

Reichertshofen / Au am Aign

# Terreno agricolo - area esterna

**Codice oggetto: 25149041**



**PREZZO D'ACQUISTO: 220.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.400 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

## A colpo d'occhio

|                |          |                        |                                                                           |
|----------------|----------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Codice oggetto | 25149041 | Prezzo d'acquisto      | 220.000 EUR                                                               |
|                |          | Tipo di oggetto        | Trama                                                                     |
|                |          | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

Codice oggetto: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign

## La proprietà



**Codice oggetto: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

## Una prima impressione

**\*\*Terreno agricolo o ricreativo in un ambiente rurale - alto valore ricreativo in mezzo alla natura\*\*** Questo appezzamento di terreno di grandi dimensioni offre una rara opportunità per gli amanti della natura e per chi cerca relax all'aria aperta. Si tratta di un terreno agricolo o ricreativo in un ambiente rurale, che si distingue per la sua posizione tranquilla e naturale. Il terreno si estende su circa 4.400 m<sup>2</sup> e offre numerose possibilità. Che si tratti di un rifugio per il fine settimana all'insegna del relax, del giardinaggio o di un rifugio nella natura, qui troverete ampio spazio per realizzare il vostro sogno. Il terreno è spazioso e pianeggiante, circondato da alberi secolari che creano un'atmosfera piacevole e sottolineano l'alto valore ricreativo. La proprietà è facilmente raggiungibile tramite una strada asfaltata. All'arrivo, percepirete immediatamente la speciale pace e la lontananza dal trambusto della vita cittadina. L'area esterna invita a godersi la natura, a vivere il cambio delle stagioni e a osservare la flora e la fauna locali. L'area circostante è caratterizzata da prati, campi e boschi: un paradiso per escursionisti, giardinieri e famiglie che amano trascorrere il tempo all'aria aperta. L'utilizzo come pascolo è altrettanto concepibile quanto la realizzazione di progetti per il tempo libero o il giardinaggio. Data la sua posizione in una zona rurale, le modifiche strutturali sono possibili solo nel rispetto delle normative vigenti. I collegamenti con i mezzi pubblici sono buoni. Una proprietà di questo tipo è particolarmente adatta a chi apprezza un rifugio con un elevato valore ricreativo e apprezza gli spazi aperti immersi nella natura. Che si tratti di un terreno agricolo o di un terreno ricreativo, qui vi aspetta un'ampia gamma di possibilità. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita per constatare di persona la qualità e il potenziale di questa eccezionale proprietà. Siamo a disposizione per rispondere a qualsiasi domanda e fornire ulteriori dettagli.

**Codice oggetto: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 25149041 - 85084 Reichertshofen / Au am Aign**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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