

Architektur & Immobilienservice

Tel.: 04283 98 04 53
Mobil: 0174 40 62 102
27412 Tarmstedt, Ostentor 1
info@assmannimmo.de
www.assmannimmo.de

Dipl.-Ing. Irma Aßmann
Architektin & Immobilienmaklerin

Ruhig gelegener Reiterhof in Hainmühlen

Exposé ID: 1063



Objektanschrift:	In Wüstewohldede 14, 27624 Hainmühlen (Ringstedt)
Objektart:	ruhig gelegener Reiterhof in Hainmühlen
Kaufpreis:	279.000,00 Euro
Wohnfläche:	220 qm
Nutzfläche:	604 qm
Grundstück:	9933 qm
Heizungsart:	Ölheizung
Anzahl der Bäder:	3
Anzahl der Zimmer:	7
Eingang:	Stufenlos
Baujahr:	1923
Lieferung:	nach Absprache

Lage:

Die Lage des Resthofes ist wunderschön. Ohne Durchgangsverkehr und Hauptstraßen. Vom Hause kommt mandirekt in den Wald und in die Wiesen. Das Ausreitgelände liegt direkt vor der Haustür. Die Landschaft ist durchzogen mit Wald undWiesen. Der Kurort Bad Bederkesa, mit einem schönen See im Ort, ist in 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen. In Bad Bedakesa gibt es reichlich Kultur und Infrastruktur, sowie Freizeiteinrichtungen, Vereine, Sportstudio, Wassersport, Schwimmbad. Ein wunderschöner Golfplatz liegt in 4 km Entfernung vom Hof. Bremerhaven und Cuxhaven mit einer wunderschönen Strandpromenade und der Nordseeküste vor der Haustür, sind ideal zum Wattlaufen, Fisch und Krabben essen, oder einfach das schöne Seeklima zu genießen.

Objektbeschreibung

Es handelt sich hier um einen wunderschönen Resthof bzw Reiterhof mit ca. 15 Pferdeboxen im Außenbereich und 2 Pferdeboxen für das Abfohlen im Haupthaus. Die Anlage kann als kleiner gemütlicher Reiterhof oder auch als Pferderzuchtbetrieb genutzt werden. Das Wohnhaus ist in 2 Wohneinheiten unterteilt. Jedoch könnte es auch als Ferienwohnung benutzt werden. Das Dachgeschoß im Bereich der 2. WE könnte noch als Ferienwohnung dazu ausgebaut werden.

Das integrierte Nebengebäude hat die Ausmaße von 17,50 m x 9,50 m. Die Grundfläche beträgt hier 166 qm. Der obere Bodenraum hat die gleiche Fläche von 166 qm zusätzlichdie Ausbaureserve von ca 100 qm vom Wohnhaus.

Der separate Pferdestall mit den Ausmaßen von 15,95 m x 18,30 m und die überdachte Mistplatte von 12,20 m x 3,13 m hat eine Grundfläche von 341 qm .

Die Größe der Landgröße ist komplett 9933 qm.

Aufzählung der Flurstücke : 152/41 mit 6298qm , Flurstück 70/53 mit 3447 qm, Flurstück 69/53 mit 188qm.

Zupacht von 1,8 ha ist möglich für 500 Euro pro Jahr

Ausstattung

Das Haus ist unterteilt in 2 Wohneinheiten. Die Hauptwohneinheit besteht aus 5 Zimmer, Küche, Flur und 2 Bäder. Im Erdgeschoss befinden sich 2 Zimmer, Küche und Bad und das Treppenhaus mit Flur.

Im Dachgeschoss der Hauptwohnung befinden sich 3 Zimmer und ein Badezimmer. Auch könnte hier noch ein Zimmer als Küche genutzt werden, da die Küchenanschlüsse vorhanden sind. Beide Badezimmer liegen im Innenbereich.

Im Wohnzimmer des EG ist ein wunderschöner Kamin mit einem Brenneinsatz, so das, das offene Feuer hinter Glas beobachtet werden kann. Der Flur der ersten Wohneinheit ist geräumig. Die einzelnen Räume gehen alle vom Flur aus ab.

Die 2 WE ist der ehemalige Lokalbereich. Hier befinden sich 2 Zimmer mit Schlafzimmer. Eine offene Wohnküche könnte eingebaut werden. Ein Bad mit Dusche, Waschbecken und WC ist vorhanden. Ein großer Kaminofen sorgt für eine angenehme Wärme.

Beide Wohneinheiten werden über eine zentrale Ölheizung mit Warmwasserbereitung beheizt.

Das direkt anliegende Nebengebäude eignet sich hervorragend für Pferdehaltung oder andere Tiere. 2 Pferdeboxen sind hier vorhanden. Die Lagerung für Futtermittel und sonstigen Dingen ist hier möglich. Der Bodenbereich ist zur Einlagerung von Futtermitteln wunderbar geeignet. Der Boden ist mit einer stabilen Holzdielung versehen. Über eine Eisentreppe geht man nach oben. Der Bodenraum des Wohnhauses ist durch diesen Zugang auch zu erreichen.

Hinterm Hause befindet sich die große Scheune mit ca. 15 Pferdeboxen. Auch könnte hier ein großer Offenstall gebaut werden, da sich die Boxen einfach auseinanderschrauben lassen. Anliegend befindet sich das große Paddock, wo die Pferde auch mal einen kleinen Auslauf haben.

Hinter der Scheune befindet sich der Reitplatz der professionell gebaut worden ist und eine anschließende Weide. Danach gibt es noch eine 'Weidefläche die bis 2023 verpachtet ist , mit 1 ha Weideland und 1 ha Wald. Diese Fläche gehört nicht zu jetzigen Kaufpreis dazu. Zwischen den beiden Weideflächen ist ein Weg und östlich vom Haus liegt die 1,8 ha große schöne Weide, die auch fest für 500 Euro pro Jahr zugepachtet werden kann. Der Pachtvertrag wird langfristig ausgestellt. Die Weiden sind alle pferdegerecht eingezäunt außer die 2ha die zur Zeit bis 2023 verpachtet sind.

Die Abwasserregelung geht über ein Kläranlagensystem. Die Regelung ist elektronisch gesteuert. 2 mal im Jahr gibt es hier eine Wartung.

Sonstiges

Der Resthof eignet sich für Wohnen und Leben mit Tieren. Auch wäre hier möglich Wohnen mit mehreren Generationen oder z.B. auch ein Projekt "Bed and Horse"....

Jedoch muß hier auch beachtet werden, das hier noch einige Arbeiten zu tun sind. Das Haus ist nicht auf dem modernsten Stand der Dinge. Es müssen Renovierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt werden.

Die Gegend ist jedoch dafür unschlagbar schön.

Anmerkung zum Land:

Der Resthof wird mit 9933 qm Land verkauft. Weitere Flächen von 1,8 ha können langfristig gepachtet werden. Der Pachtvertrag wird auf längerfristig ausgestellt, wennerwünscht. Das hintere Stück mit der Waldumrandung ist bis 2023 verpachtet. Das Haus befindet sich im altersgerechten Zustand. Die Stallungen und der Reitplatz sind baurechtlich genehmigt worden. Eine Landwirtschaft für Nebenerwerb ist hier vorhanden. Pferdeweiden sind fachrecht eingezäunt.



145742



145610



145621



145624



145654



145656



172741



172759



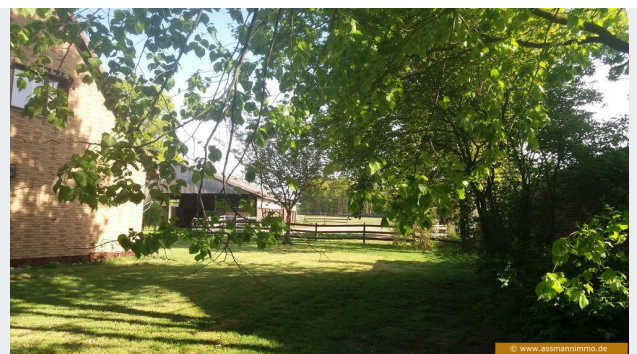
172803



172816



172835



172838



172856



172903



172912



172924



172928



173000



173013



173027



173034



173045



173053



173058



173105



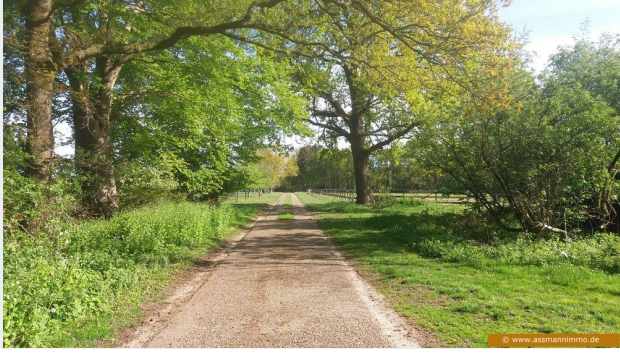
173113



173127



173147



173157



173200



173204



173235



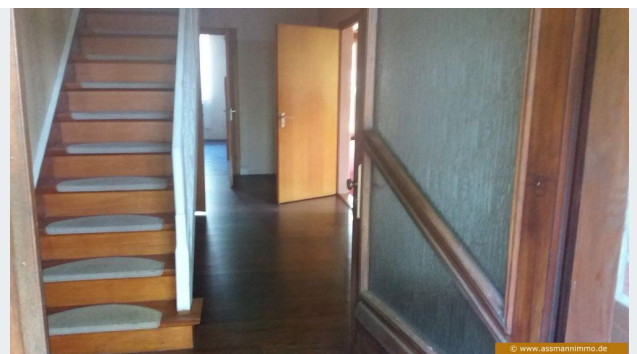
173249



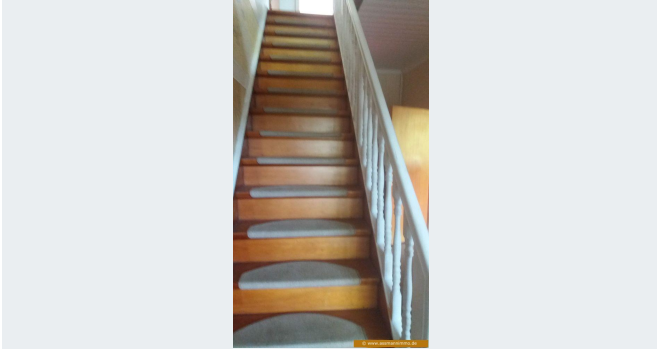
173323



173337



173352



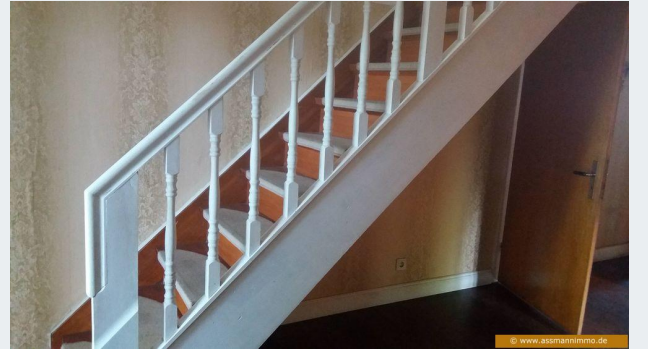
173359



173405



173413



173419



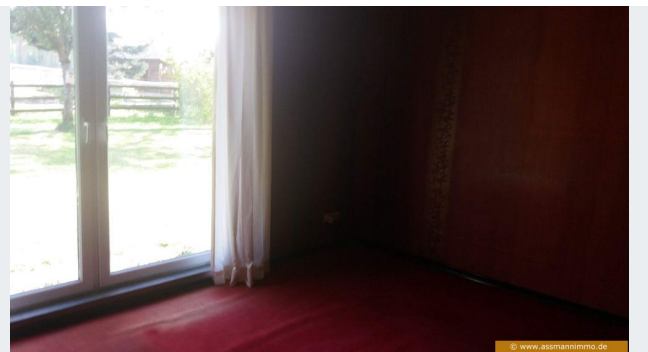
173428



173434



173444



173452



173506



173515



173524



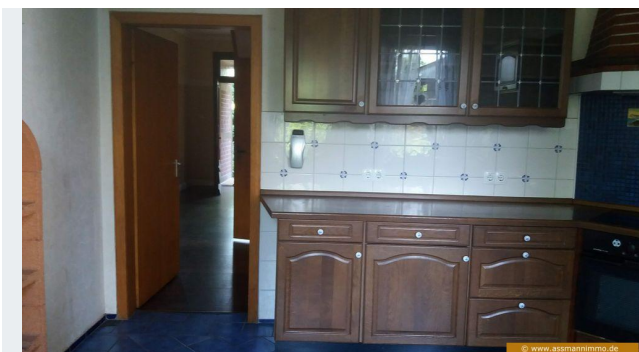
173531



173538



173542



173545



173550



173611



173619



173623



173628



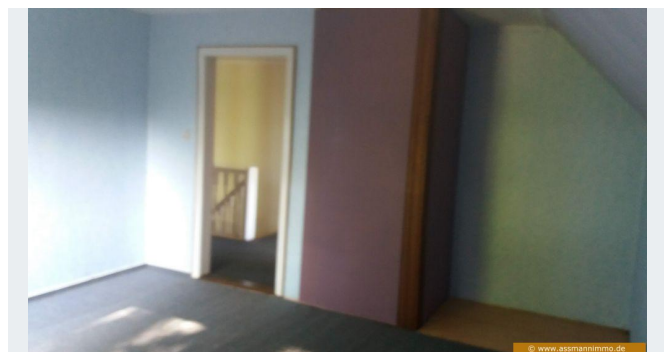
173638



173646



173654



173706



173720



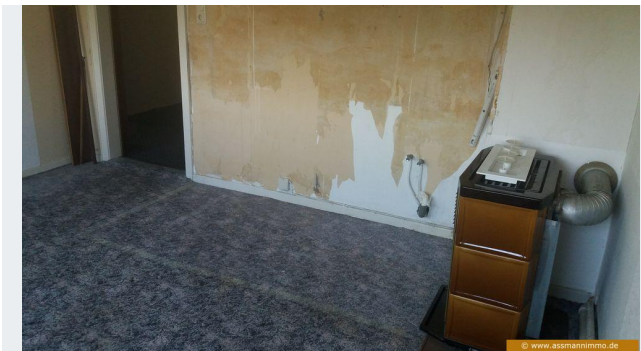
173728



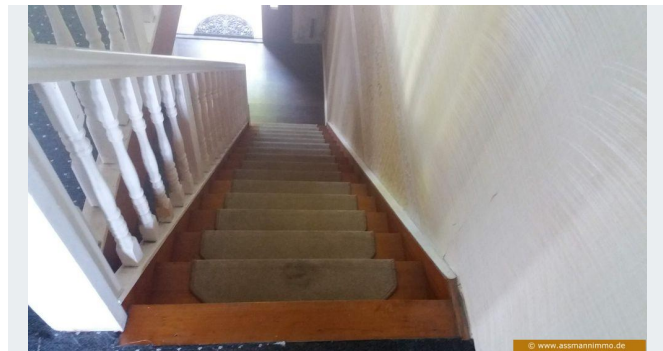
173734



173742



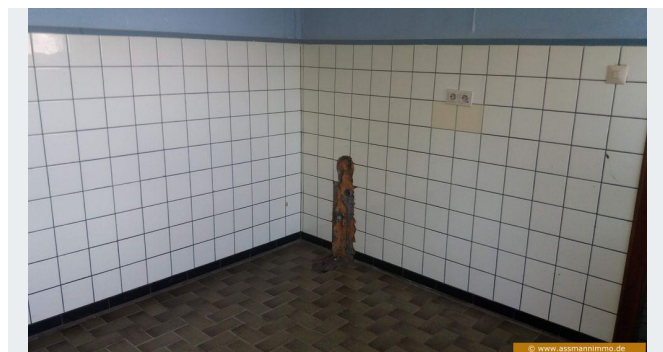
173748



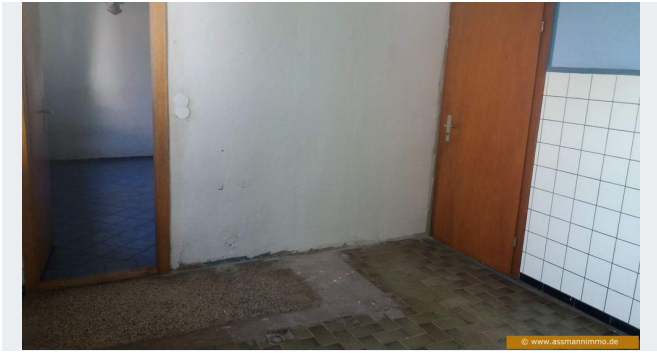
173756



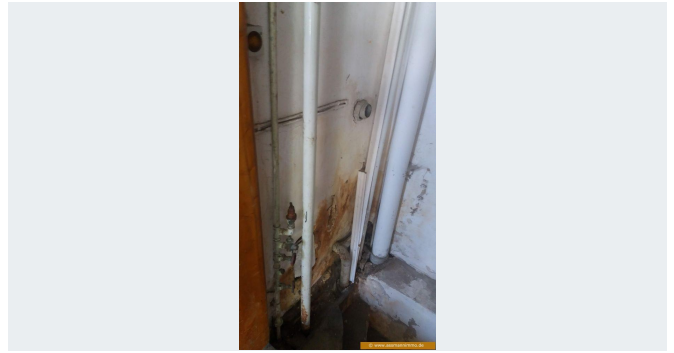
173817



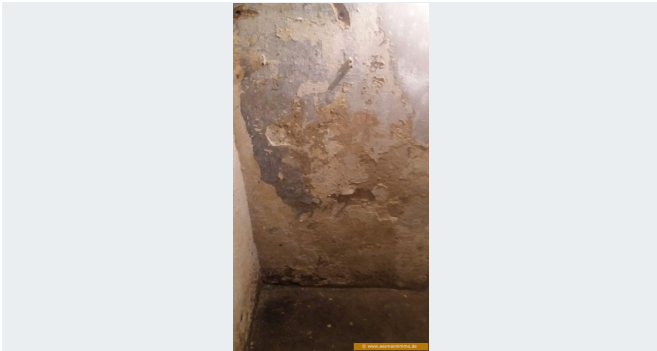
173820



173825



173837



173849



173853



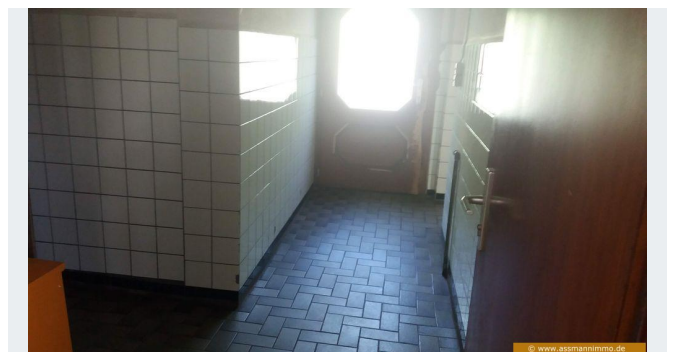
173857



173901



173907



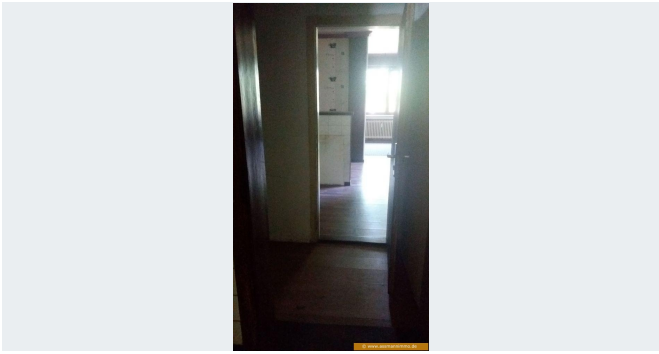
173929



173936



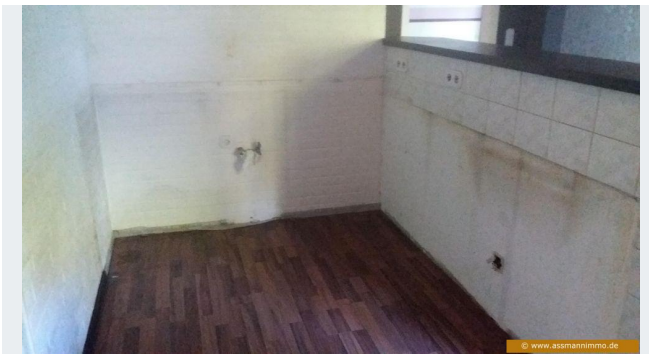
173940



173945



173952



174000



174005



174011



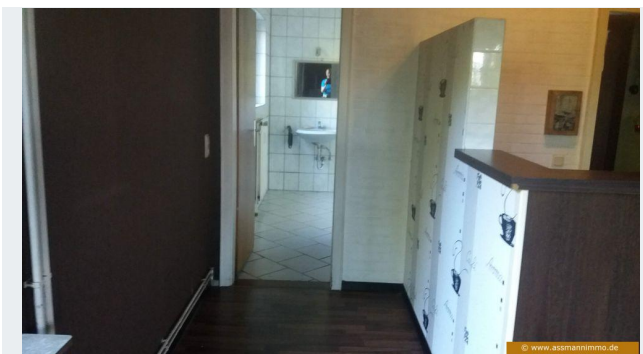
174025



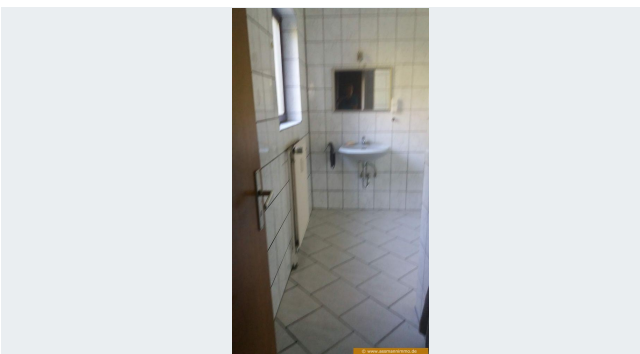
174028



174033



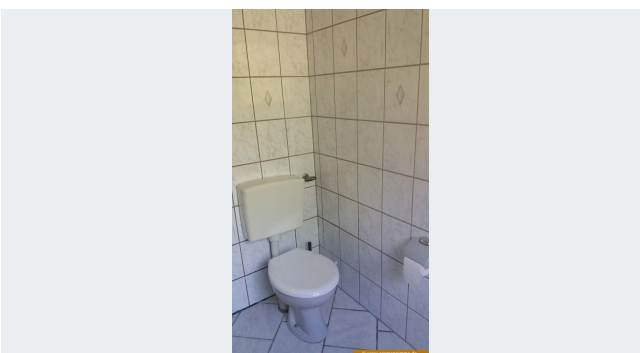
174038



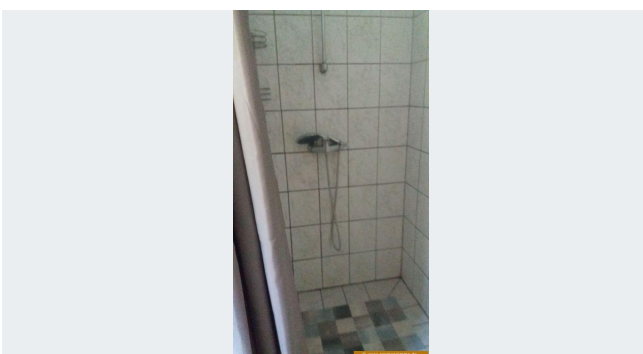
174043



174049



174054



174059



174105



174111



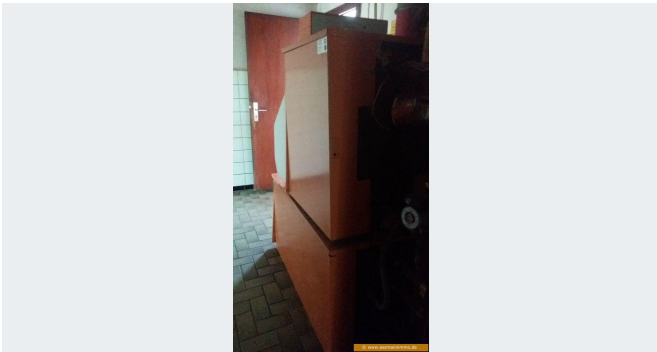
174116



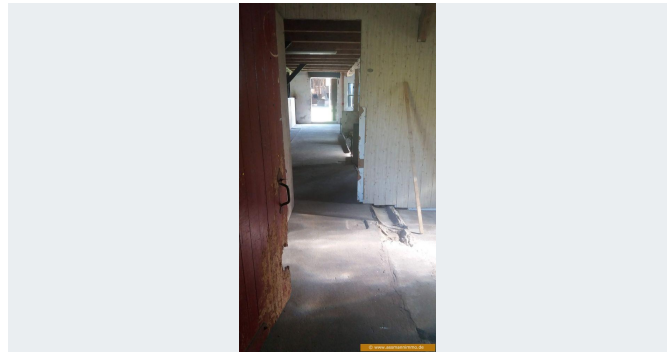
174124



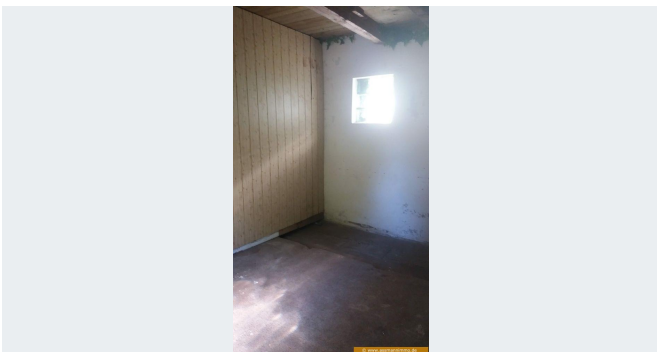
174128



174149



174158



174202



174207



174215



174223



174226



174231



174237



174256



174308



174318



174337



174354



174407