

# Kleine hochwertige Reitanlage mit exklusiver, energetischer und neuwertiger Luxus-Villa

56295 Lonnig, Reiterhof zum Kauf

Objekt ID: 2CVH75K



Gesamtfläche ca.: **253 m<sup>2</sup>** - Kaufpreis: **1.995.000 EUR**



## Kleine hochwertige Reitanlage mit exklusiver, energetischer und neuwertiger Luxus-Villa

Objekt ID	2CVH75K
Objekttypen	Land-/Forstwirtschaft, Reiterhof
Adresse	56295 Lonning
Gesamtfläche ca.	253 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	3.428 m <sup>2</sup>
Baujahr	2020
Stellplätze gesamt	2
Energieträger	Erdwärme
Käuferprovision	Preis zzgl. 3,57% Maklerprovision incl. MwSt.
Kaufpreis	1.995.000 EUR



# Objektbeschreibung

Am Rande eines außergewöhnlichen Sondergebietes liegt dieses Anwesen mit weitem Blick über das Maifeld.

Haus, Pferdestall, Reitanlage und Weideplätze sind luxuriös, hochwertig, kompakt und äußerst gepflegt erbaut. Das Areal ist komplett eingefriedet, kameraüberwacht und verfügt über eine befestigte Zuwegung.

Großzügige Reithallen und viele, auf Pferdeliebhaber angepasste, Annehmlichkeiten können in Anspruch genommen werden. Wunderschöne Ausreitmöglichkeiten und eine gute Vernetzung unter den anderen Eigentümern, bieten ein ganz außergewöhnliches Leben im Grünen.

Wohnhaus

Mittelpunkt des Objekts ist ein luxuriöses und äußerst hochwertiges Wohnhaus, das nicht nur allen modernen Bedürfnissen an Wohnraum gerecht wird, sondern auch allen energetischen.

Das neuwertige Wohnhaus mit seinen ca. 250 m<sup>2</sup> bietet dabei jeden erdenklichen modernen Komfort.

Die Raumaufteilung ist modern und lichtdurchflutet und verwöhnt in jeder Richtung mit einem wunderschönen und weitläufigen Blick auf die Wiesen und Felder der Eifel.

Bei der Planung des Hauses und des gesamten Anwesens wurde auf hochwertige, moderne Materialien und Gestaltungselemente Wert gelegt.

Wohn- und Essbereich sind perfekt mit dem offenen Küchenbereich und einem sonnigen Balkon, mit Blick über das gesamte Anwesen, verbunden.

Im oberen Stock verteilen sich auf der Galerie, zwei Schlafzimmer mit Ankleiden und einem Bad. Als weiteres Schlafzimmer könnte man das Büro im Eingangsbereich nutzen.

Eine helle Einliegerwohnung im Untergeschoss, mit separatem Eingang, ermöglicht viele Nutzungsmöglichkeiten.

Ein weiteres Highlight des Hauses ist der Loungebereich neben dem Haus, der mit Segel und Whirlpool zum Sonnenbaden und zu entspannten Stunden einlädt (direkter Zugang zum Saunabereich im Untergeschoss).

Der außergewöhnlich große Carport ergänzt das Haus perfekt.

Shortfacts Wohnhaus:

- KfW 55+
- Glasfaseranschluss
- Smart Home
- Sauna
- Heizung / Lüftung und Kühlung
- Erdwärme
- elektrisches Sonnensegel
- Fußbodenheizung
- Vollholzboden



- Außenwhirlpool
- Carport
- Wallbox

## Reitanlage

Die Reitanlage mit Stallung und Reitplatz ist zeitgemäß für einen optimalen Gebrauch konzipiert und bietet die Möglichkeit zur Entwicklung individueller Ideen.

Eine angrenzende Weidefläche zusätzlich zu den 1.200 m<sup>2</sup> am Haus von ca. 2500 m<sup>2</sup> zur pferdebezogenen Nutzung ist für ca. 10 Jahre bereits dazu gepachtet, vollständig bezahlt, und kann bei Interesse gerne erworben werden. Die Pacht weiterer direkt arrondierter Weideflächen ist grundsätzlich möglich.

Für die Unterkunft der Pferde steht ein großzügiger Stall mit allen Extras ebenso zur Verfügung wie entsprechende Weidefläche, hochwertige und sicher eingezäunte Allwetter-Paddocks oder ein Offenstall. Dieser Offenstall ist aktuell unterteilt für 2 Pferde, die jeweils ihr eigenes Paddock haben, so dass insgesamt ca. 7 Pferde untergebracht werden können.

Die Bewegung der Pferde kann auf dem eigenen Reitplatz stattfinden oder in einer der Reithallen des Resorts.

### Shortfacts Reitanlage:

- Außenreitplatz 19 x 38 m mit hochwertigem, ganzjährig nutzbarem Belag
- Pferdestall ca. 143 m<sup>2</sup> mit momentan 5 Pferdeboxen, zuzüglich Solarium und Lagerbox
- Offenstall für 2 Pferde
- Waschgelegenheit
- eingefriedete Weideplätze
- gepachtete Fläche ca. 2500 m<sup>2</sup>
- Regenwasserzisterne 10.000 l
- 4 witterungsfeste Paddocks
- fahrbare Weidehütte mit Wasser und Stromanschluss
- genügend befestigter Platz für größere Geräte oder Traktor

Für mehr Informationen fordern Sie bitte ein Expose an.

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](http://www.horse-consult-service.de)



# Lage

Die Ortschaft Lonnig liegt idyllisch und dennoch verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe an die A48.

Somit erreicht man in wenigen Autominuten das Zentrum von Koblenz und in ca. 1 Stunde die Städte sowie Flughäfen Köln, Düsseldorf, Frankfurt und Frankfurt Hahn.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, alle Schulformen und sonstige Infrastruktur befinden sich in den Nachbarorten.

Der Ort besticht vor allem durch sein einzigartiges Wohngebiet "Wohnen mit Pferden".

Geographisch nur wenige Kilometer nördlich der Mosel und westlich des Rheins bieten sich hier zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.





Startbild.JPEG



22e3d474-0fe0-4440-9cec-46898d8296dc.JPG



2.jpg



4.jpg



5.jpg



7.jpg





11.jpg



6.jpg



8.jpg



12.jpg



1.jpg



1.jpg





8.jpg



2.jpg



5.jpg



7.jpg



3.jpg



4.jpg





FullSizeRender-6.JPEG



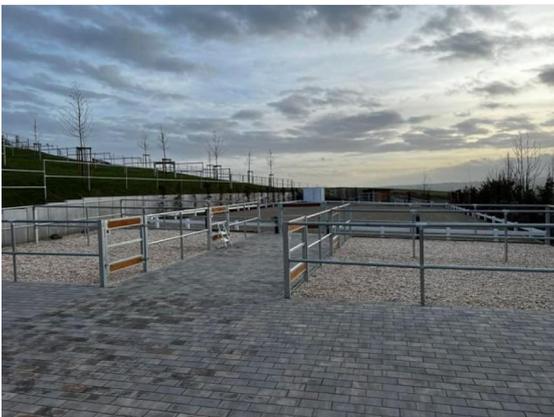
11.jpg



IMG\_7619.JPEG



9.jpg



56e0c41f-8ced-4533-a054-45a0b546f05f.JPG



beb1fff7-5acf-4a95-801a-350d31be54c2.JPG





2369c5f7-ec54-4398-8442-03ae7f141f7c.JPG

**Immobilienagentur**

**Sie möchten eine Immobilie verkaufen?**  
Wir unterstützen Sie bei:

- Vermarktung und Vermittlung
- Erstellung von hochwertigen Exposés
- Beratung & Unterstützung bei betriebswirtschaftlichen und steuerlichen Grundfragen
- Kostenfreie Marktwerteinschätzung

**Sie möchten eine Immobilie kaufen?**  
Wir unterstützen Sie bei:

- Analyse des Anforderungsprofils und gemeinsame Suche nach Objekten
- Erstellung von Betriebskonzepten / Businessplänen für Wirtschaftlichkeitsanalysen zur Vorlage bei Banken & Behörden
- Baugenehmigungen & Baubegleitung
- Beratung bei betriebswirtschaftlichen und steuerlichen Grundfragen

Immobilienagentur.jpg

**PROFESSIONELLE BETRIEBSBERATUNG und IMMOBILIENAGENTUR**  
Geschäftsführer Marcel Kanz und sein Team unterstützen Sie mit hippologischem Sachverstand, jahrzehntelanger Erfahrung sowie fundiertem betriebswirtschaftlichem Know-How.

Geme können Sie uns für ein unverbindliches und kostenfreies Erstgespräch jederzeit kontaktieren.

**HORSE CONSULT SERVICE**  
Höhner Strasse 10 - 56472 Fehrlitzhausen  
Tel.: 0170 - 5239176  
E-Mail: kontakt@horse-consult-service.de

Web: [www.horse-consult-service.de](http://www.horse-consult-service.de)  
Facebook: [facebook.com/HorseConsultService](https://facebook.com/HorseConsultService)



**Geschäftsführer Marcel Kanz**



**Horse Consult Service**

**Horse Consult Service**  
Ihr Partner für einen erfolgreichen Pferdebetrieb!

[www.horse-consult-service.de](http://www.horse-consult-service.de)

Schlußseite.jpg

