

Exposé

Reiterhof in Petershagen Wasserstraße

**Traumhafter Hof mit vielen Verwendungsmöglichkeiten
in Petershagen von PRIVAT zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-305244

Reiterhof

Verkauf: **998.000 €**

32469 Petershagen Wasserstraße
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1932	Gesamtfläche	50.000,00 m²
Energieträger	Solar	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Ofenheizung
Zustand	saniert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erleben Sie eine Oase der Ruhe und Idylle – ein einzigartiger Hof in Petershagen, nur 15 Minuten vom malerischen Steinhuder Meer entfernt. Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 5 ha erstreckt sich dieses charmante Anwesen, das ca. 1936 erbaut und im Laufe der Jahre immer erweitert wurde. Ab 2012 hat die heutige Eigentümerin, eine erfahrene Architektin, das Anwesen umfassend renoviert und ihm liebevollen Charme eingehaucht. Der Hof bietet eine perfekte Symbiose aus ländlicher Idylle und modernem Wohnkomfort.

Das Anwesen umfasst insgesamt ca. 6000 qm Gebäude- und Freiflächen und besteht aus einem Haupthaus sowie vier Mieteinheiten, die zusätzliche Einnahmen generieren. Alle Einheiten sind aktuell vermietet. Die Wohnungen wurden durch Kaminöfen und eine in 2024 installierte Photovoltaikanlage aufgewertet. Die Hauptwohnung umfasst ca. 300 qm und die Mieteinheiten ca. 200 qm. Wer noch mehr Platz braucht, hat die Möglichkeit den Dachboden zu eigen genutztem Wohnraum oder einer weiteren Mieteinheit ausbauen.

Der Hof ist ein Traum für Pferdeliebhaber. Es gibt Ställe für Pferde und weitläufige Wiesen, die direkt in die umgebende Landschaft führen. Zudem liegt eine Baugenehmigung für eine Reithalle, sowie einem Reitplatz und weiteren Boxen vor. Besonders attraktiv ist das Anwesen für Pferdeleute, da man über einen eigenen Weg direkt in die Landschaft reiten oder spazieren kann, ohne eine Straße überqueren zu müssen. Genießen Sie das Leben inmitten der Natur. Der Hof bietet zusätzlich Platz für Hühner, Bienen, Katzen und weitere Haustiere.

Dieser einzigartige Besitz bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als privater Rückzugsort, als Gewerbe für die Pferdebranche oder als Kombination aus beidem – der Hof erfüllt höchste Ansprüche und bietet ein einmaliges Ambiente. Das Anwesen bietet hochwertige Wohnqualität, ein tolles Ambiente und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auch wären die Räumlichkeiten für eine Arztpraxis oder ein anderes Gewerbe nutzbar. Möglichkeiten gibt es ohne Grenzen.

Das Haupthaus

Das Haupthaus vereint modernen Wohnkomfort mit klassischem Charme und bietet eine Wohnfläche von ca. 320 qm, die auf zwei Etagen verteilt sind. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohn- Schlaf- und Arbeitsbereich, während das Obergeschoss vier weiteren Schlafzimmer beherbergt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein gemütliches Entre mit einem Kaminofen, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die moderne, helle Einbauküche ist mit hochwertigen Steinböden ausgestattet und ist sowohl von der Diele, als auch vom Wintergarten zu begehen. Ein Highlight des Erdgeschosses ist der Wintergarten, der als zweites Wohnzimmer genutzt werden kann. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse, wo ein Jacuzzi zum Entspannen einlädt.

Comfort und Detailliebe sind im Haus groß geschrieben: von der hochwertigen Materialausstattung, über den zwei Bädern und dem Gäste WC, bis hin zu den Lagermöglichkeiten, hier ist alles durchdacht. Besonders schön ist der Holzfußboden, der optimal zum Stil des Hauses passt und das großzügige Badezimmer mit einer stilvollen Wanne und einer großen Dampfdusche und Fußbodenheizung.

Von außen besticht das Haupthaus durch seine gut erhaltene Backsteinfassade und den neuen Fenstern mit charmanten Fensterläden, die dem Gebäude einen besonderen Charakter verleihen. Ein separater Eingang für die Mieteinheiten sorgt für Privatsphäre und zusätzlichen Komfort.

Die Beschreibung der 4 Mieteinheiten finden Sie im Bereich "Sonstiges".

Ausstattung

Zusammengefasst die Highlights des Hofes:

- Provisionsfreier Verkauf durch den Eigentümer
- Hof mit Haupthaus, vier Mieteinheiten, Ställen, Schuppen, Halle und Scheune

- ca. 2300€ Mieteinnahmen pro Monat
- Alleinstehender Hof – ausreiten ohne Straßen zu überqueren zu müssen
- Vielseitige Nutzung - privat oder gewerblich
- Hochwertige Umgestaltung und Aufwertung ab 2013 bis heute
- Große Garage mit elektrischem Tor und eine Vielzahl von Parkplätzen auf dem Hof
- teilunterkellert
- Das elektrische, zweiflügelige Hoftor sorgt für Sicherheit
- Pferdeställe mit dazugehörigen trockenem Paddock, Laufstall und Lagerflächen für Heu und Stroh
- Anschluss zum Stadtwasser sowie eigener funktionstüchtiger Brunnen
- ca. 5 ha Weide

Energetische und technische Ausstattung:

- Die Hauptwohnung und Mieteinheiten 1-3 sind mit einem Kaminofen ausgestattet
- neue Photovoltaik Anlage zur Stromerzeugung für alle Einheiten, mit großem Speicher
- Heizung der Mieteinheiten 1-3 über eine Infrarotheizung
- Wasseraufbereitung im Haupthaus über Ölheizung aus dem Jahr 2003
- Neue Sprossenfenster mit Isolierverglasung aus Kunststoff
- Dächer zu Teil erneuert
- Internet Glasfaseranschluss
- Dampfdusche im Bad im Haupthaus
- Jakuzi auf der Terrasse des Haupthauses
- Möglichkeit zur Selbstversorgung
- Wunderschöne Gartenanlage , Obstwiesen und Gemüsegarten
- Hochwertiges Alarmsystem und Kameras

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Mieteinheit 1

Die im Erdgeschoss befindliche Wohnung ist ca. 55 qm groß und verfügt über zwei offene Zimmer, Kochinsel und Badezimmer. Sie wirkt großzügig und einladend aufgrund der guten Raumaufteilung und dem schönen Küchenbereich.

Mieteinheit 2

Die zweite Mieteinheit befindet sich im Dachgeschoss und besteht aus einem Loft mit Küche und einem eigenen Bad. Sie eignet sich gut für Alleinstehende, die Natur und Ruhe schätzen.

Mieteinheit 3

Die größere Wohnung befindet sich ebenfalls im Obergeschoss. Sowohl Wohn- als auch Schlafzimmer sind mit Laminat ausgestattet und wirken gemütlich und komfortabel. Alle

Räume, auch die Küche mit Küchenzeile und das Tageslichtbad sind von der Diele aus zu begehen. Aufgrund des guten Schnitts wirkt die Wohnung größer als 72 qm.

Mietereinheit 4

Das 20 qm große Fremdenzimmer mit kleiner Frühstücksküche und mit Bad auf dem Flur kann dauerhaft oder nur vorübergehend genutzt werden.

Lage

Der Hof am Klusberg 30 in Petershagen liegt idyllisch im Landkreis Minden-Lübbecke in Nordrhein-Westfalen. Diese ruhige Lage bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe, ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, Wiesen und Wäldern, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Ausritten einladen. Die Nähe zur Weser und das nur 15 Minuten entfernte Steinhuder Meer bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten, von Wassersport bis hin zu erholsamen Stunden in der Natur.

Die nahegelegenen Ortszentren von Petershagen und Lokkum bieten alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte. Ein Hausarzt ist im Dorf und das nächstgelegene Krankenhaus nur ca. 30 Min entfernt. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sorgen für ein umfassendes Bildungsangebot. Verkehrstechnisch ist der Ortsteil Wasserstrasse gut angebunden: Die Bundesstraßen B482 und B441 verbinden mit der A2 und A30, und gewährleisten eine gute Erreichbarkeit. Hannover ist z.B. nur 45 Min Autominuten entfernt.

Petershagen bietet ein reichhaltiges Freizeit- und Kulturangebot. Das Schloss Petershagen, Rad- und Wanderwege entlang der Weser und viele kleine Museen, sowie verschiedene Sportvereine und Freizeiteinrichtungen sorgen für eine aktive Freizeitgestaltung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	194,10 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	194,10 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



traumhaft und ruhig gelegen

Exposé - Galerie



stilvolle Küche mit Kücheninse



Ein Traum von Bad

Exposé - Galerie



Rückansicht vom Garten aus



wunderschöner Eingang

Exposé - Galerie



großes & helles Arbeitszimmer



Diele mit Kaminofen

Exposé - Galerie



Schlafzimmer zum Hof hin



Wohn- oder Lesezimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten mit Gartenzugang



Wiesen so weit das Auge schaut

Exposé - Galerie



Pferdeboxen



Hofansicht

Exposé - Galerie



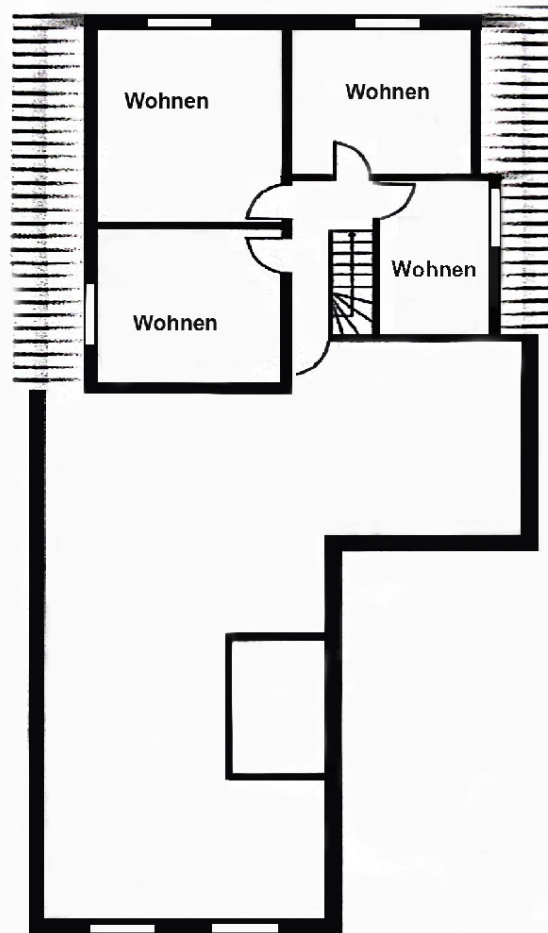
neue Photovoltaikanlage



verwunschen gelegen

Exposé - Grundrisse

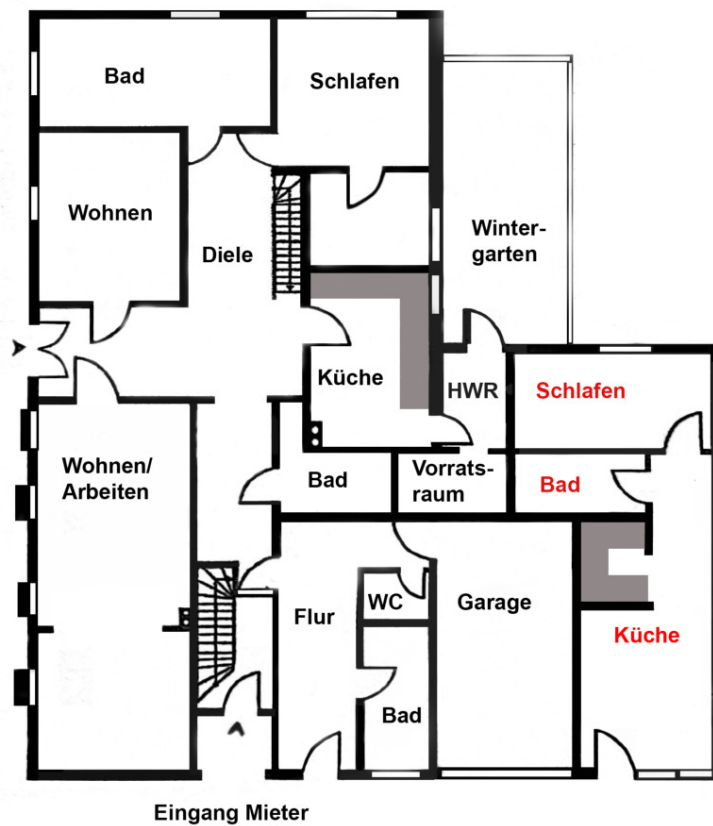
Grundriss DG



Dieser Grundriss ist nicht maßstabetreu.

Exposé - Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss

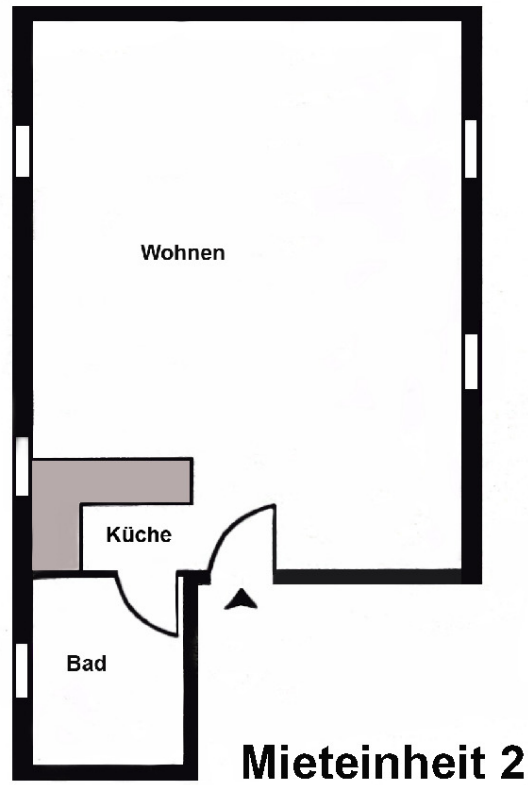


Mieteinheit 1

Dieser Grundriss ist nicht maßstabetreu.

Exposé - Grundrisse

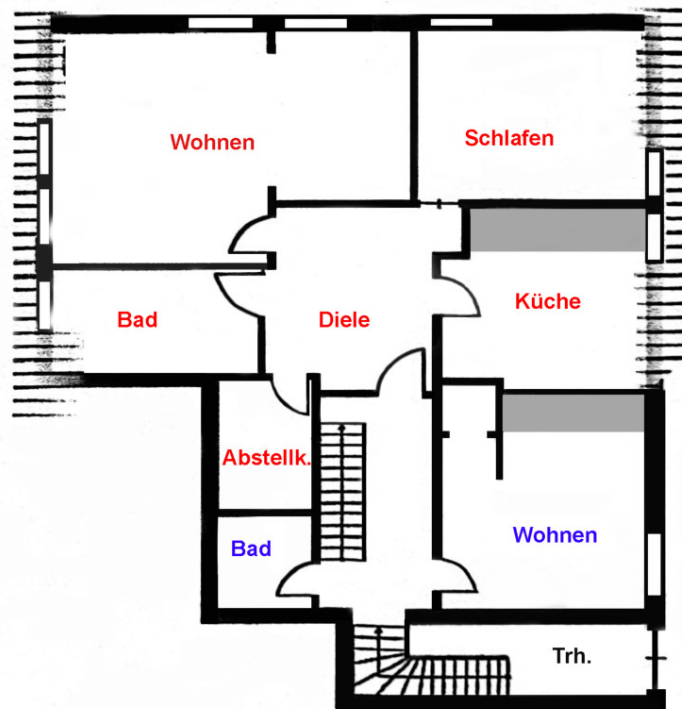
Grundriss DG Mieter



Dieser Grundriss ist nicht maßstabetreu.

Exposé - Grundrisse

Grundriss OG Mieter



Mieteinheit 3

Mieteinheit 4

Dieser Grundriss ist nicht maßstabetreu.