Kompakte und hochwertige kleine Reitanlage mit Wohnhaus

57520 Friedewald, Reiterhof zum Kauf

Objekt ID: 2CT8754

Gesamtfläche ca.: **150 m²** - Kaufpreis: **1.290.000 EUR**

Horse Consult Service UG
Marcel Kanz
kontakt@horse-consult-service.de
Tel. 01705239176

Kompakte und hochwertige kleine Reitanlage mit Wohnhaus

Objekt ID	2CT8754
Objekttypen	Land-/Forstwirtschaft, Reiterhof
Adresse	57520 Friedewald
Gesamtfläche ca.	150 m²
Grundstück ca.	40.000 m²
Baujahr	2003
Käuferprovision	Preis zzgl. 3,57% Maklerprovision incl. MwST
Kaufpreis	1.290.000 EUR

Horse Consult Service UG
Marcel Kanz
kontakt@horse-consult-service.de
Tel. 01705239176

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine überaus auserlesene und hochwertige kleine Reitanlage in Orts-Randlage mit einem idyllischen und lichtdurchfluteten offenen Wohnhaus und zahlreichen weiteren Nutzgebäuden.

Dieses zweckmäßig und kompakt angelegte Anwesen eignet sich ideal für eine private Pferdezucht wie auch die Haltung und Ausbildung von 8 – 15 Pferden. Je nach individueller Nutzung der vorhandenen Gebäude kann die Anzahl der gehaltenen Pferde auch weiter aufgestockt werden.

Das Wohnhaus befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand und überzeugt insbesondere durch die offenen und lichtdurchfluteten Glasfronten mit Blick auf das freie Gelände, in die Reithalle oder den Innenhof. Auch von der idyllischen Terrasse aus kann man direkt ebenso in die Reithalle wie auch zu den Paddock-Boxen einblicken. Das Haus ist nicht unterkellert, die Terrasse ist direkt von der Küche zugänglich und wurde 2022 neu angelegt.

Die gesamte Hoffläche ist gepflastert bzw. geteert, der Halleneingang ist überdacht, so dass die Gebäude eine geschlossene Hofanlage bilden.

Die Anlage ist umzäunt und teilweise zusätzlich von einer Hecke umgeben. Die dazugehörenden Weiden befinden sich direkt gegenüber der Hofanlage und sind über einen Zufahrtsweg bzw. über die wenig befahrene Kreisstraße erreichbar.

Vorhanden sind einige weitere hochwertige Nutzgebäude, die sowohl als Lagerung für Heu, Stroh und Material geeignet sind, aber auch ebenso als Abstellplatz für Pferdehänger und weitere Fahrzeuge. Optional können diese auch als zusätzliche Stallungen genutzt werden.

In einem weiteren Nebengebäude ist ausreichend Platz für ein großzügiges und gemütliches Reiterstübchen sowie sonstiges Zubehör. Hier ist ein Holzofen (Bullerjahn) vorhanden, der Boden ist teilweise mit Teppich ausgelegt. Vorstellbar wäre hier auch eine Erweiterung des Wohnraums.

Abgetrennt sind in diesem Gebäude zwei Garagen integriert, die direkt gegenüber dem Haupteingang des Hauses liegen. Eine weitere Doppelgarage befindet sich auf der anderen Seite des Wohnhauses, auch hier hat man direkten Zugang zum Haus. Der Heizungsraum wird als Umkleide genutzt.

Durch die freistehende offene Reithalle mit Norm-Maß 20 x 40 m ist die Anlage ebenso für die private Haltung sowie die von Sportpferden geeignet. Die von Wald und Wiesen geprägte Umgebung des hohen Westerwaldes eignet sich zudem als ideales Ausreitgelände.

Im Hauptstall sind je nach Aufstellung 6-8 Boxen mit angrenzendem Paddock und eine große Innenboxe vorhanden. Zudem ein Putzplatz, ein Solarium, ein Waschplatz, eine Futterecke, Sattelkammer und WC. Die Boxen sind nicht vergittert, so dass die Pferde jederzeit Kontakt zum Nachbarn suchen können. Der Stall ist hell und freundlich und gut belüftet, die Tränken sind beheizt. Zusätzlich gibt es in der aktuellen Aufteilung 5 Laufstallplätze, welche individuell verstellbar sind, sowie ein überdachtes Mistlager.

Direkt am Anwesen steht weiterhin für die Bewegung der Pferde eine befestigte neuwertige Freilaufführanlage zur Verfügung. Die Führanlage ist -wie auf den Bildern ersichtlich- von einem großzügigen befestigten Sandpaddock umringt, auf dem sich die Pferde bei jedem Wetter frei bewegen können.

Auf dem Dach der Reithalle, dem Stallgebäude und dem Nebengebäude sind je eine große PV-Anlage

installiert, die optional zusätzlich erworben werden kann.

Verkauft wird das Objekt mit einem Weideland von ca. 4 Hektar. Grundsätzlich ist je nach Wunsch auch vorstellbar, mehr Land mit zu verkaufen.

Details zur Wohnimmobilie:

- Baujahr: 2003
- 2 Etagen
- Heizung: Gas + Holz
- 150 qm Wohnfläche zzgl. Wirtschaftsräume und Heizung
- 4.000 qm Hoffläche + 2.000 qm Sandpaddock inkl. Führanlage
- 4 Garagenplätze und 4 Stellplätze

Aufteilung:
- Untergeschoss: Küche, Bad, Gäste-WC, Büro, HWR, Abstellraum, Umkleide/Heizung
- Obergeschoss: Bad, großes Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, großer Flur
- Ausstattung: Fliesen, Teppichboden, Vinyl, Holztüren, Holztreppe
- Extras: Offene Bauweise, hell, freundlich, offener Giebel mit Holz

Details zur Reitimmobilie:

- Reithalle 20 x 40 m
- 6-8 Paddockboxen, 1 Innenbox
- diverse Laufstallplätze
- Futterlager
- Befestigtes Sandpaddock
- Überdachtes Mistlager
- Befestigte Hoffläche
- Weiden in direkter Hofnähe
- Wasserlauf
- Führanlage
- Pferdehaltung erlaubt und genehmigt
- Ortsrandbereich
- Weitere Weideflächen nach Absprache

Details zur Photovoltaik-Anlage:

Die PV-Anlage auf der Reithalle und dem Stall wird exclusive verkauft. Der mögliche Gesamterlös allein in der Restlaufzeit von 81 Monaten dürfte ca. 150.000, - Euro betragen.

Für mehr Informationen fordern Sie bitte ein Expose an. Bitte teilen Sie uns hier auch Ihre komplette Postanschrift mit.

Horse Consult Service ist eine Unternehmensberatung für Pferdebetriebe.

Wir beraten unsere Klienten in allen Fragen rund um den Pferdebetrieb und den Erwerb von Reitimmobilien und alle dazu gehörenden Fragen wie Finanzierung, Businesspläne, Baugenehmigungen, Fördergelder und mehr.

www.horse-consult-service.de

Lage

Die Immobilie befindet sich in der malerischen Region des Westerwaldes, genauer gesagt im Ort Friedewald mit seinen rund 1.200 Einwohnern. Diese ruhige und ländliche Lage bietet eine ideale Umgebung für Pferdezucht und -haltung.

Friedewald verfügt über eine kleine, aber ausreichende Infrastruktur, darunter einen Kindergarten, eine Grundschule und eine Tankstelle. Diese Annehmlichkeiten sind für die Bewohner und Nutzer der Immobilie bequem erreichbar.

Die Autobahn A3 ist etwa 40 Kilometer entfernt, die Autobahn A45 etwa 30 Kilometer. Dies ermöglicht eine gute Anbindung an das Autobahnnetz und erleichtert das Erreichen weiter entfernter Ziele.

Insgesamt bietet die Lage in Friedewald eine ruhige und naturnahe Umgebung, die sich ideal für Pferdeliebhaber und -züchter eignet. Gleichzeitig sind wichtige Verkehrsverbindungen in relativer Nähe vorhanden, was die Erreichbarkeit der Immobilie und die Mobilität erleichtert.

9.jpg

Startbild.jpg

1.jpg

10.jpg

5.jpg

3.jpg

Horse Consult Service UG
Marcel Kanz

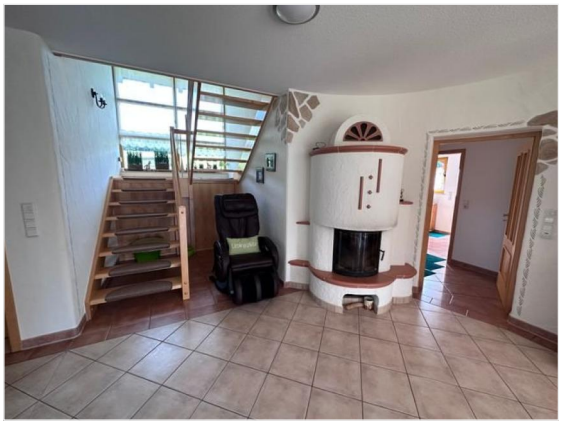
kontakt@horse-consult-service.de

Tel. 01705239176

7.jpg

11.jpg

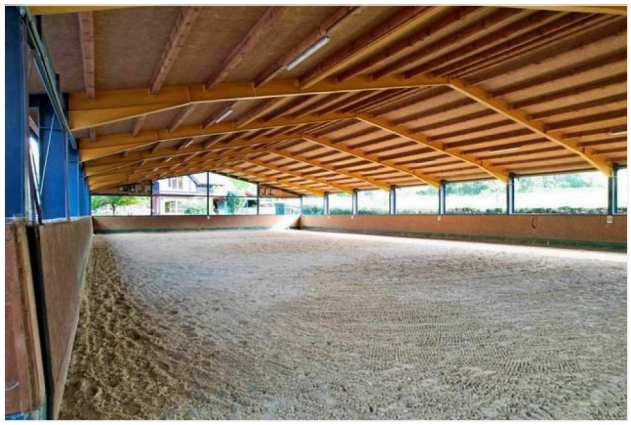
13.jpg



IMG_4332.jpeg

15.jpg

2.jpg



5.jpg

3.jpg

1.jpg

10.jpg

14.jpg

2.jpg

Horse Consult Service UG
Marcel Kanz

kontakt@horse-consult-service.de

Tel. 01705239176

3.jpg

7.jpg

1.jpg

3.jpg

Schlußseite.jpg