

Modernes Wohnen mit hochwertiger Pferdehaltung und viel Land

54597 Plütscheid, Reiterhof zum Kauf

Objekt ID: 2DB5E5A



Gesamtfläche ca.: **240 m²** - Kaufpreis: **1.250.000 EUR**



Modernes Wohnen mit hochwertiger Pferdehaltung und viel Land

Objekt ID	2DB5E5A
Objekttypen	Land-/Forstwirtschaft, Reiterhof
Adresse	54597 Plütscheid
Gesamtfläche ca.	240 m ²
Grundstück ca.	60.000 m ²
Käuferprovision	Preis zzgl. 3,57% Maklerprovision incl. MwSt
Kaufpreis	1.250.000 EUR



Objektbeschreibung

In einem idyllischen Landstrich im Einzugsgebiet von Bitburg, Trier und Luxemburg präsentiert sich ein modernes Wohnhaus mit angeschlossener Reitanlage.

Das Anwesen bietet eine ideale Kombination aus stilvollem Wohnkomfort und Pferdehaltung in reizvoller Umgebung.

Die erstklassige Ausstattung der Stallungen sowie die vielfältigen Annehmlichkeiten machen diese Immobilie zu einer einzigartigen Gelegenheit für Pferdeliebhaber und Naturliebhaber gleichermaßen.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2006 erbaut und im Jahr 2022 umfassend saniert.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Erdwärmepumpe aus Dezember 2023.

Eine Fußbodenheizung erstreckt sich über das gesamte Haus. Im Erdgeschoss besteht zusätzlich die Option um einen Holzofen zu installieren. Die neue Küche aus März 2023 kann zum Esszimmer und zur Terrasse hin geöffnet werden, sodass die Option zum offenen Wohn-Essbereich besteht. Momentan ist eine Zwischenwand eingezogen.

Eine Glasfaseranbindung sorgt für dauerhaft schnelles Internet.

Die Wohnfläche erstreckt sich über zwei Etagen zzgl. Keller. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, ein offenes Wohn- und Esszimmer zur Galeria hoch, ein Büro, ein Gäste-WC, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das Obergeschoss verfügt über Schlafzimmer, ein weiteres Bad, ein Büro, eine Ankleide und eine Galerie mit Sicht auf die Pferde. Optional kann eine Dachterrasse eingerichtet werden.

Da im Keller ein separater Eingang zu der gemütlichen 1-Zimmer Wohnung vorhanden ist, bietet diese vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, sei es als eigenständige Wohnung, Praxis, Büro oder Hobbyraum. Er besteht aus einem Zimmer mit offener neuer Küche, einem Bad, einem Abstellraum sowie einer Werkstatt.

Der gesamte Innenbereich wurde frisch gestrichen und hat eine moderne Atmosphäre.

Zudem gibt es eine Garage und weitere Abstellfläche.

Ebenso gehört ein weiterer Bauplatz vor dem Wohnhaus noch zu der Immobilie.

Ein Hühnerstall und ein Schafsstall mit entsprechender Einzäunung sind auf dem weitläufigen Gelände ebenfalls vorhanden, um die ländliche Idylle abzurunden.

Die Reitanlage verfügt über eine 30x15 Meter große Halle mit Platz für großzügige 12 Innenboxen und zusätzliche 7 Paddockboxen im Außenbereich.

Die Boxen sind großzügig gestaltet und verfügen über beheizte Tränken. Zwischenwände sind verschiebbar, sodass die Größen variable sind.

Es existiert eine Wasser-Zisterne mit einer Kapazität für insgesamt 10.000 Liter.

Die Gummipplatten und der Sandbelag im Auslauf schaffen einen angenehmen und matschfreien Untergrund.



Die arrondierten 6 Hektar Koppel sind mit professionellen Weidezäunen von „Weidezaunprofi“ umzäunt und an den Hausstrom angeschlossen. Alle Wiesen sind mit Tränken ausgestattet, sodass optimale und sichere Auslaufmöglichkeiten gegeben sind.

Die Mistplatte ist genehmigt und eine positiv beschiedene Bauvoranfrage für einen Reitplatz 20x40 Meter liegt bereits vor.

Zusätzlich sind weitere 11 Hektar Pachtland nur 10 Gehminuten entfernt vorhanden, welches derzeit für ein Jahr verpachtet ist. Diese Fläche hat einen Bachlauf inkludiert. Eine Erweiterung des arrondierten Landbesitzes ist in Zukunft möglich, entweder durch Kauf oder Pacht, idealerweise für landwirtschaftliche Nutzung oder als Potenzialfläche für Solarprojekte.

Die Immobilie bietet nicht nur ein komfortables Wohnambiente, sondern auch ein einzigartiges Angebot für Pferdeliebhaber und die Möglichkeit für zukünftige landwirtschaftliche oder ökologische Projekte.

Für weitere Informationen und eine Besichtigung stehen wir gerne zur Verfügung.

Drohnenvideo: <https://1drv.ms/v/s!AkmB-QTJ8xwo6l-ZLnMCmkEvjqMr?e=A39hYD>

ACHTUNG: Im Einzelfall ist der Verkäufer gesprächsbereit, ein Verkäuferdarlehen zu gewähren. So benötigen Sie evtl. wesentlich weniger Kapital von der Bank.



Lage

Plütscheid ist eine charmante Ortsgemeinde im Eifelkreis Bitburg-Prüm, gelegen in dem malerischen Bundesland Rheinland-Pfalz. Die idyllische Lage in der Eifelregion macht Plütscheid zu einem attraktiven Ort für Naturliebhaber, Erholungssuchende und besonders für Pferdefreunde.

Die Anbindung an die Verbandsgemeinde Arzfeld gewährleistet eine gute Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Die Verkehrsanbindung ermöglicht schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.

Plütscheid und seine Umgebung bieten eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Die landschaftliche Schönheit der Eifelregion lädt zu Outdoor-Aktivitäten ein, sei es Wandern, Radfahren oder Reiten. Die Nähe zu Pachtland und arrondierten Koppeln ermöglicht den Bewohnern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Aktivitäten oder als Rückzugsort für Pferdehaltung.

Durch die verkehrsgünstige Lage mit Anschluss an die A60 ist zudem eine schnelle Verkehrsanbindung in das Umland gewährleistet.





Start.jpg



7.jpg



1.jpg



14.jpg



12.jpg



15.jpg





28.jpg



16.jpg



27.jpg



24.jpg



9.jpg



31.jpg





36.jpg



33.jpg



34.jpg



5.jpg

