

Reichertshofen / Au am Aign

Agricultural land - outdoor area

Property ID: 25149041



PURCHASE PRICE: 220.000 EUR • LAND AREA: 4.400 m²

Property ID: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign

- **At a glance**
- **The property**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign

At a glance

Property ID	25149041	Purchase Price	220.000 EUR
		Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Property ID: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign

The property



Property ID: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign

A first impression

****Agricultural or recreational land in a rural setting – high recreational value amidst nature**** This generously sized plot of land offers a rare opportunity for nature lovers and those seeking outdoor relaxation. It is an agricultural or recreational plot in a rural setting, distinguished by its tranquil and natural location. The plot covers approximately 4,400 m² and offers numerous possibilities. Whether as a weekend retreat for relaxation, for gardening, or as a nature refuge – here you will find ample space to realize your individual vision. The grounds are spacious and level, surrounded by mature trees that create a pleasant atmosphere and underscore the high recreational value. The property is easily accessible via a paved farm track. Upon arrival, you will immediately sense the special peace and distance from the hustle and bustle of city life. The outdoor area invites you to enjoy nature, experience the changing seasons, and observe the local flora and fauna. The surrounding area is characterized by meadows, fields, and forests – a paradise for walkers, gardeners, and families who enjoy spending time outdoors. Use as pastureland is just as conceivable as realizing your own leisure or gardening projects. Due to its location in a rural area, structural alterations are only possible within the framework of applicable legal regulations. Public transport connections are good. Such a property is particularly suitable for people who value a retreat with high recreational value and appreciate open outdoor space surrounded by nature. Whether as agricultural land or a recreational plot – a wide range of possibilities awaits you here. We invite you to arrange a viewing appointment to see for yourself the quality and potential of this exceptional property. We are available to answer any questions and provide further details.

Property ID: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign

All about the location

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.

Property ID: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign

Other information

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.

Property ID: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel.: +49 8441 – 78 92 687

E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com