

Reichertshofen / Au am Aign

# Landwirtschaftliche Nutzfläche - Aussenbereich / mögliches Bauerwartungsland

Objektnummer: 25149041



KAUFPREIS: 220.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 4.400 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

## Auf einen Blick

|              |          |           |                                                                                       |
|--------------|----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25149041 | Kaufpreis | 220.000 EUR                                                                           |
|              |          | Objektart | Grundstück                                                                            |
|              |          | Provision | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

**Objektnummer: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

## Ein erster Eindruck

**\*\*Landwirtschaftliche Nutzfläche oder Freizeitgrundstück im Aussenbereich – hoher Erholungswert mitten in der Natur\*\***

Dieses großzügig geschnittene Grundstück bietet eine seltene Gelegenheit für Naturliebhaber sowie Menschen mit dem Wunsch nach Erholung im Freien. Es handelt sich hierbei um eine landwirtschaftliche Nutzfläche oder ein Freizeitgrundstück im Aussenbereich, das durch seine ruhige und naturnahe Lage überzeugt. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 4.400 m<sup>2</sup> und eröffnet Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Wochenenddomizil zum Entspannen, zur gärtnerischen Bewirtschaftung oder als Naturrefugium – hier finden Sie viel Raum, um Ihre individuellen Vorstellungen zu realisieren. Das Gelände ist weitläufig und eben gestaltet, umgeben von einem gewachsenen Baumbestand, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt und den hohen Erholungswert unterstreicht. Sie erreichen das Grundstück bequem über einen befestigten Wirtschaftsweg. Bereits bei der Ankunft spüren Sie die besondere Ruhe und den Abstand zum städtischen Alltag. Der Aussenbereich lädt dazu ein, die Natur zu genießen, den Wechsel der Jahreszeiten zu erleben und die heimische Flora und Fauna zu beobachten. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Feldern und Wäldern – ein Paradies für Spaziergänger, Hobbygärtner und Familien, die gerne Zeit im Freien verbringen. Eine Nutzung als Weidefläche ist ebenso denkbar wie die Umsetzung eigener Freizeit- oder Gartenprojekte. Aufgrund des Standorts im Aussenbereich sind bauliche Veränderungen nur im Rahmen der geltenden gesetzlichen Bestimmungen möglich. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut. Ein solches Grundstück eignet sich insbesondere für Menschen, die Wert auf einen Rückzugsort mit hohem Erholungswert legen und den offenen Aussenbereich mitten in der Natur zu schätzen wissen. Ob als landwirtschaftliche Nutzfläche oder Freizeitgrundstück – hier eröffnen sich Ihnen vielfältige Nutzungsperspektiven. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von der Qualität und den Möglichkeiten dieser besonderen Liegenschaft zu überzeugen. Wir stehen Ihnen für Rückfragen und detaillierte Informationen zur Verfügung.

**Objektnummer: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

## **Alles zum Standort**

Die landwirtschaftliche Nutzfläche befindet sich im Ortsteil Au am Aign, der zur Gemeinde Reichertshofen im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm gehört. Das Grundstück liegt in einem überwiegend landwirtschaftlich geprägten Bereich am östlichen Rand der Hallertau und ist von offenen Acker- und Grünlandflächen umgeben.

Die Erschließung erfolgt über befestigte Gemeindeverbindungsstraßen sowie kurze Abschnitte von gut befahrbaren Feldwegen, die eine ganzjährige Bewirtschaftung ermöglichen. Der Standort zeichnet sich durch eine ruhige, periphere Lage abseits des Siedlungsbereichs aus; gleichzeitig ist der Anschluss an die überregionalen Verkehrsachsen sehr günstig: Die Bundesstraße B13 sowie die Autobahn A9 (Anschlussstelle Langenbruck/Reichertshofen) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Das Gebiet ist landwirtschaftlich traditionell durch Ackerbau geprägt. Die umliegenden Flächen weisen in der Regel ebenes bis leicht geneigtes Gelände sowie gute Bodenqualitäten (typisch für die Region: Löss- und Sandlössböden) auf und eignen sich daher gut für die Bewirtschaftung mit modernen Maschinen. Eine Beeinträchtigung durch Schattenwurf, Lärm oder angrenzende Industrie besteht nicht.

Die Lage gilt als entwicklungsstabil, da das Umfeld im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen ist und keine städtebaulichen Erweiterungen zu erwarten sind.

**Objektnummer: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Uwe Wagner**

---

**Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm**

**Tel.: +49 8441 – 78 92 687**

**E-Mail: [pfaffenhofen@von-poll.com](mailto:pfaffenhofen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**