

Exposé

Reiterhof in Wetschen

Reitanlage Nähe Vechta ! ** ca. 7 Hektar **
Provisionsfrei **



Objekt-Nr. OM-257793

Reiterhof

Verkauf: **2.100.000 €**

49453 Wetschen
Niedersachsen
Deutschland

Energieträger	Gas	Gesamtfläche	270,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	renoviert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kaufpreis : VB 2.100.000,- €

Moderne Reitsportanlage in traumhafter Alleinlage Nähe Vechta.

(Bestlage - mit arrondiertem Land. Insgesamt ca. 7 Hektar Eigenland)

Die Anlage bietet Platz für ca. 20 - 25 Pferde. Zur Anlage gehören ein schönes Wohnhaus (ca. 225 m² zzgl. diverser Terrassen und Garten) und eine moderne Mitarbeiter-Wohnung (ca. 45 m²). Desweiteren gibt es diverse Stallgebäude mit modernen Pferdeboxen, ein Lager für Kraftfutter / Heu und Stroh oder als Stellplatz für Maschinen etc, eine Werkstatt , Lagerräume , Sattelkammer, Waschbox mit Solarium, uvm. Ihre Pferde trüben Sie entweder in der schönen lichtdurchfluteten Reithalle Maß: ca. 20 x 40 m (evtl. erweiterbar) oder draußen auf dem Außenplatz. Desweiteren gibt es diverse Paddocks, Laufställe, einen Longierzierkel, eine Führmaschine für 6 Pferde , 2 Weidehütten u.v.m.

Es handelt sich um eine außergewöhnlich schön gelegene Reitanlage die sowohl dem Profi oder aber auch dem privaten Pferdeliebhaber alle Möglichkeiten zur Aufzucht oder der Reiterei bietet. (Springen - Dressur - Western - Zucht).

Es ist alles vorhanden, was für eine artgerechte Haltung und für die professionelle Ausbildung von Sportpferden benötigt wird.

Schnelles Internet vorhanden : Glasfaserkabel

Beim Kauf der Reitanlage fallen für Sie keine Maklergebühren an.

*** Provisionsfrei *** Verkauf durch den Eigentümer .

Makleranfragen sind unerwünscht !!!!!

A c h t u n g !!!!!

Die Besichtigung der Anlage und insbesondere der Wohngebäude ist nur nach vorheriger Absprache möglich !!!

Eine Besichtigung ist außerdem von der Glaubhaftmachung einer guten Bonität abhängig.

Wir bitten um Verständnis !

Bei Anfragen bitten wir um Angabe Ihres vollständigen Namen und die Angabe Ihrer Adressdaten nebst Telefonnummer.

Ein Energieausweis liegt vor !

Ausstattung

Die komplette Reitanlage inkl. Wohnhaus und Mitarbeiterwohnung, Ställe, Weiden, Dächer etc. wurden in den letzten 3 Jahren komplett renoviert. Z.B. im Wohnhaus und der Mitarbeiterwohnung wurde jeweils eine neue moderne Heizung eingebaut, alle Fenster und Türen wurden erneuert, ebenso die beiden Badezimmer im Wohnhaus, Fußböden und Innentüren ebenfalls teilweise neu. Malerarbeiten neu u.v.m.

Ställe: Die Dächer und die Stallanlage wurden größtenteils erneuert (Sandwichdach). Fast alle Stalleinrichtungen wurden erneuert. Auf der gesamten Anlage wurde alles mehr oder weniger erneuert bzw. in Stand gesetzt. Die gesamte Anlage ist in einem sehr guten Zustand.

Insgesamt wurde lt. Buchführung in der Zeit von 2020 - 2023 ca 385.000 € für Renovierungsarbeiten investiert.

Lage der Anlage: Mitten im Pferdemekka von Deutschland 18 km von Vechta entfernt.

Absolute Top Lage. (Alleinlage)

Es handelt sich um eine noch überschaubare Anlage mit kurzen Arbeitswegen die hier in der Gegend ihres Gleichen sucht ! Top Wohnen ebenfalls hier möglich !

Lage

Die Anlage liegt unweit von VECHTA . Absolute Traumlage (Alleinlage) . Alle wichtigen Einrichtungen zum Einkaufen, Schulen , Ärzte in gut erreichbarer Nähe.

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



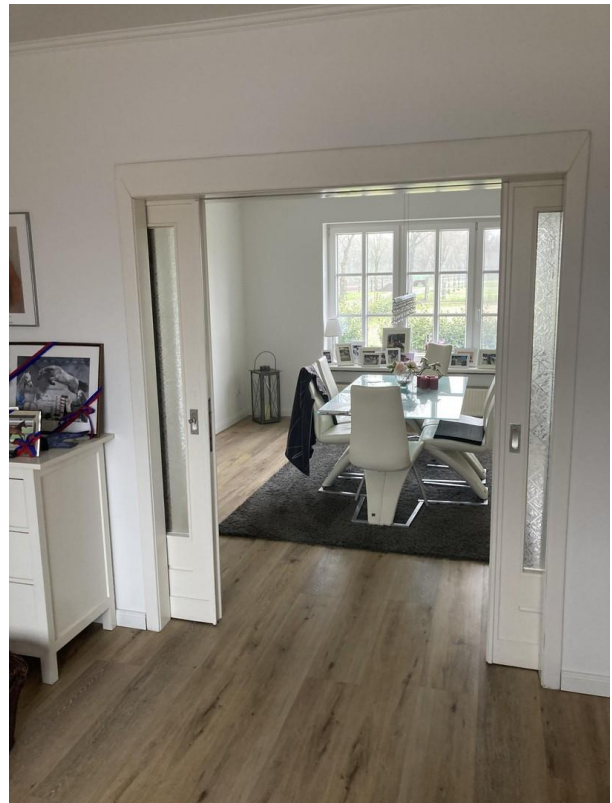
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Wohnhaus Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. © Landesamt für Geoinformation
2. Aufstellung Renovierungskosten
3. Maße



Auszug aus dem Grundsteuer-Viewer (Erstellt am 22.08.2023)

Lagebezeichnung zum Stichtag: Gemeinde Wetschen
Scharloge
und weitere Lagebezeichnungen

Hauptfeststellungszeitpunkt: 01.01.2022
Stichtag der Katasterangaben: 01.01.2022

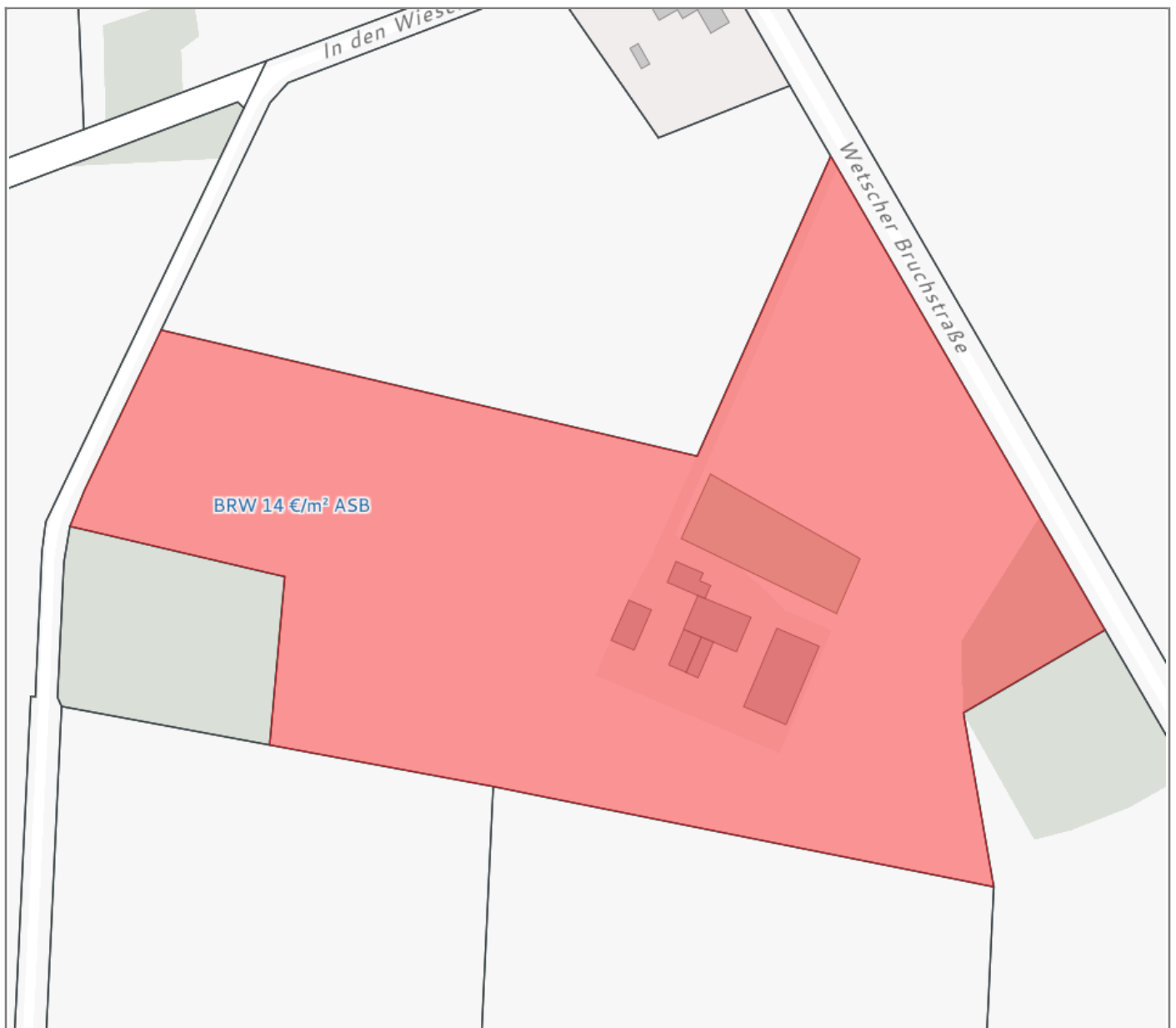


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Die orange unterlegten Felder sind in die Anlage Grundstück zu übernehmen.

#	Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Bodenricht- wert ^[1]
1	Wetschen ^[4] Scharloge Wetscher Bruchstraße 76	38 ^[4]	23/3 ^[4]	66.782 m ² ^[4]	14 €/m ²
Angaben zum Grundstück				66782 m ²	14 €/m ² ^[2]
Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde					40 €/m ²
Lagefaktor					0,72 ^[3]

1. Amtlicher Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022.
2. Der Bodenrichtwert des Grundstücks ergibt sich als flächengewichteter Bodenwert aus den amtlichen Bodenrichtwerten der Flächen bzw. Teilflächen. Dieser Wert ist nicht in der Anlage Grundstück zur Feststellung des Äquivalenzbetrages einzutragen.
3. Der Lagefaktor ergibt sich aus folgender Formel:
(steuerlicher BRW des Grundstücks / durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde)^{0,3}
4. Dieses Feld ist in die Anlage Grundstück zu übernehmen.

Der ausgewiesene Lagefaktor dient lediglich zur Nachvollziehbarkeit des Faktors im Steuerbescheid. Er ist rechtlich nicht bindend.

Die Inhalte der Grundsteuer-Viewer Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



<https://grundsteuer-viewer.niedersachsen.de/b?center=52.58045387705752%2C8.426875504999998&zoom=16.49&marker=52.58014965359375%2C8.42836876046875&stichtag=2021&flurstuecke=3448038000230003>

Anschaffungs-Instandhaltungskosten

	2020	2021	2022	2023
Wohnhaus, Fenster + Türen	21.420,00 €			
Wohnhaus, Heizung	29.544,62 €			
Wohnhaus, div. Arbeiten	44.896,92 €			
Dacharbeiten Hermes	59.978,44 €			
Reithalle Beregnung	6.140,92 €			
Reithalle Beleuchtung	2.364,77 €			
Ställe Ausstattung	44.948,82 €	912,35 €	23.836,70 €	
Laufstall		7.518,42 €		
Führanlage			12.108,04 €	
Außenanlagen	46.546,87 €	42.825,74 €	10.797,54 €	
Div. Baumaterial	24.893,04 €			
Instandhaltung	374,01 €	713,58 €	1.547,00 €	2.906,98 €
	281.108,41 €	51.970,09 €	48.289,28 €	2.906,98 €
Gesamt	384.274,76 €			

Oltax Treuhand GmbH
 Steuerberatungsgesellschaft
 Postfach 5651
 26046 Oldenburg

- **Wohnhaus EG:**

Wohnen	ca. 40 m ²
Bad 1	ca. 8,4 m ²
Essen	ca. 17,5 m ²
Schlafen	ca. 18 m ²
Bad 2	ca. 8,8 m ²
Küche	ca. 12,2 m ²
Flur	ca. 17,7 m ²
HWR /Vorrat	ca. 23,12 m ²

- **Wohnhaus DG:**

Schlafen & Wohnen	ca. 28 m ²
Lesezimmer & Einbauschränke	ca. 6,9 m ²
Büro:	ca. 32,6 m ²
Flur:	ca. 11,7 m ²

Gesamt: **ca. 224,92 m²**
zzgl. diverser Terrassen

- **Dachboden:**

komplett mit Holz vertäfelt. Mit 2 Veluxfenstern & 2 Heizkörpern & Waschbecken ausgestattet.

- **Seperate Mitarbeiter Wohnung am Stallgebäude**

Wohnen:	ca. 16,04 m ²
Abstellraum:	ca. 2,95 m ²
Bad:	ca. 6,20 m ²
Schlafen:	ca. 9,61 m ²
Flur/ Küche:	ca. 11,28 m ²

Gesamt: **ca. 46,08 m²**

- **Stallgebäude / Sattelkammer / Waschbox / Vorräte /**

Nutzfläche gesamt: ca. 500 m²

- **Reithalle Baujahr 1997** Maße ca. 20 m x 40 m

- **Remise** ca. 130 m²