

**Traumhafte, kernsanierte Reitsportanlage mit
Baugenehmigung einer Reithalle 20 x 60 Meter**



Kaufpreis: 1.600.000,00 Euro
zzgl. 7,74 % Maklerprovision inkl. MwSt.

Baujahr: 1860, kernsaniert in 2014 -2019

Wohnfläche Haupthaus:

Wohnung 1 (EG)	125,40 m ²
Wohnung 2 (OG)	136,21 m ²
GESAMT	261,61 m²

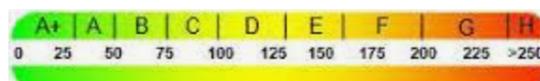
Umbaumöglichkeit in Wohnraum (Seminar- Gäste- Bürofläche:

Erdgeschoss (Seminarbereich)	42,20 m ²
Obergeschoss (Gäste und Büro):	90,40 m ²
GESAMT	132,60 m²

Grundstücksfläche: 2,4 ha zzgl. Ausgleichsfläche und Pachtland

Heizungsart: Gas aus 2019

Energiebedarf: 143,2 kWh/(m² * a), Effizienzklasse E



Objektbeschreibung:

Wohnhaus

Das Wohnhaus verfügt über 2 hochwertig eingerichtete Wohnungen, die jeweils über separate Eingänge zugänglich sind.

Im Erdgeschoss gelangt man über den Windfang in den großzügigen Flur. Von hier aus blickt man direkt in die gemütliche Wohndiele. Ein besonderes Highlight ist der Kachelofen, der zentral in der Wohnung gelegen ist und ein besonders gemütliches Wohngefühl vermittelt.

Die Küche (Maßanfertigung) ist erstklassig ausgestattet und verfügt über einen Zugang in den Kellerbereich. Durch die hochwertigen, weißen Hochglanzfronten ist diese hochmodern und zeitlos gestaltet.

Teilweise liegen die Balken des Fachwerks offen, was zusätzliche Gemütlichkeit schafft.

Das Badezimmer ist mit Fußbodenheizung ausgestattet, verfügt über ein modernes Doppelwaschbecken und eine Badewanne. Besonders hervorzuheben ist das integrierte Dampfbad.

Vom Schlafzimmer und Wohnzimmer aus blickt man auf die Reitanlage und hat seine Pferde immer im Blick.

Die Wohnung ist mit neuen Echtholz-Landhausdielen ausgelegt.

Über eine Schmutzschleuse, die auch ideal als beheizte Sattelkammer genutzt werden kann, besteht die Möglichkeit, direkt in den Privatstall, der über 3 Paddockboxen und eine Innenbox verfügt, zu gelangen.

Die Obergeschosswohnung ist ebenso hochwertig ausgestattet wie im Erdgeschoss.

Auch hier ist das Wohnzimmer mit der offenen Wohnküche das Kernstück der Wohnung.

Das südöstlich ausgerichtete Schlafzimmer ist sehr ruhig in Richtung Weiden und Außenstall gelegen und ermöglicht einen Blick über die gesamte Anlage. In dem Raum ist ein praktischer, begehrter Kleiderschrank integriert. Auch diese Wohnung ist mit den Landhausdielen ausgelegt.

Zusätzlich sind 2 weitere Räume vorhanden, die ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können.

Das Badezimmer verfügt über Dusche, Eckbadewanne und Waschmaschinenanschluss. Außerdem ist ein weiteres modernes Bad vorhanden, sodass auch Familien sich in der Früh nicht im Wege stehen würden.

Bildergalerie Außenaufnahmen Wohnhaus



Bildergalerie Wohnhaus
Wohnung 1 Erdgeschoss



Eingangsbereich Windfang



Wohndiele mit Kachelofen





Küche



Küche



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer

Wohnung 2 Obergeschoss



Flur



Wohnzimmer





Küche



Schlafzimmer





Kind/Büro/Gäste



Bäder

Ausgebautes Nebengebäude

Im Jahre 2018 wurde das Nebengebäude ausgebaut, um zusätzliche Wohn- bzw. Bürofläche zu schaffen.

Das Erdgeschoss ist mit einem großen Seminarraum mit Teeküche und getrennten WC's ausgestattet. Vorhanden sind ein Beameranschluss sowie eine Beamerleinwand.

Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss mit 2 getrennten Gästezimmern, getrennter Dusche mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss und Toilette mit Waschbecken. Über einen kleinen Flur gelangt man in das lichtdurchflutete Büro.

Es würde die Möglichkeit bestehen, das Nebengebäude ebenfalls als vollwertige Wohnung umzubauen und zu nutzen. Da ein separater Eingang vorhanden ist, wäre dies ideal für Personal.

An der Qualität der Ausstattung wurde auch im Nebengebäude nicht gespart. Im Büro sind ebenfalls die Echtholzböden verlegt, die auch in den Wohnungen zu finden sind.

Der Gästebereich sowie der Seminarraum sind mit Designplanken in Holzoptik verlegt worden.



Blick von der Straße auf das Nebengebäude



Gästebereich



Gästezimmer



Toilette und Dusche mit Waschmaschinenanschluss

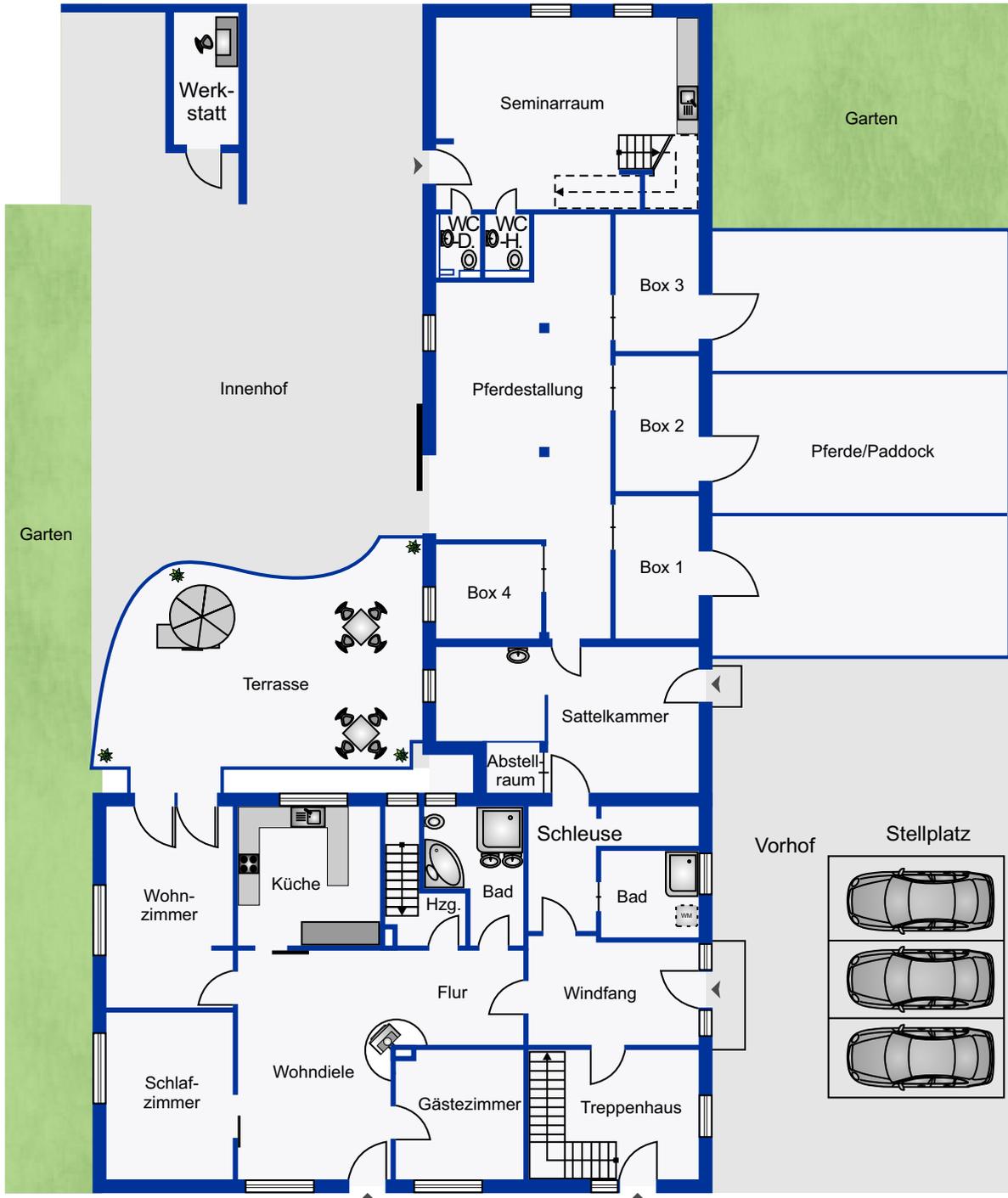
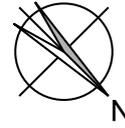


Büro 1

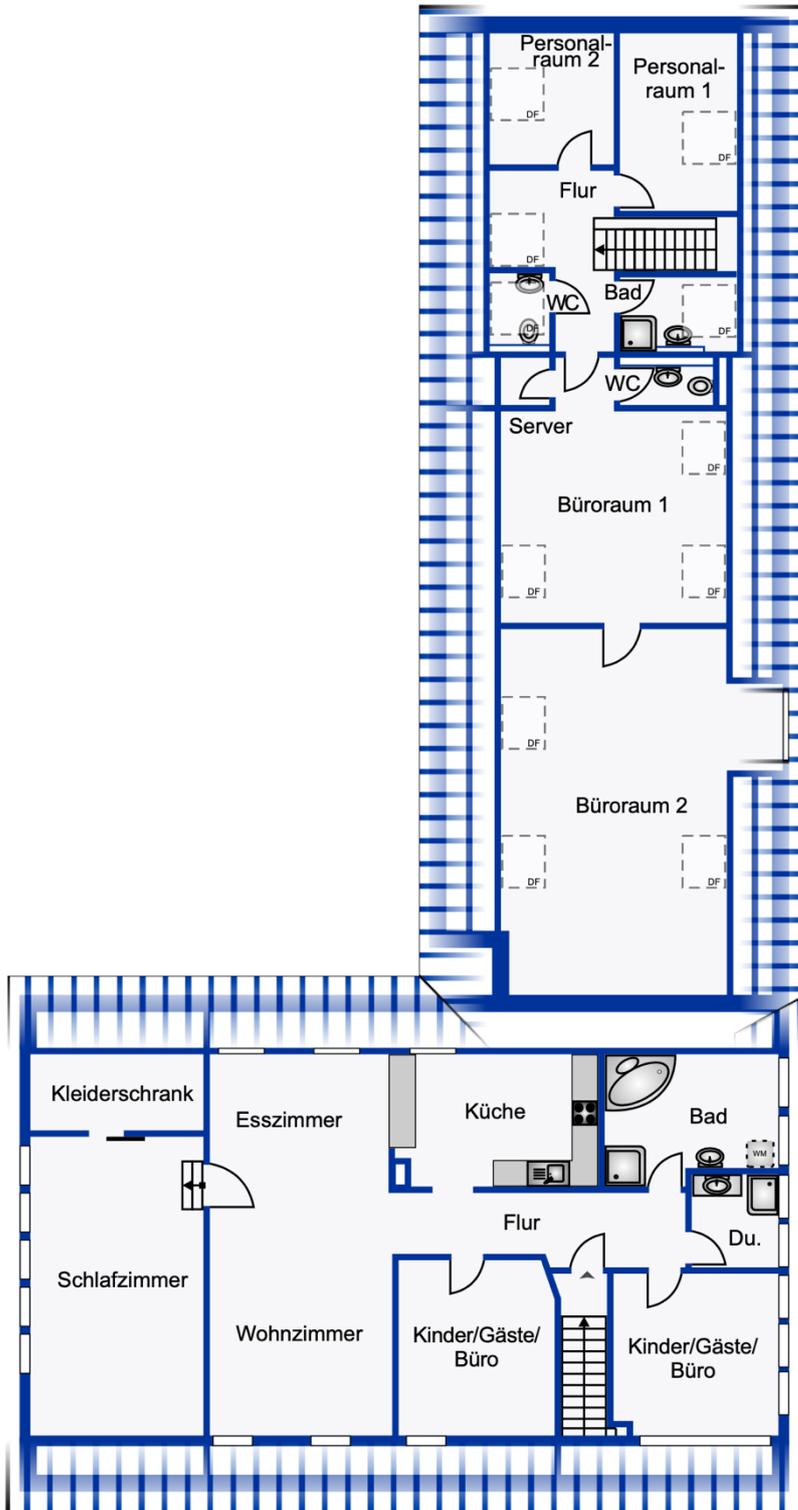


Büro 2

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Stallungen

Die Anlage verfügt neben dem Privatstall, der vom Haupthaus aus zu erreichen ist, über einen weiteren Außenstall mit 6 neuen Paddockboxen, im hinteren Bereich des Grundstückes.

Im Privatstall sind insgesamt 4 Boxen (Röwer & Rüb) vorhanden. Die Paddockboxen haben die Maße 3,05 x 4,15 Meter, die Innenbox hat ein Maß von 2,77 x 3,05 Meter. Ein Warmwasserwaschplatz und Strom für ein Solarium sind vorhanden. Außerdem sind die Tränkebecken beheizt, sodass im Winter ein Zufrieren weitestgehend verhindert wird.

Das neu erbaute Stallgebäude/Außenstall (Baujahr 2018, Fa. Horse Pferdesportsysteme) ist in einem einwandfreien Zustand und wurde nur für Kurse und Seminare genutzt.

Hier befinden sich 6 Boxen, jeweils mit einem 4 Meter Außenpaddock. Die Boxen haben die Maße 3,5 x 3,5 Meter.

Eine abschließbare Sattelkammer mit Strom- und Wasseranschluss sowie ein Lager für Heu und Stroh sind ebenfalls vorhanden.

Bildergalerie Stallungen



Privatstall mit 4 Boxen



Paddockboxen Privatstall



6 Außenboxen mit Heulager und Sattelkammer



Führanlage

Die beleuchtete Führanlage der Firma Röwer & Rüb verfügt über 18 Meter Durchmesser mit 4 Abteilen. Im Jahre 2018 wurde ein Gummibodenbelag der Firma SAGUSTU Elastic Verbundflaster, verlegt.

So entfällt das Wässern und der Boden gefriert nicht. Das Gummipflaster ist pflegeleicht und besonders gelenkschonend für die Pferdebeine.



Blick vom Innenhof Richtung Führanlage



Führanlage

Reitplätze/Reithalle

Der Reitplatz mit den Maßen 20 x 60 Meter verfügt über ein Premium Sand-Textilgemisch der Firma Vornbrock aus dem Jahre 2018. Ebenfalls ist eine automatische Bewässerungsanlage vorhanden, sowie Flutlicht. An dem Reitplatz befinden sich 2 Unterstände für Zuschauer oder für die Lagerung von Ständern, Stangen etc.

Auf diesem Platz ist eine Reithalle (Groha) bereits genehmigt worden. Geplant war allerdings, dass die Halle verlegt wird auf den zweiten Reitplatz mit den Maßen 25 x 45 Meter. Da es sich hier um ein Sonderbaugebiet handelt, ist die Halle bereits automatisch genehmigt.

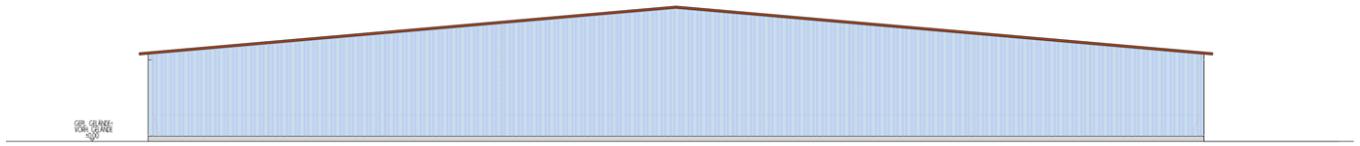
Die Wetterseite der geplanten Reithalle wäre mit Lichtband geschlossen, an der windabgewandten Seite sind Windscreens vorgesehen. Pläne hierfür liegen vor.



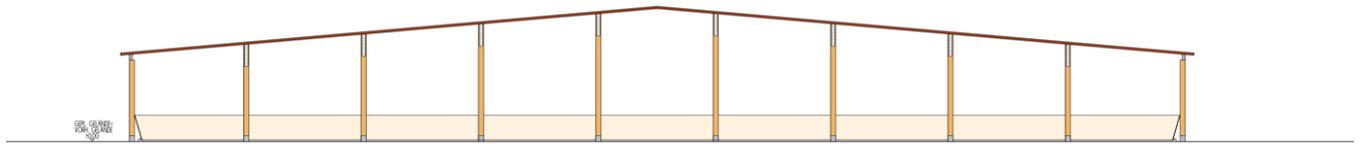
Reitplatz 20 x 60 Meter mit Flutlicht (Platz für geplante Reithalle)



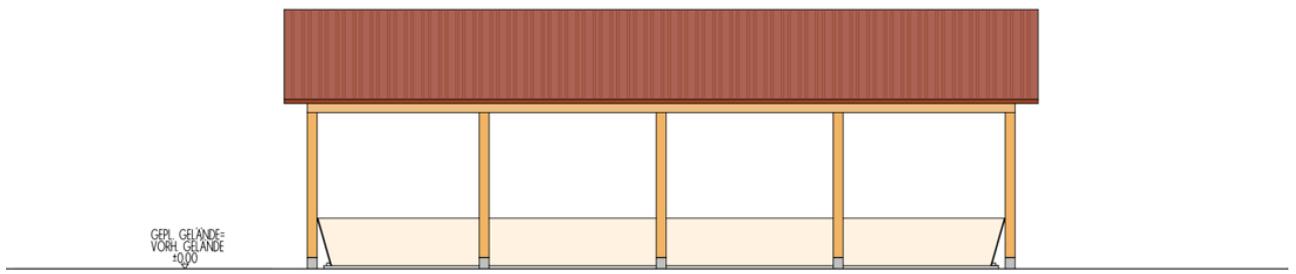
Unterstände für Zuschauer oder Equipment



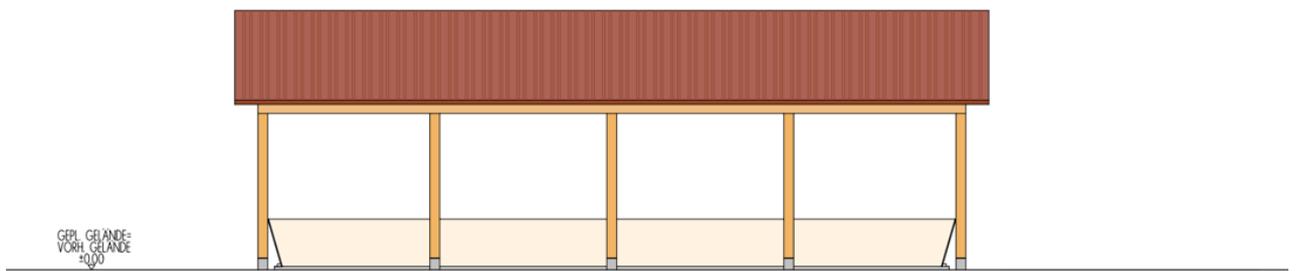
WESTEN



OSTEN



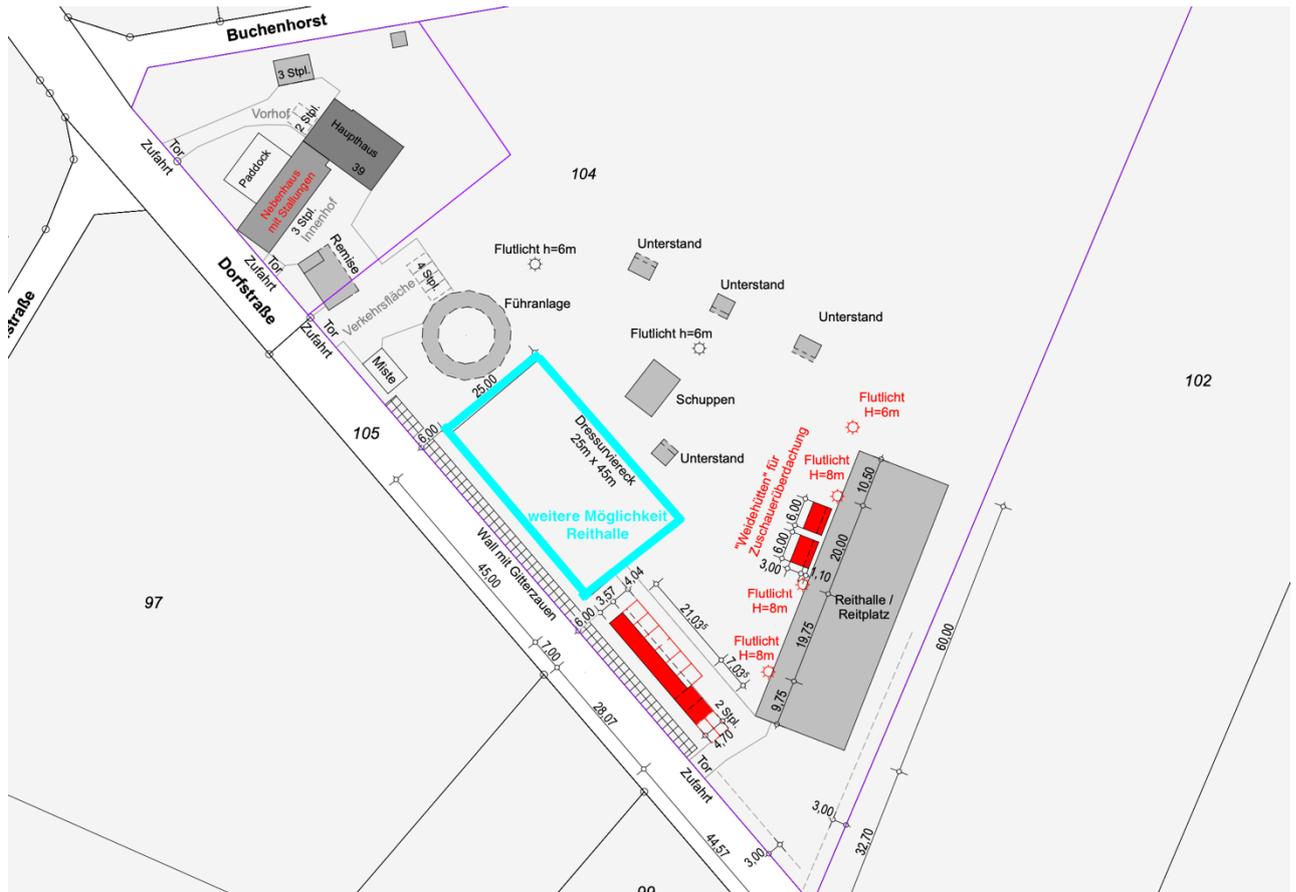
NORDEN



SÜDEN

GRENZE

geplante Reithalle



Weitere Möglichkeit einer Reithalle mit den Maßen 25 x 45 Meter

Landwirtschaftliche Nebengebäude

Vorhanden sind eine Remise mit genügend Lagerfläche für Späne, Heu- Stroh und Gerätschaften. Eine abschließbare Werkstatt ist integriert. Zusätzlich ist ein abschließbares Heulager vorhanden, mit Platz für Pferdeanhänger und Rundballen.



Remise



Blick vom Außenstall auf das Heulager und Paddocks



Heulager

Weiden/ Paddocks

Auf dem Grundstück befinden sich 2 Weiden innenliegend, die von einem Paddocktrail (Sand) mit 3 Unterständen und mehreren, frostsicheren Balltränken (1 einzelne Tränke und 1 Doppeltränke), zugänglich sind. Mittig ist bereits eine vorbereitete, gepflasterte Fläche für eine Heuraufe geschaffen. Die Weiden sind mit hochwertigem Holz und Hippolux Zäunen der Firma Poda eingefasst.

Die Bereiche vor den 3 Unterständen sind mit Eco-Raster befestigt worden. Von hier aus gelangt man auf die Weiden, hat aber ebenfalls die Möglichkeit, die Pferde bei schlechtem Wetter oder Krankheit, nur auf dem Trail laufen zu lassen.

Eine kleine Weide mit einem separat eingezäunten Sandpaddock mit Unterstand und frostsicherer Balltränke befindet sich gegenüber des Reitplatzes und kann z.B. für Berittpferde genutzt werden.

Zusätzlich wurde eine Fläche unmittelbar gegenüber der Reitanlage auf der anderen Straßenseite, von rund 1,25 ha angepachtet, die ebenfalls als Weide genutzt werden und in 4 Parzellen unterteilt sind. Jede Parzelle verfügt über ein separates Weidetor (Stahl) und ist elektrisch eingezäunt mit Solarpaneel (Akkubetrieben), inkl. Diebstahlschutz. Es besteht ein langfristiger Pachtvertrag, der bei Kauf mit übernommen wird.

Vorhanden ist außerdem eine Ausgleichsfläche, die für eine dichte Bebauung (GRZ 0,20) nötig ist. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1 ha, die sich wenige Fahrminuten entfernt vom Objekt befindet. Diese Fläche ist momentan verpachtet.

Es würde außerdem die Möglichkeit bestehen, weitere 6 ha Weideland unmittelbar anschließend an der Reitanlage anzukaufen.



Weide und Paddocktrail



Weiden und Paddocktrail



gepachtetes Weideland auf der anderen Straßenseite



gepachtetes Weideland auf der anderen Straßenseite

Mistplatte

Vorhanden ist eine überdachte Mistplatte mit Tor, die im Jahre 2019 genehmigt und errichtet wurde, nach aktuellen Vorschriften.



Luftbild

