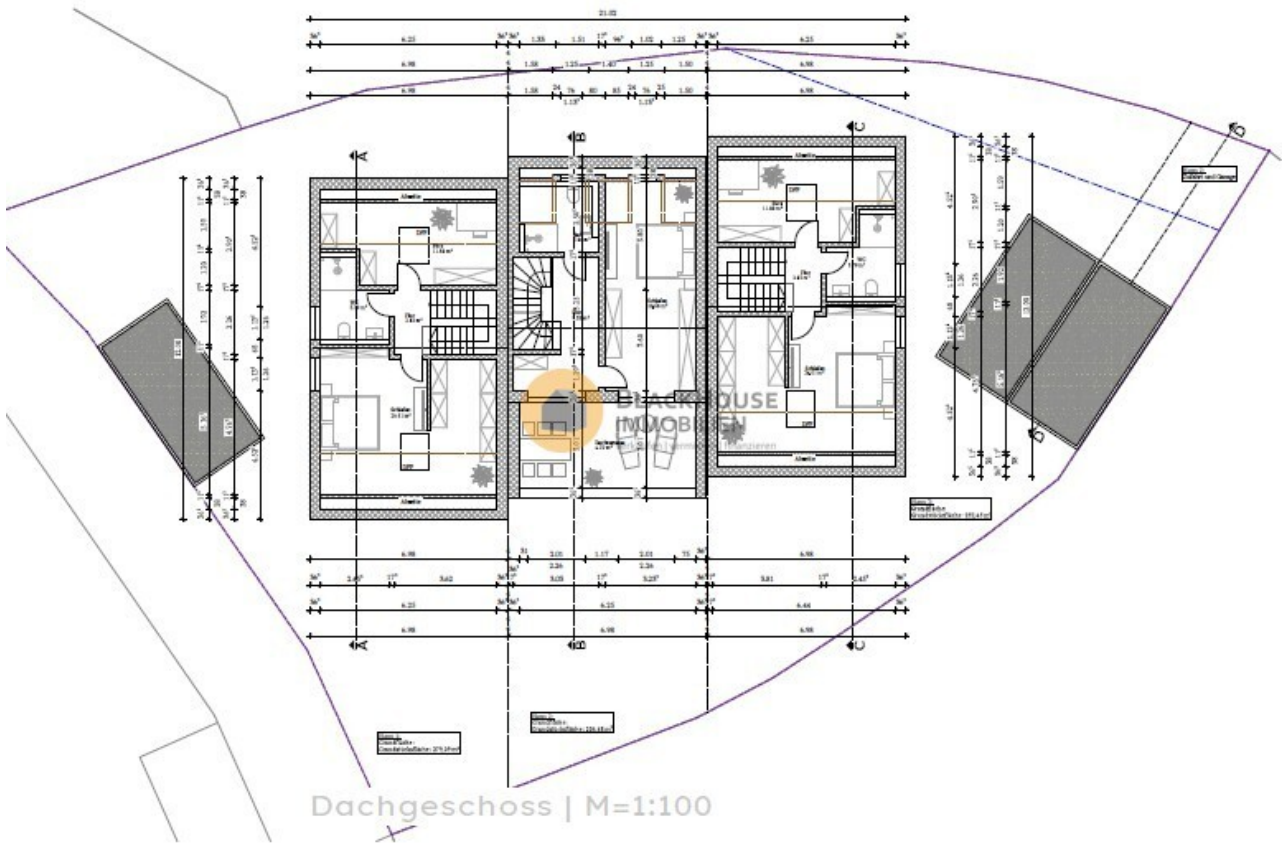
**BLACKHOUSE
IMMOBILIEN**
verkaufen | vermieten | finanzieren



Grundriss Obergeschoss



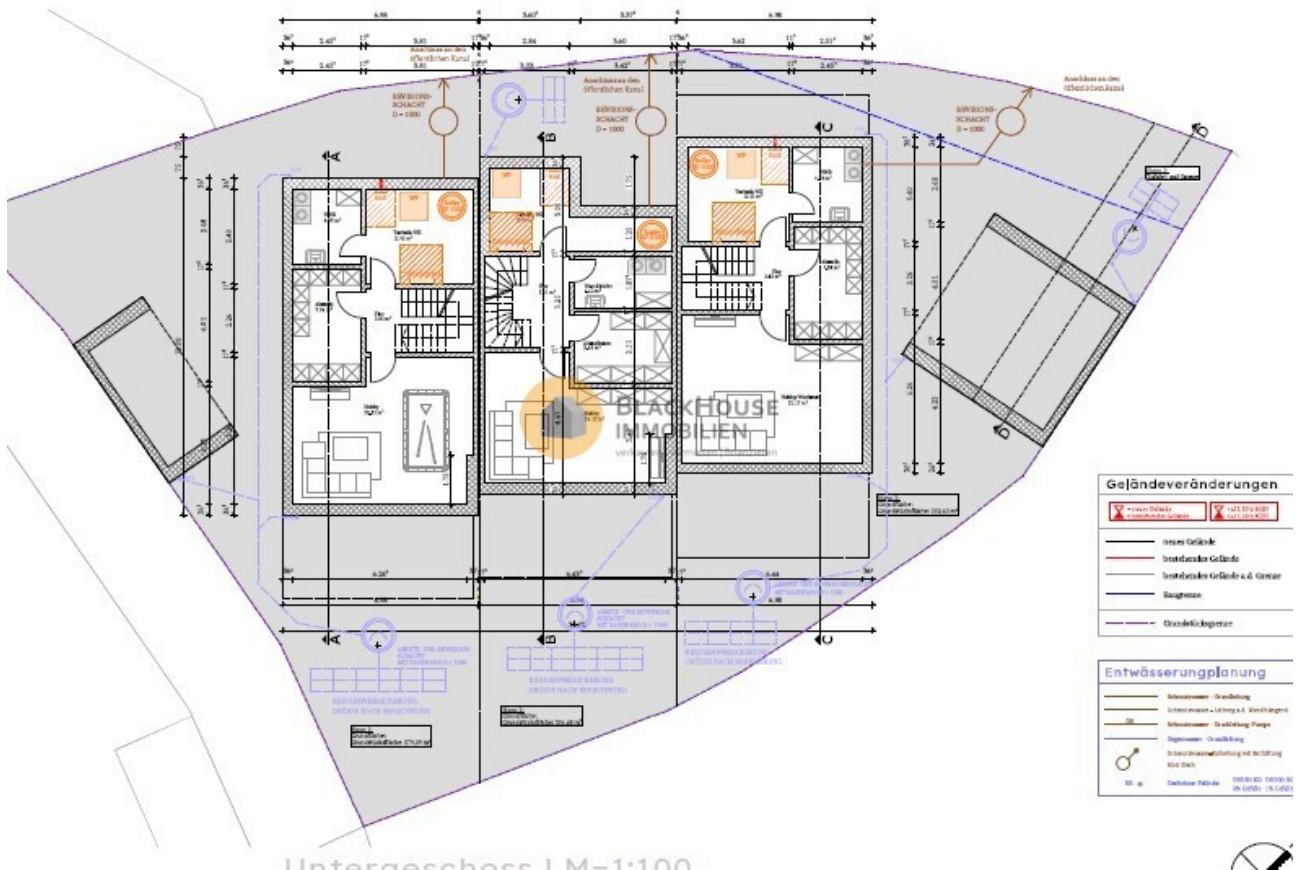
**BLACKHOUSE
IMMOBILIEN**
verkaufen | vermieten | finanzieren



Grundriss Dachgeschoss



**BLACKHOUSE
IMMOBILIEN**
verkaufen | vermieten | finanzieren

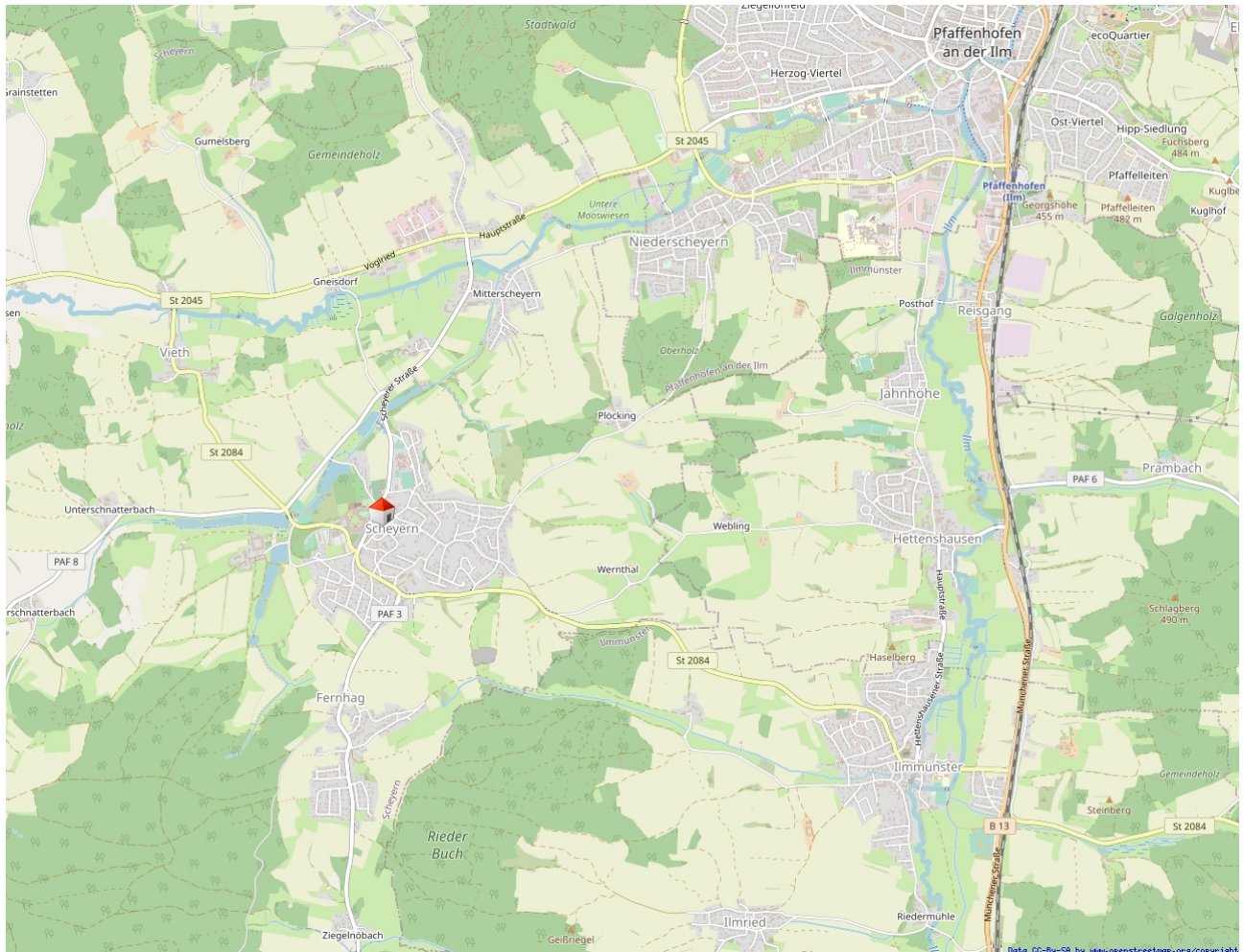


Grundriss Untergeschoss



**BLACKHOUSE
IMMOBILIEN**
verkaufen | vermieten | finanzieren

Lageplan



Lageplan

BLACKHOUSE-Immobilien

Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tel.: +49 8441 8597954

info@blackhouse-immobilien.de
www.blackhouse-immobilien.de



Ihre Ansprechpartnerin

Frau Christina Jacobs
BLACKHOUSE-Immobilien
Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm
Telefon: +49 8441 859 79 54

E-Mail: info@blackhouse-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

BLACKHOUSE-Immobilien

Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tel.: +49 8441 8597954

info@blackhouse-immobilien.de
www.blackhouse-immobilien.de