

# Exposé

## Reiterhof in Messkirch

**Gepflegter Pferdehof Aktivstall mit Halle und RP nahe  
Schweizer Grenze \*keine Maklergeb\***



Objekt-Nr. OM-380013

**Reiterhof**

Verkauf: **1.380.000 €**

88605 Messkirch  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1980
Energieträger	Holz
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	modernisiert

Gesamtfläche	94.000,00 m²
Frei-/Hoffläche	10.000,00 m²
Acker-/Weidefläche	84.000,00 m²
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf insgesamt ca. 9,4 Hektar, davon ca. 5 ha arrondiertem Grünland und 3.4 ha Ackerland (optional erwerbbar), das zum Heuen oder Ackerbau genutzt werden kann, befindet sich die liebevoll gestaltete Hofstelle, die zahlreiche Annehmlichkeiten für Mensch und Tier bietet.

### Grundstück & Flächen

- Gesamtfläche: ca. 9,4 ha
- ca. 5 ha arrondiertes Grünland, davon ca. 3,5 ha eingezäuntes Weideland
- (optional erwerbbar) ca. 3,4 ha Ackerland (zur Heugewinnung nutzbar oder für Ackerbau)

### Hofanlage & Ausstattung

- Aktivstall mit Platz für bis zu 25 Pferde
- Reithalle mit ca. 18 m Durchmesser
- Reitplatz: ca. 25 × 40 m
- Automatische Fütterungssysteme
- Reiterstübli, Sattelkammer, Futterkammer
- Gepflasterter Waschplatz für Pferde, WC
- Große Mistplatte
- Großes Heulager, Maschinenhalle, Werkstatt
- Dach von Halle und Stall vor 5 Jahren erneuert
- Alle Hofflächen befestigt

Schauen Sie sich unsere Filme vom Stall an, und lassen sich überzeugen von unserem Konzept: <https://youtu.be/5RbzobuDRFE> und <https://vimeo.com/190884966>

### Technik & Energie

- Photovoltaikanlage mit 200 kW Leistung
- 11 kW Stromspeicher
- Stromüberschuss wird verkauft – jährlicher Überschuss trägt zur Tilgung des Kredits bei
- Restkreditlaufzeit ca. 10 Jahre, davon bereits 5 Jahre abbezahlt
- Niedrige Stromkosten durch Eigenversorgung

### Maschinen (optional erwerbbar)

- Traktor, Gabelstapler, Bagger, Kipper, Mulchgerät, Mistzetter

### Erweiterungspotenzial

• Baugrundstück mit Panoramablick oberhalb des Reitplatzes – traumhafte Lage für ein Wohnhaus mit Weitblick. Die Bebauung ist grundsätzlich möglich, jedoch ist eine Bauvoranfrage in Abstimmung mit dem Landratsamt erforderlich, um die Genehmigungsfähigkeit verbindlich zu klären.

### Infrastruktur

- Großzügige Parkflächen – ideal für Gäste, Reitschüler oder Einsteller

Hauptwohnhaus (Baujahr ca. 1980)

Großzügiges Wohngebäude mit Ausbaupotenzial

Das Herzstück der Hofstelle bildet ein großes Wohnhaus mit drei Stockwerken und geräumigem Keller – ideal für Familien, Wohnen mit Mitarbeitenden oder als Gästehaus.

Fläche & Grundriss

- Nutzfläche: ca. 148 m<sup>2</sup> pro Etage
- 3 Etagen + Keller
- 2. Obergeschoss im Rohbau, Anschlüsse bereits vorhanden

Renovierungen & Ausstattung

- Innenanstrich: vor 7 Jahren erneuert
- Heizung: vor 8 Jahren modernisiert
- Holzofen mit Wassertasche
- Boiler mit Wärmepumpe
- Zusätzlich Öl-Heizung möglich
- Küche: vor 3 Jahren saniert
- Fenster im EG (Schlaf- & Wohnzimmer) vor 5 Jahren erneuert

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Großes Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad, separates WC
- Küche mit Vorratskammer
- Große Waschküche

1. Obergeschoss:

- 5 Zimmer
- Bad, separates WC

2. Obergeschoss:

- Rohbau mit vorbereiteten Anschlüssen – ideal für Ausbau nach eigenen Vorstellungen

Fazit

Das Haupthaus bietet großzügigen Wohnraum mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Ob als Familienresidenz, Gästeunterkunft oder Mitarbeiterwohnung – hier lassen sich vielfältige

Wohnkonzepte verwirklichen.

Kleines Wohnhaus

Zusätzlich zum Haupthaus befindet sich auf dem Anwesen ein kleineres Wohnhaus, das derzeit vermietet ist.

Eckdaten

- Ca. 98 m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Stockwerk

- Zweigeschossig

Sanierungsbedürftig, bietet jedoch attraktives Potenzial für:

- Eigennutzung
- Gästeunterkunft
- Mitarbeiterwohnung
- Weitere Vermietung

Fazit

Das kleine Haus ergänzt das Anwesen ideal und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Renditeobjekt oder zur Erweiterung des Wohnraums.

Kaufpreis

1.480.000 € inkl. Ackerland

1.380.000 € ohne Ackerland und Maschinen

Bei Interesse sende ich Ihnen das Exposé zu.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Lage & Umgebung

In der begehrten Region Sigmaringen, zwischen der Schweizer Grenze und dem Schwabenlände, erwartet Sie eine seltene Gelegenheit:

- Nur 1 Stunde von Schaffhausen
- Ca. 1,5 Stunden von Zürich
- 30 min nach Überlingen
- 15 min nach Sigmaringen
- Wenige Fahrminuten sind Einkaufsmöglichkeiten
- Schulen gut erreichbar mit Schulbus

Fazit

Ein einzigartiges Anwesen für Pferdeliebhaber, Unternehmer oder Familien, die Wohnen und Arbeiten in Einklang mit der Natur suchen. Vereinbaren Sie eine Besichtigung und entdecken Sie die Möglichkeiten dieser exklusiven Reitanlage.

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Galerie



Übersicht von oben



Innenbereich



# Exposé - Galerie



Halle/Roundpen



Reitplatz 25x40

# Exposé - Galerie



Sattelkammer



Grosses Wohnhaus



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Grosses Bad



Separates WC

# Exposé - Galerie



Kleines Wohnhaus



Innenbereich Pferde/Fresssände



# Exposé - Galerie



Automatische Fütterungsanlage



Aussenbereich



# Exposé - Galerie



Heulager