

Reichertshofen / Au am Aign

# Terreno agrícola - área al aire libre

*Número de propiedad: 25149041*



**PRECIO DE COMPRA: 220.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.400 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Una primera impresión**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign

## De un vistazo

Número de propiedad	25149041	Precio de compra	220.000 EUR
		Tipo de objeto	Terreno
		Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Número de propiedad: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign

## La propiedad



**Número de propiedad: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

## Una primera impresión

**\*\*Terreno agrícola o recreativo en un entorno rural: alto valor recreativo en plena naturaleza\*\*** Este amplio terreno ofrece una oportunidad única para los amantes de la naturaleza y quienes buscan relajarse al aire libre. Se trata de un terreno agrícola o recreativo en un entorno rural, que se distingue por su ubicación tranquila y natural. La parcela abarca aproximadamente 4400 m<sup>2</sup> y ofrece numerosas posibilidades. Ya sea como refugio de fin de semana para relajarse, para la jardinería o como refugio natural, aquí encontrará amplio espacio para hacer realidad su visión personal. El terreno es amplio y llano, rodeado de árboles maduros que crean un ambiente agradable y realzan su alto valor recreativo. La propiedad es fácilmente accesible a través de un camino rural pavimentado. Al llegar, sentirá inmediatamente la paz y la tranquilidad que le proporciona la tranquilidad del entorno, lejos del bullicio de la ciudad. El espacio exterior le invita a disfrutar de la naturaleza, experimentar el cambio de estaciones y observar la flora y fauna local. Los alrededores se caracterizan por prados, campos y bosques: un paraíso para senderistas, jardineros y familias que disfrutan del aire libre. El uso como pastizal es tan concebible como la realización de sus propios proyectos de ocio o jardinería. Debido a su ubicación en una zona rural, las reformas estructurales solo son posibles dentro del marco de la normativa legal vigente. Las conexiones de transporte público son excelentes. Esta propiedad es especialmente adecuada para quienes valoran un refugio con un alto valor recreativo y aprecian los espacios abiertos al aire libre rodeados de naturaleza. Ya sea como terreno agrícola o como parcela recreativa, aquí le espera una amplia gama de posibilidades. Le invitamos a concertar una visita para comprobar por sí mismo la calidad y el potencial de esta excepcional propiedad. Estamos a su disposición para responder a cualquier pregunta y proporcionarle más información.

**Número de propiedad: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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