

85298 Scheyern / Euernbach

Baugrundstück mit Baugenehmigung im Städtedreieck München – Ingolstadt – Augsburg



Kaufpreis

295.000 €

Grundstücksfläche

777 m²

Ihr Ansprechpartner

**Finestep Immobilien
GmbH**

Kevin Zeller

089 / 23 78 11 30

info@finestep.de

Flächen

Grundstücksfläche	777 m ²
-------------------	--------------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	295.000 €
-----------	-----------

Zustand

bebaubar nach	§34 Nachbarschaft
Erschliessung	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Objekt-Titel

Baugrundstück mit Baugenehmigung im Städtedreieck München – Ingolstadt – Augsburg

Lage-Beschreibung

IHRE LAGE IM ÜBERBLICK:

Willkommen in Euernbach – einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Scheyern im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm. Hier genießen Sie die Ruhe des Landlebens, ohne auf eine gute Infrastruktur und kurze Wege verzichten zu müssen. Die reizvolle Hügellandschaft des oberbayerischen Voralpenlandes, weite Wiesen, Felder und Waldstücke prägen das Ortsbild und schaffen ein Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Gerade Familien finden hier beste Voraussetzungen für ein entspanntes Zuhause. Rund um die Reitberger Straße können Kinder die Natur noch unmittelbar erleben – auf den angrenzenden Wiesen grasen regelmäßig Schafe, der nahegelegene Reiterhof begeistert kleine und große Pferdefreunde und die umliegenden Feld- und Waldwege laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder gemeinsamen Entdeckungstouren in der Natur ein. Hier spielt sich ein großer Teil des Familienlebens ganz selbstverständlich draußen ab.

.....
Online-ID:

GHMVCGM
.....

Objekt-Nr.:

932
.....



vr-wohnen.de

**Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken**

Auch im Alltag profitieren Sie von einer guten Infrastruktur. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Scheyern und der nur wenige Fahrminuten entfernten Kreisstadt Pfaffenhofen an der Ilm. Darüber hinaus bietet die Region ein vielfältiges Freizeit- und Vereinsangebot für Jung und Alt.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls überzeugend. Über die Staatsstraßen sowie die nahegelegene Autobahn A9 erreichen Sie Pfaffenhofen, Ingolstadt und München in kurzer Zeit. Zusätzlich wurde erst vor Kurzem der durchgehende Geh- und Radweg zwischen Euernbach und Eisenhut fertiggestellt, wodurch sich die Umgebung noch komfortabler und sicherer mit dem Fahrrad oder zu Fuß erkunden lässt.

Euernbach selbst zeichnet sich durch ein aktives Dorfleben und eine gewachsene Nachbarschaft aus. Das moderne Dorfgemeinschaftshaus bildet den Mittelpunkt zahlreicher Veranstaltungen und trägt wesentlich zum lebendigen Miteinander im Ort bei.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer familienfreundlichen Umgebung und der guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte macht Euernbach zu einem Wohnort, an dem sich Lebensqualität und Alltag ideal miteinander verbinden.

Ausstattungs-Beschreibung

IHRE HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK:

- 777 m² großes Baugrundstück
- Eingetragenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Zeitvorteil durch bereits vorhandene Baugenehmigung
- Genehmigte Doppelgarage mit zusätzlichem Abstellraum
- Sonnige Südwest-Ausrichtung
- Bereits genehmigtes Einfamilienhaus mit ca. 195 m² Wohnfläche möglich
- Genehmigte Außenmaße: 11,83 m × 9,96 m
- Auch kleineres Wohnhaus innerhalb der genehmigten Außenmaße möglich
- Nahezu ebenes Grundstück
- Ruhige und familienfreundliche Wohnlage
- Naturnahe Umgebung mit Wiesen und Feldern
- Angrenzende Schafweide mit idyllischem Ortsbild
- Reiterhof in wenigen Gehminuten erreichbar
- Wald- und Spazierwege in unmittelbarer Nähe
- Ideal für Familien, Naturliebhaber und Hundebesitzer
- Gute Anbindung an Pfaffenhofen a. d. Ilm, Schrobenhausen und Ingolstadt
- Attraktive Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit der Infrastruktur

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, wie Sie an einem warmen Sommerabend auf Ihrer Terrasse sitzen. Der Grill läuft, Familie und Freunde sind zu Besuch, die Kinder spielen ausgelassen im Garten, während der Hund über die Wiese tobt. Die Sonne geht langsam unter und Sie genießen die Ruhe in Ihrem eigenen Zuhause. Genau dieser Traum könnte auf diesem Grundstück Wirklichkeit werden.

Wir freuen uns, Ihnen dieses großzügige und sonnige Baugrundstück in Scheyern-Euernbach vorstellen zu dürfen.

Über eine Zufahrt, für die ein eingetragenes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht, erreichen Sie das nahezu ebene Grundstück. Der orange bzw. gelb markierte Bereich auf der Abbildung stellt den Geh-, Fahr- und Leitungsweg dar, der blau markierte Bereich zeigt das eigentliche Grundstück.

Mit seiner attraktiven Südwest-Ausrichtung und einer Grundstücksfläche von 777 m² bietet dieses Grundstück beste Voraussetzungen, um Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Hier entstehen nicht nur vier Wände – hier entsteht ein Zuhause mit Platz für gemeinsame Grillabende, spielende Kinder, entspannte Stunden auf der Terrasse und viele unvergessliche Momente mit Familie und Freunden.

Besonders Familien werden die Umgebung schnell zu schätzen wissen. Direkt angrenzend befinden sich Wiesen, auf denen regelmäßig Schafe grasen und dem Wohnumfeld einen idyllischen, ländlichen Charakter verleihen. Nur wenige Gehminuten entfernt lädt ein Reiterhof kleine und große Pferdefreunde ein, und auch Wiesen, Felder sowie Waldwege sind schnell erreicht. Ob eine Fahrradtour, ein Spaziergang mit dem Hund oder das gemeinsame Entdecken der Natur – hier wachsen Kinder in einer Umgebung auf, in der sie draußen noch richtig Kind sein können.

Für das Grundstück liegt bereits eine Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus mit den Außenmaßen von 11,83 m × 9,96 m vor. Dadurch kann eine Wohnfläche von über 195 m² realisiert werden. Selbstverständlich besteht auch die Möglichkeit, ein kleineres Einfamilienhaus zu errichten, sofern die genehmigten Außenmaße eingehalten werden.

Auch an praktischen Komfort wurde gedacht: Im nördlichen Bereich des Grundstücks ist bereits der Bau einer Doppelgarage mit zusätzlichem Abstellraum für Gartengeräte, Fahrräder oder weitere Alltagsgegenstände genehmigt.

Ein Grundstück ist immer auch eine Entscheidung für einen Lebensmittelpunkt. Die Reitberger Straße verbindet die Ruhe des Landlebens mit einer familienfreundlichen Umgebung und bietet den idealen Rahmen für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause im Grünen erfüllen möchten.

sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionsfrei zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München www.finestep.de

Impressionen

