

Reichertshofen / Au am Aign

# Landwirtschaftliche Nutzfläche - Aussenbereich

**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**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

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

## Auf einen Blick

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

Reichertshofen mit dem idyllischen Ortsteil Au am Aign ist eine charmante Marktgemeinde in Oberbayern im wirtschaftsstarken Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm. Die Nähe zu Ingolstadt und die gute Anbindung an die Autobahn A9 bieten ideale Bedingungen für Familien, die ruhiges, naturnahes Wohnen mit schnellen Verbindungen zu Arbeitsplätzen verbinden möchten. Die solide Infrastruktur und das sichere Umfeld schaffen eine ausgewogene Balance zwischen ländlicher Lebensqualität und urbaner Erreichbarkeit.

### Highlights der Lage:

- Naturnahes, familienfreundliches Wohnumfeld mit ruhiger Atmosphäre
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten und freundliche Nachbarschaft
- Gute Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung
- Öffentlicher Nahverkehr mit schnellen Verbindungen

### Entfernungen zu größeren Städten und Flughafen:

- Ingolstadt: ca. 20 km
- Pfaffenhofen an der Ilm: ca. 20 km
- München: ca. 70 km
- Flughafen München: ca. 55 km

### Infrastruktur für Familien:

- Schulen und Kindergärten in der Nähe (fußläufig erreichbar)
- Medizinische Versorgung durch Hausärzte, Apotheken und ein Seniorenzentrum
- Sport- und Spielplätze in unmittelbarer Nähe
- Mehrere Bushaltestellen fußläufig erreichbar für einfache Mobilität

Diese Lage bietet Familien einen sicheren, komfortablen und naturnahen Lebensraum mit allen wichtigen Angeboten für Bildung, Freizeit und Versorgung – ideal für eine ausgewogene und zukunftsichere Lebensgestaltung.

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

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistrauszugs, 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)**