

## Exposé Parzelle 22 - Reihenhaus Eckgrundstück

Nach Planung des neuen Baugebietes „Am Südhang“ startet die Gemeinde Scheyern den Verkauf der Bauparzellen im Baulandmodell. Die Parzelle 22 befindet sich am Rand des Gebietes. Die Süd-Westseite ist ohne angrenzende Bebauung und bietet Weitblick bis zum Rieder Buch.

Auf dem Baugrundstück ist neben dem Bereich der Stellplatzfläche ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzung zählt zu den Erschließungsarbeiten, wodurch dem Käufer keine Kosten für die Pflanzung entstehen. Die Pflegearbeiten liegen samt Kosten hierzu beim Käufer. Eine Ersatzpflanzung bei Beschädigung ist ebenfalls durch den Käufer sicherzustellen.

Mit dem Baugrundstück kaufen Sie einen Anteil an der angrenzenden Garagenhoffläche (Parzelle 32) für einen Stellplatz. Auf dem Grundstück selbst ist eine Stellfläche zugelassen. Nach der aktuellen Stellplatzsatzung sind zwei Stellplätze je Wohneinheit gefordert.

### Fakten

Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Angebotstyp	Verkauf
Fläche	364 qm
Kaufpreis	167.440,00 €
Quadratmeterpreis	460,00 €/qm
Bebauungsplan rechtskräftig seit	01.01.2025
Erschließung	seit dem 09.12.2025 erschlossen
Bauzwang	ja
Haustypen	Reihenhaus
Dachformen	Satteldach
GRZ	0,4
Vollgeschosse	II + OG
Max. Gebäudehöhe	6,5 m
Baugrund	Die genannte Grundstücksgröße von 364 m <sup>2</sup> teilt sich in 316 m <sup>2</sup> Baugrundstück und 48 m <sup>2</sup> gemeinschaftliche Garagenhoffläche. Die Flächen können Sie dem Parzellenplan entnehmen, welcher Auszugsweise als Bild des Baugrundstückes hinterlegt ist.
Einschränkungen	Es wird darauf hingewiesen, dass zur Ertüchtigung der Kläranlage Pfaffenhofen in den nächsten Jahren ein Verbesserungsbeitrag für Baugrundstücke in Scheyern erhoben wird. Auf dem Baugrundstück ist neben dem Bereich der Stellplatzfläche ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzung zählt zu den Erschließungsarbeiten, wodurch dem Käufer keine Kosten für die Pflanzung entstehen. Die Pflegearbeiten liegen samt Kosten hierzu beim Käufer. Eine Ersatzpflanzung bei Beschädigung ist ebenfalls durch den Käufer sicherzustellen.  Die Bebaubarkeit der Parzelle 22 ist durch die Grundstücksbreite eingeschränkt. Wir bitten die Bebaubarkeit (abhängig von Höhe, Breite und Länge) mit einem Planungs-/Architekturbüro vor Kauf abzuklären. Grundsätzlich gelten die



**Objekt-Nr.: GR14226**

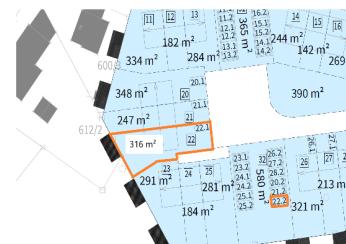
**Grundstücksgröße: 364 qm**

**Kaufpreis: 167.440,00 €**

inkl. Erschließungskosten,  
zzgl. Entwässerungskosten,  
zzgl. Hausanschlusskosten,  
inkl. Vermessungskosten,  
inkl. Kostenerstattungsbetrag

### Adresse:

Südhang  
85298 Scheyern



### Ansprechpartner

**Frau Lena Grimmert-Köthe**  
Bauleitplanung  
Gemeinde Scheyern

Telefon: 08441 8064-30  
E-Mail:  
bauleitplanung@scheyern.de

### Anbieter

Gemeinde Scheyern

powered by



gesetzlichen Abstandsregelungen, die einen Abstand von 0,4 der Gebäudehöhe festlegen. Selbstverständlich stehen wir für allgemeine Rückfragen ebenfalls zur Verfügung.

Einheimischenklausel ja

#### **Infrastruktur**

---

- Wasserversorgung

#### **Kommunikation**

---

- Glasfaseranschluss

#### **Umgebung**

---

- Kinderkrippe
- Sporteinrichtungen
- Spielplätze
- Mobiler Pflegedienst
- Schulen
- Öffentlicher Personennahverkehr
- Ärzte
- Kindergarten
- Einkaufsmöglichkeiten
- Kitas