

## Landhaus mit Reithalle in ruhiger Lage



<b>Preis auf Anfrage</b> Kaufpreis	<b>189 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche	<b>4</b> Zimmer insgesamt	<b>39.700 m<sup>2</sup></b> Grundstück	<b>1968</b> Baujahr
---------------------------------------	----------------------------------------	------------------------------	-------------------------------------------	------------------------

### Kaufpreis und Preise

Kaufpreis (Preis auf Anfrage)

### Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1037
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Landhaus
Objektrubrik	Haus
Verfügbar ab	sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	189 m <sup>2</sup>
Grundstück	39.700 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	1.270 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	1.459 m <sup>2</sup>
Zimmer insgesamt	4
Anzahl Schlafzimmer	2

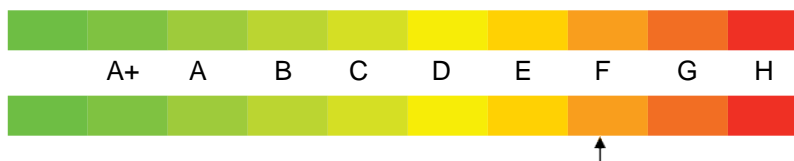
## Objektdaten im Überblick

Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1968

## Energieausweis

Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1
Energiebedarf	163,45 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	F

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt sich um ein Landhaus mit neuwertiger Reithalle und diversen Nebengebäuden. Das Wohnhaus selbst wurde 1966 bis 1968 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über einen Teilkeller. Auf dem ca. 4 ha großen Anwesen befinden sich neben dem Wohnobjekt ein Nebengebäude, ein Wirtschaftsgebäude und ein weiteres Nebengebäude mit 3 Garagen inkl. elektrischer Tore.

Vom Wohnhaus gelangt man über das angrenzende Nebengebäude (Durchgangsgebäude) ins Wirtschaftsgebäude, welches ebenfalls noch zum Gebäudekontrakt gehört und sich direkt anschließt. Im Nebengebäude ist derzeit nur das Erdgeschoss ausgebaut und es befindet sich eine zusätzliche Ausbaureserve im Dachgeschoss. Dieser Gebäudeteil kann sowohl für private wie auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Vom Nebengebäude kommt man direkt ins Wirtschaftsgebäude, wo zurzeit u.a. 15 Pferdeboxen untergebracht sind. Ein Ausbau für weitere 10 Pferdeboxen ist möglich. Direkt über diesem Gebäudeteil befindet sich eine Stroh- und Heuscheune.

Von dort aus kommt man über ein weiteres Gebäude in die Reit- und Bewegungshalle. Die Größe der Reithalle entspricht dem vorgeschriebenen Turniermaß. Weiter ist in der Halle eine qualitativ hochwertigen Reithallenboden (Grüner Sand) verlegt. Der Boden ist speziell für den Reitsport konzipiert und ist ein reines Naturprodukt. Dieses spezielle Bodengemisch ist besonders pflegeleicht, hat eine gleichbleibende Qualität und zeichnet sich durch seine Langlebigkeit aus. In dem vom Wohnhaus gegenüberliegenden Nebengebäude befinden sich die Garagen. Der von Gebäudeteilen umschlungene Hof bietet zudem noch Platz für weitere Stellplätze.

Das Wohngebäude selbst verfügt über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche, ein modernes Gäste-WC mit Dusche und ein großer Wohn- und Essbereich in L-Form. Im Dachgeschoss befinden sich neben dem ebenfalls modernen Vollbad mit Dusche und Badewanne noch zwei weitere Zimmer. Ans Schlafzimmer grenzt zudem noch ein begehbare Kleiderschrank. Alle Zimmer wurden laufend modernisiert und renoviert. Die Badezimmer verfügen über eine Fußbodenheizung. Weiter hat das Haus einen Teilkeller und im Gartenbereich eine Terrasse. Eine Besichtigung lohnt sich ganz bestimmt und ist jederzeit nach Absprache möglich.

## Lagebeschreibung

Das Objekt befindet sich in Schleswig-Holstein im Kreis Schleswig-Flensburg. Weitere Angaben bekommen Sie auf Anfrage.

## Objektaustattung

Qualität der Ausstattung	Durchschnittlich
Küche	1
Bad	Vollbad
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatz	Ja

## Objektausstattung

Garage	Ja
Dachform	Satteldach
Ausblick	Wiese
Terrasse	Ja
Gäste-WC	Ja
Keller	Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- 2 Gäste-WC
- Vollbad mit Dusche und Badewanne
- Teilkeller
- Gasheizung aus 2018 (Flüssiggas)
- Reithalle (Turniermaß), Baujahr 2013
- Super Reitboden (Grüner Sand, spezielles Bodengemisch)
- Fußbodenheizung (Bäder)
- 7 Paddocks (Gras und Sand)
- 15 Pferdeboxen (Zusätzlich 10 möglich)
- 2 genehmigte Reitplätze
- Gewerbliche Nutzung möglich (Reitbetrieb, Zucht- und Tierhaltung usw.)
- Ausbaureserve im Dachgeschoss (Wohnhaus Nebengebäude)
- Diverse Nebengäude
- Heu- und Strohlager
- Abschleppung für Pferdeanhänger oder sonstige Anhänger
- Werkstatt
- 3 Garagen mit elektrischem Tor im Nebengebäude

## Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund um die Finanzierung und erstellen Ihnen einen kostenlosen und unverbindlichen Finanzierungsvorschlag unter Einbindung aller möglichen Fördergelder. Eine Finanzierung ist auch ohne Eigenkapital möglich.

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.



1037\_startfoto

## Kontaktdaten

### *Ihr(e) Ansprechpartner(in):*

Wolf Matthias  
Ostseestraße 15  
24217 Schönberg

Telefon: 04344/4126650  
Telefax: 04344/4126651  
E-Mail: [m.wolf@immo-zentrum.de](mailto:m.wolf@immo-zentrum.de)

## Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.