

Scheyerer Weg Exposé



GROSSWOHNBAU
PLANEN BAUEN WOHNEN



Niederscheyern Ensemble

3

Ausstattung

5

Objektbeschreibung

7

Ansichten und Grundrisse

9

Preisliste

16

Modernes Wohnen

Effizienzhaus 40

Ein perfekter Ort zum Wohnen und Wohlfühlen

Am Scheyerer Weg 6 in 85276 Niederscheyern realisiert Gross Wohnbau ein hochwertiges 8-Familien-Wohnhaus im **Effizienzhaus-40-Standard**. Das Projekt verbindet moderne Architektur mit nachhaltiger Bauweise, hoher Energieeffizienz und durchdachten Grundrissen, ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger, die auf langfristige Wertstabilität setzen.

Die lichtdurchfluteten Wohnungen bieten zeitgemäßen Wohnkomfort, großzügige Außenflächen und eine Bauqualität, die heutigen wie zukünftigen Anforderungen gerecht wird. **Der Effizienzhaus-40-Standard** steht für eine besonders hohe energetische Qualität und ein zukunftssicheres Gebäudekonzept.



Scannen Sie den QR-Code und erfahren Sie mehr über die energetischen Anforderungen, Fördermöglichkeiten und Vorteile des Effizienzhaus-40-Standards.

Unverbindliche Darstellung

GROSSWOHNBAU



Auf den Punkt gebracht

Daten und Fakten

Einheit	Etage	Zimmer	WFL.	Terasse	Balkon
Wohnung 1	EG	3	77,42 m²	+	
Wohnung 2	EG	1	42,72 m²	+	
Wohnung 3	EG	2	52,46 m²	+	
Wohnung 4	1	3	75,80 m²		+
Wohnung 5	1	1	42,38 m²		+
Wohnung 6	1	2	50,53 m²		+
Wohnung 7	2	3	74,17 m²		+
Wohnung 8	2	2	68,90 m²		+

Energieeffizienz

Klimafreundlicher Neubau im Effizienzhaus-Standard KfW 40 in klassischer Massivbauweise mit langlebigem Ziegelmauerwerk. Förderfähige, zinsvergünstigte Darlehen können über die jeweilige Hausbank beantragt werden.

Gebäudekomfort

Personenaufzug mit Zugang zu allen Wohneinheiten.

Fenster

3-fach-Isolierverglasung für hohe Energieeffizienz und Schallschutz gemäß VDI 4100.

Haustechnik

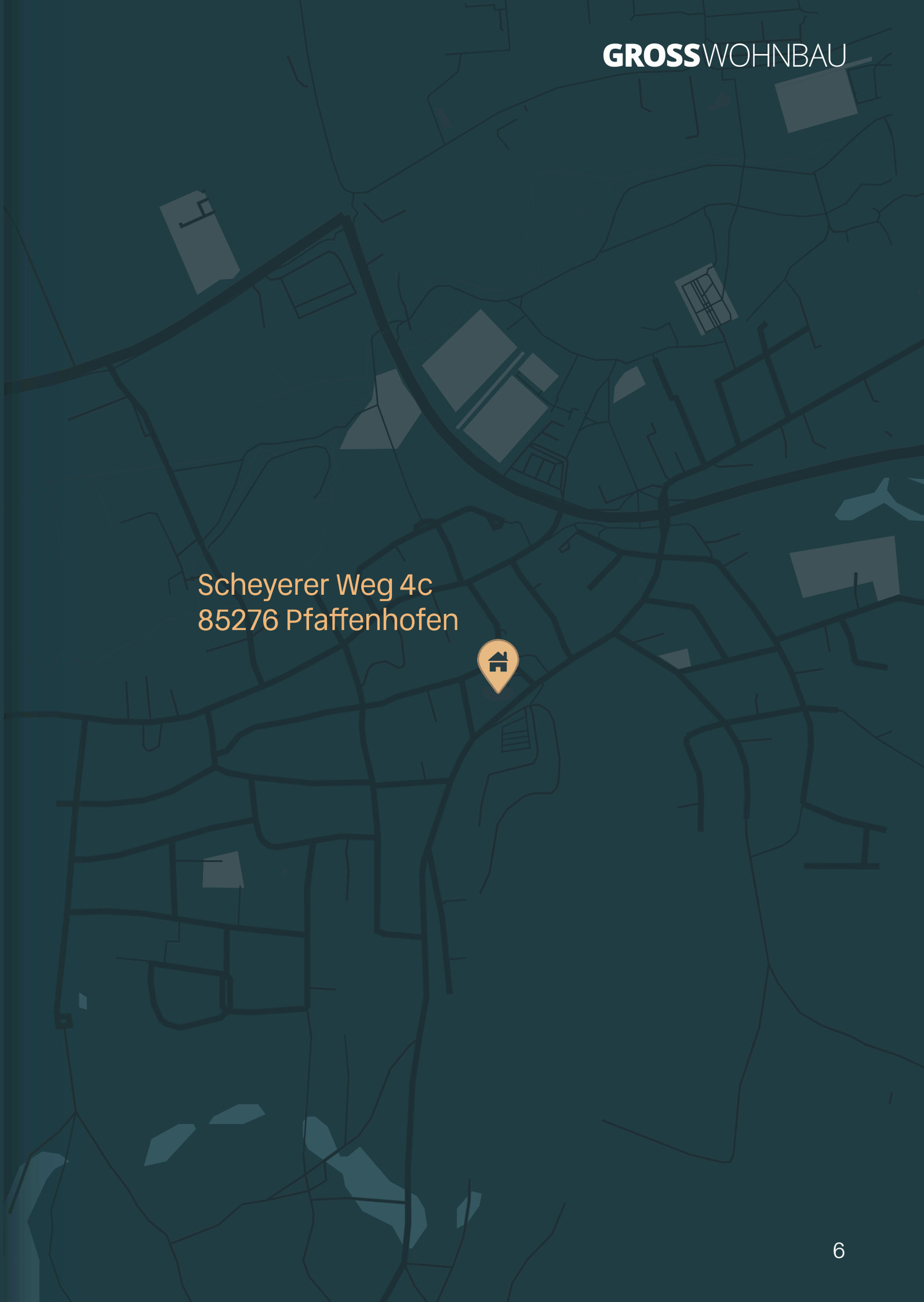
Moderne Wärmepumpe in Kombination mit kontrollierter Wohnraumlüftung.

Mobilität

Abschließbare Fahrradstellplätze für die Bewohner.

Heizung

Luft/Wasser-Wärmepumpe. Fußbodenheizung in allen Wohnräumen.



Objektbeschreibung



Ansicht SÜDWESTEN

Ansicht NORDWESTEN

Niederscheyern ist ein gewachsener und ruhiger Ortsteil von Pfaffenhofen an der Ilm und verbindet den Charakter eines traditionellen Wohnortes mit der Nähe zur Kreisstadt. Als größter Ortsteil Pfaffenhofens bietet Niederscheyern ein angenehmes, familien-freundliches Wohnumfeld mit guter Einbindung in die städtische Infrastruktur.

Umfeld und Freizeitwert

Das Wohnumfeld ist geprägt von viel Grün, Spazier- und Radwegen sowie zahlreichen regionalen Ausflugszielen. Ein besonderes Wahrzeichen der Region ist das nahegelegene Kloster Scheyern, das das Ortsbild und die Umgebung seit Jahrhunderten prägt. Der Klosterbiertgarten ist von Frühjahr bis Herbst ein beliebter Treffpunkt und verleiht der Gegend eine besondere, lebendige Atmosphäre.

Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit

Pfaffenhofen liegt verkehrsgünstig zwischen München und Ingolstadt. Die Anbindung an die Metropolregion München erfolgt sowohl über die Autobahn A9 als auch über den Schienenverkehr. Der Bahnhof Pfaffenhofen bietet regelmäßige Zugverbindungen nach München Hauptbahnhof, die je nach Verbindung eine Fahrzeit von rund 32 bis 35 Minuten ermöglichen. Auch der Flughafen München ist über den öffentlichen Nahverkehr mit Umstieg erreichbar.

Unverbindliche Darstellung



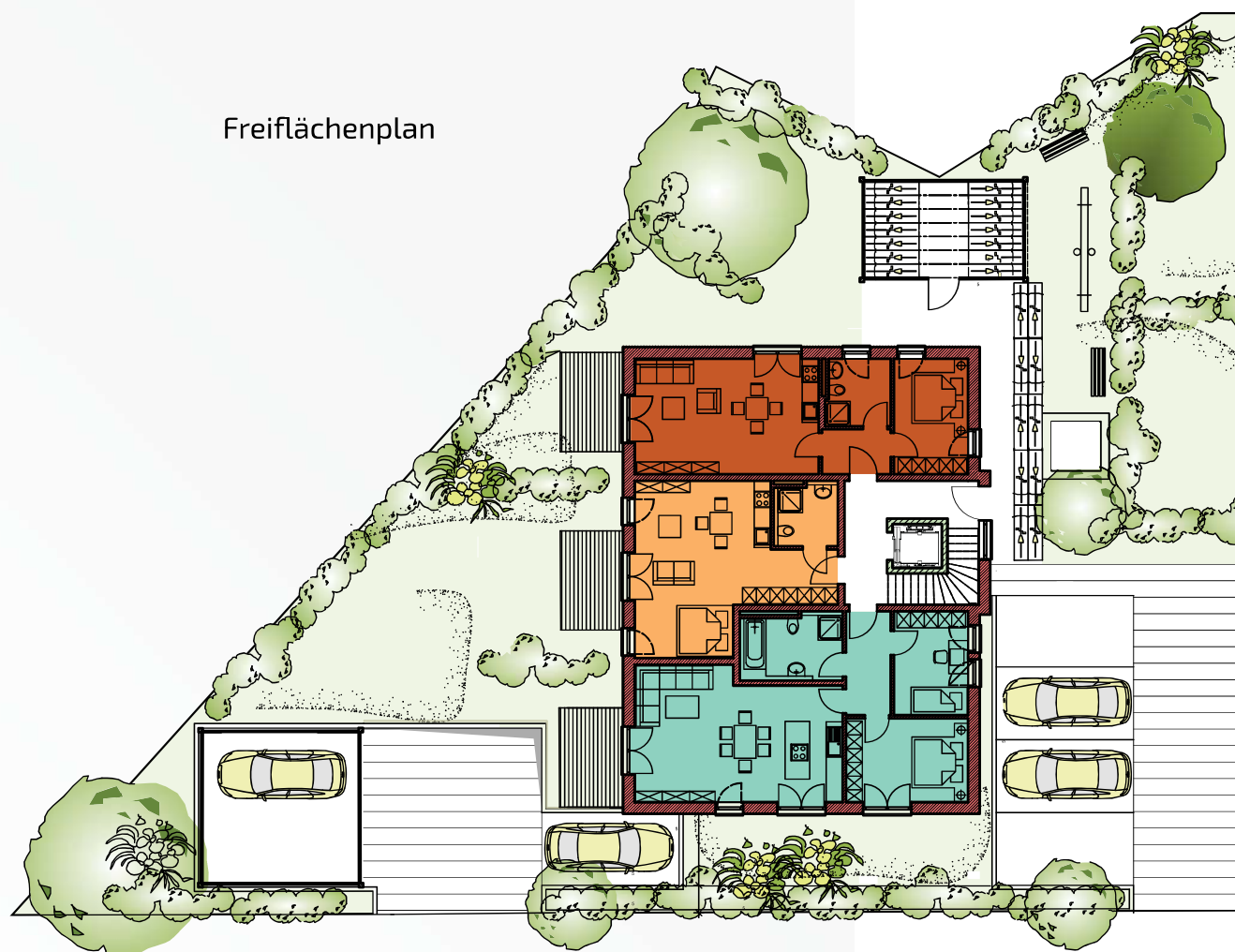
GROSSWOHNBAU



Ansicht SÜDEN



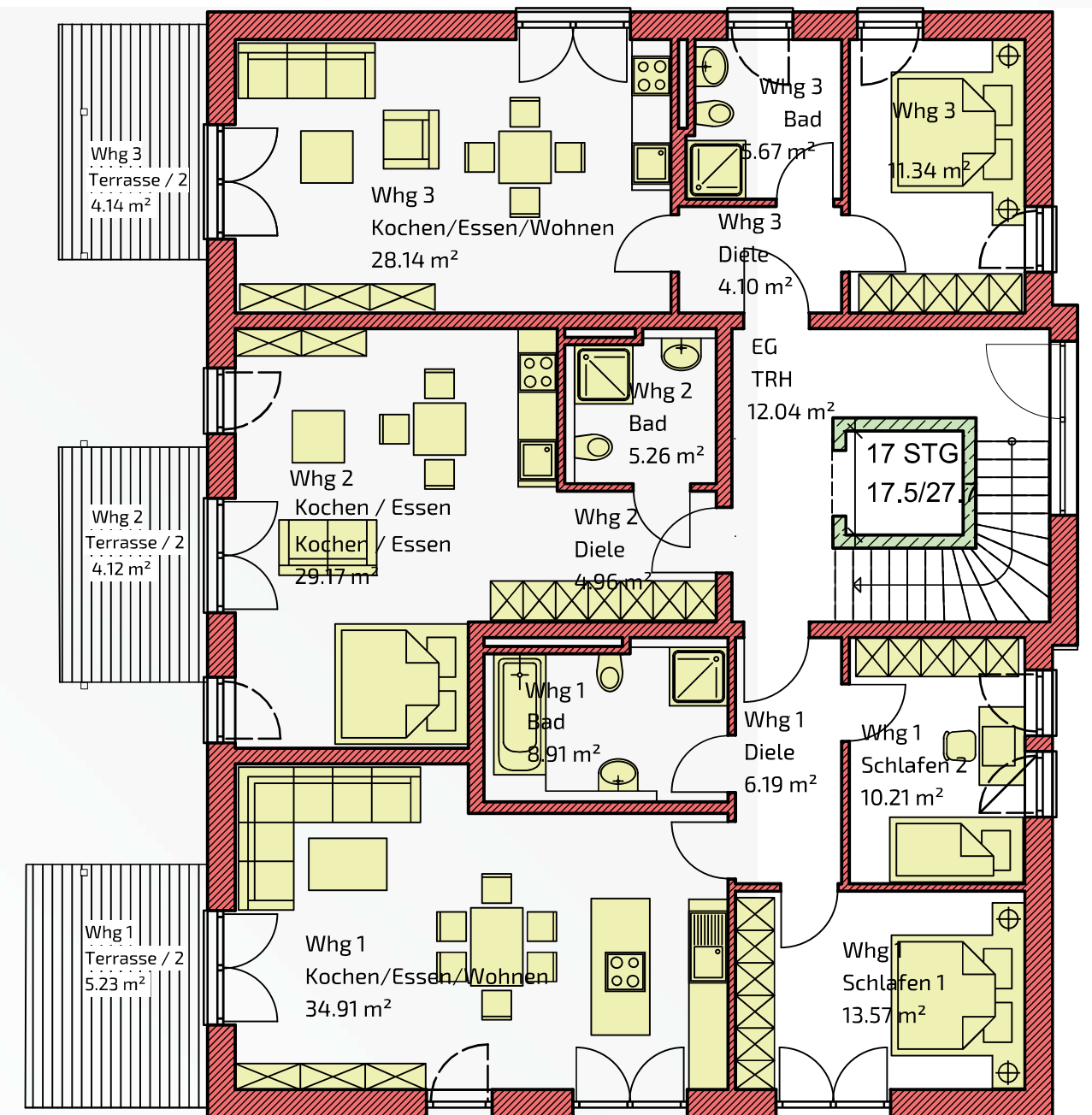
Ansicht WESTEN



Freiflächenplan

Grundriss

Erdegeschoss

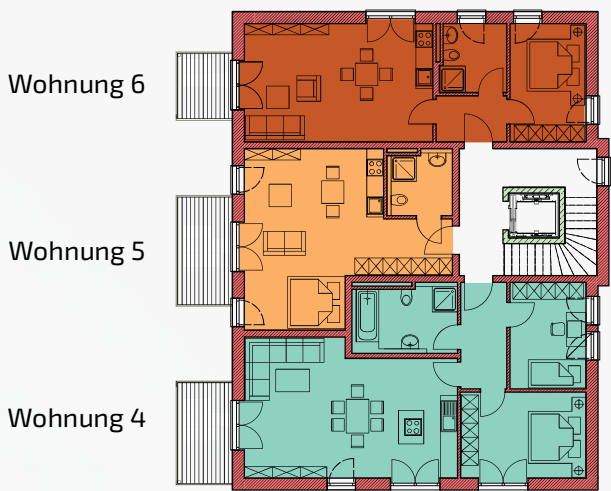


Maßstab 1:100

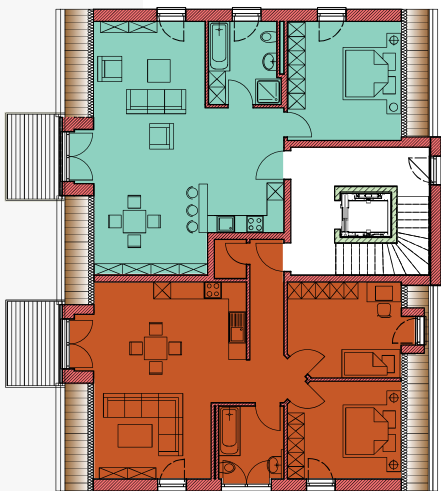
Ansichten und Grundrisse

Nicht maßstabgetreu

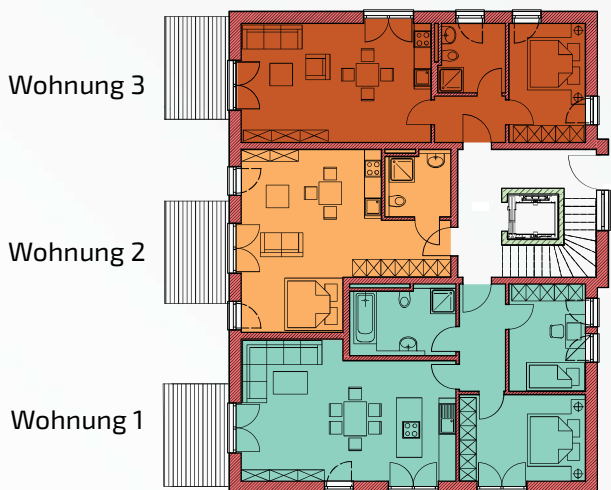
OBERGESCHOSS



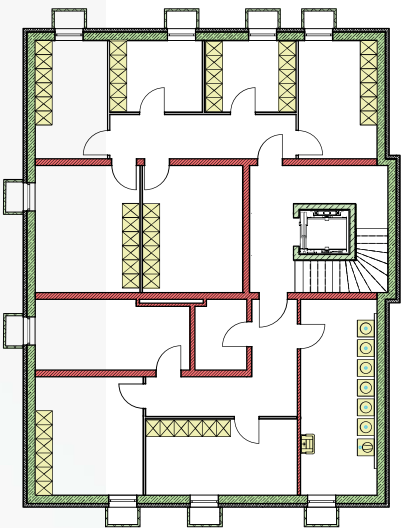
DACHGESCHOSS



ERDEGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



Wohnung 8

Wohnung 7

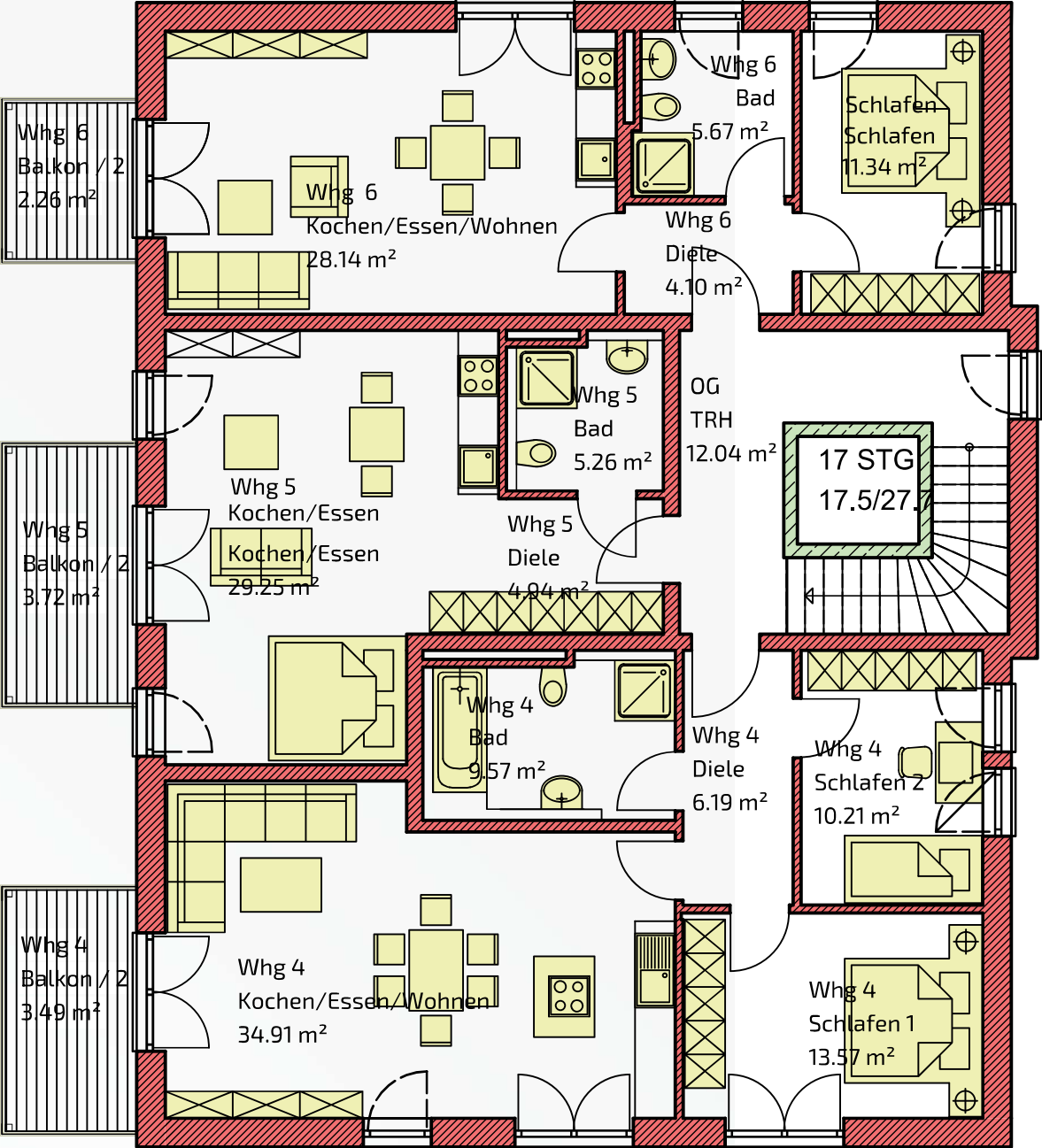


Unverbindliche Darstellung

GROSSWOHNBAU

Grundriss

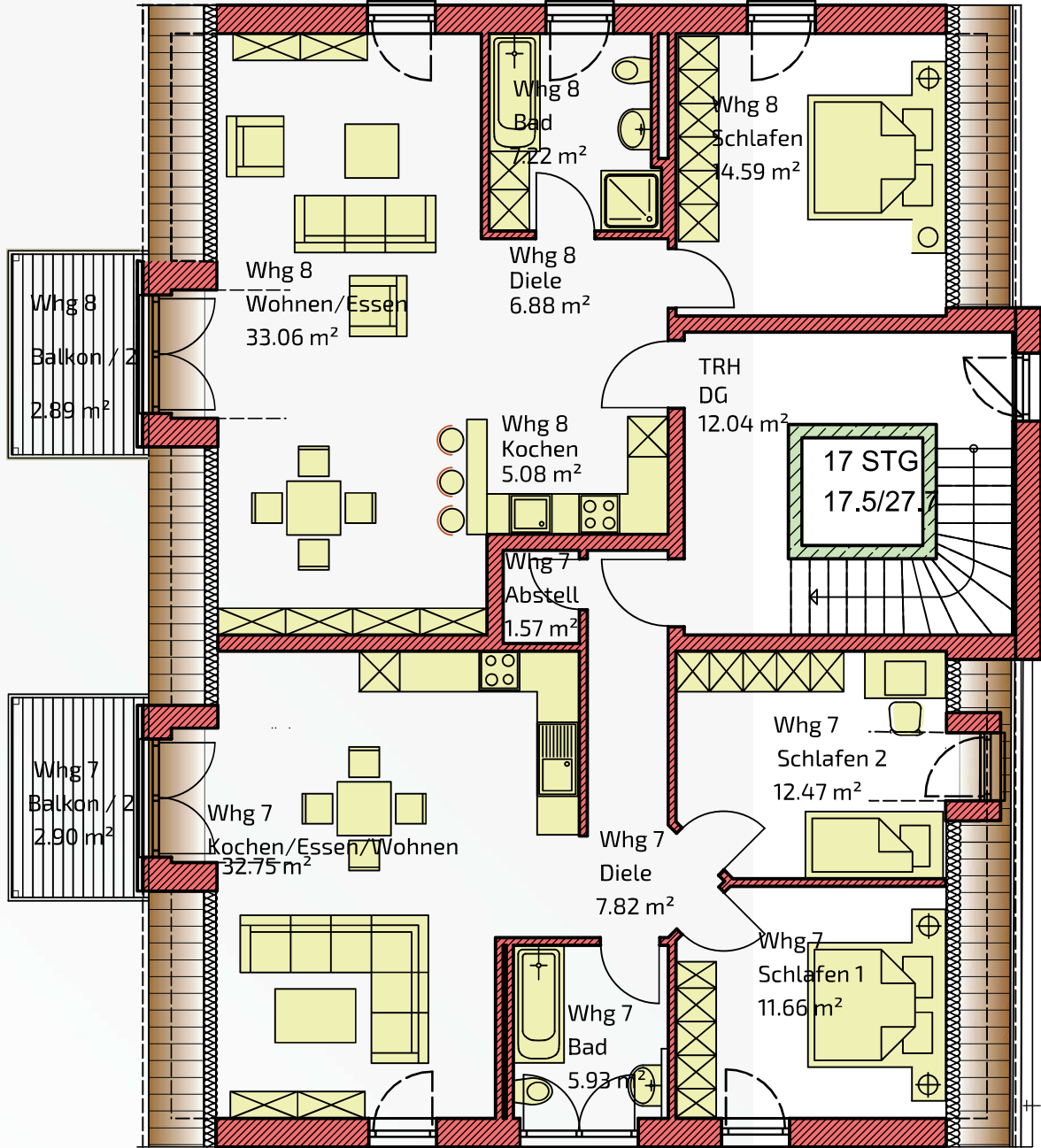
Obergeschoss



Maßstab 1:100

Grundriss

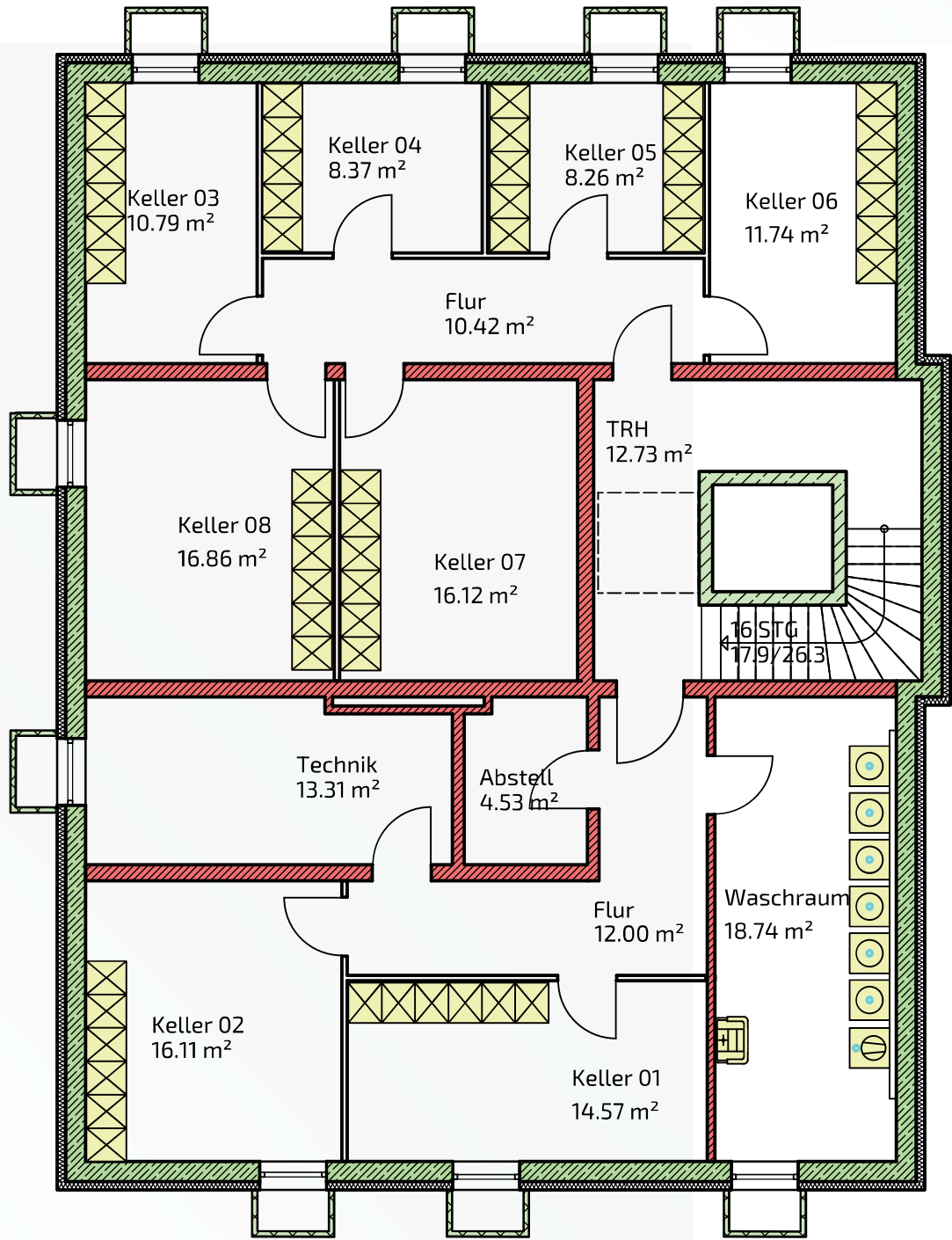
Dachgeschoss



Maßstab 1:100

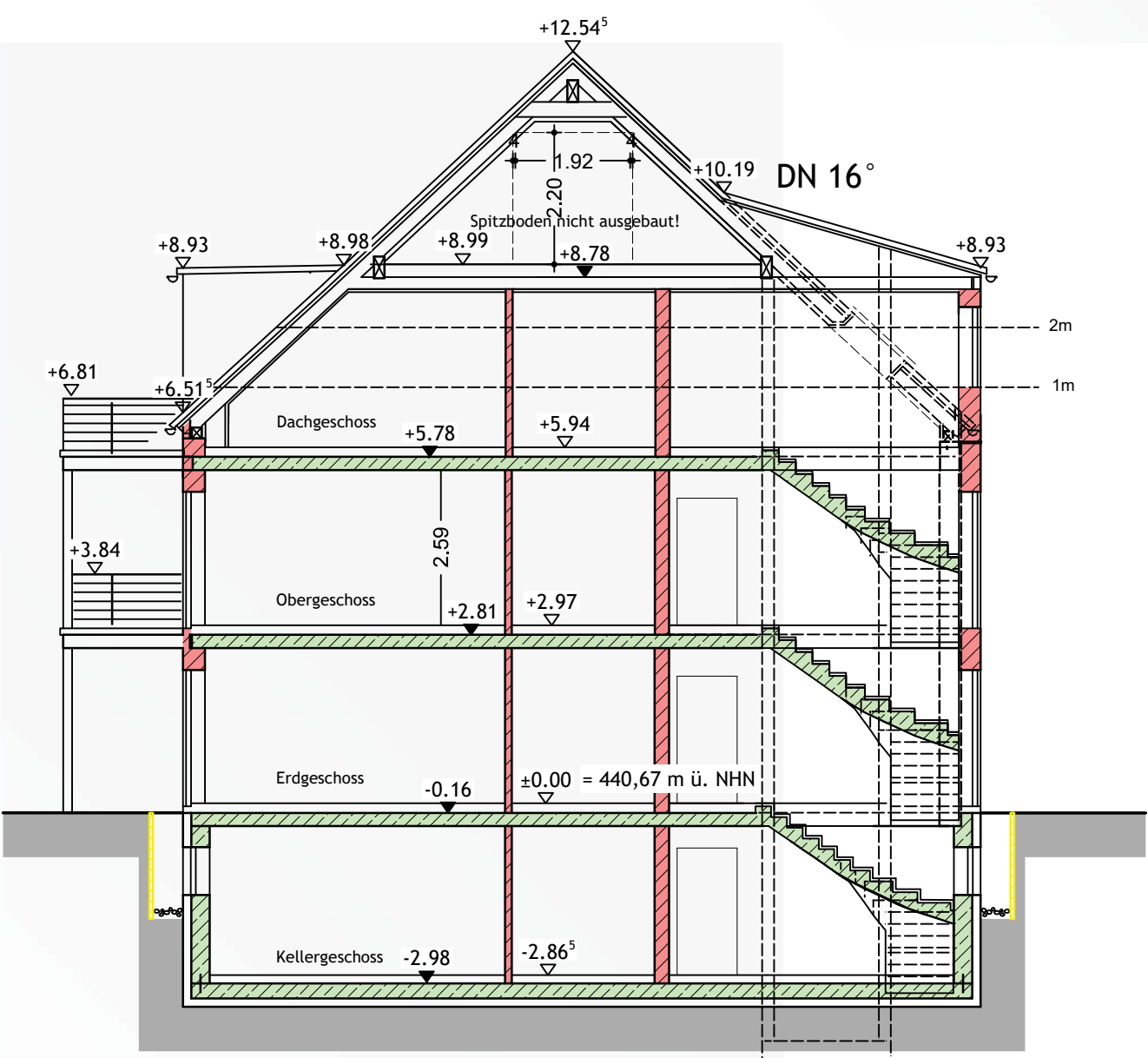
Grundriss

Kellergeschoss



Maßstab 1:100

Schnitt





Unverbindliche Darstellung

Einheit	Etage	Zimmer	WFL.	Preis in Euro €
Wohnung 1	EG	3	77,42 m²	435.000
Wohnung 2	EG	1	42,72 m²	reserviert
Wohnung 3	EG	2	52,46 m²	reserviert
Wohnung 4	1	3	75,80 m²	reserviert
Wohnung 5	1	1	42,38 m²	reserviert
Wohnung 6	1	2	50,53 m²	reserviert
Wohnung 7	2	3	74,17 m²	reserviert
Wohnung 8	2	2	68,90 m²	397.000

Preis pro Außenstellplatz 15.000 Preis €
Preis pro Duplex-Garagenstellplatz 25.000 €

Baukompetenz seit 1979



HELMUT GROSS & SOHN
Bauunternehmung GmbH

Erfahrung, die baut.
Qualität, die bleibt.

Am Bahndamm 16
85296 Rohrbach

08442-5200
info@gross-wohnbau.de