

Reichertshofen / Au am Aign

## terrain agricole - espace extérieur

**CODE DU BIEN: 25149041**



**PRIX D'ACHAT: 220.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.400 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

## En un coup d'œil

|              |          |                              |                                                                           |
|--------------|----------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN | 25149041 | Prix d'achat                 | 220.000 EUR                                                               |
|              |          | Type d'objet                 | Plot                                                                      |
|              |          | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

**CODE DU BIEN: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

## Une première impression

**\*\*Terrain agricole ou de loisirs en milieu rural – un cadre naturel exceptionnel\*\*** Ce terrain généreux offre une opportunité rare aux amoureux de la nature et à ceux qui recherchent la détente au grand air. Situé en pleine campagne, il se distingue par son emplacement paisible et naturel. D'une superficie d'environ 4 400 m<sup>2</sup>, il offre de nombreuses possibilités. Que ce soit pour un week-end de détente, pour jardiner ou comme refuge en pleine nature, vous y trouverez tout l'espace nécessaire pour concrétiser votre projet. Le terrain, spacieux et plat, est entouré d'arbres matures qui créent une atmosphère agréable et soulignent son fort potentiel récréatif. La propriété est facilement accessible par un chemin agricole goudronné. Dès votre arrivée, vous ressentirez une paix particulière et un éloignement du tumulte de la ville. L'espace extérieur vous invite à profiter de la nature, à vivre au rythme des saisons et à observer la faune et la flore locales. Les environs sont composés de prairies, de champs et de forêts – un véritable paradis pour les promeneurs, les jardiniers et les familles qui aiment passer du temps dehors. L'utilisation comme pâturage est tout à fait envisageable, tout comme la réalisation de vos projets de loisirs ou de jardinage. Située en zone rurale, cette propriété ne peut faire l'objet de modifications structurelles que dans le respect de la réglementation en vigueur. Elle est bien desservie par les transports en commun. Ce type de propriété est particulièrement adapté aux personnes recherchant un havre de paix offrant de nombreuses possibilités de loisirs et appréciant les grands espaces extérieurs en pleine nature. Que ce soit pour l'agriculture ou les loisirs, un large éventail de possibilités s'offre à vous. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de constater par vous-même la qualité et le potentiel de cette propriété exceptionnelle. Nous sommes à votre disposition pour répondre à toutes vos questions et vous fournir de plus amples informations.

**CODE DU BIEN: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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