

# Exposé

## Reiterhof in Eislingen

### Reitanlage Pferdehof Gutachten provisionsfrei Traumlage bei Stuttgart



Objekt-Nr. OM-400119

#### Reiterhof

Verkauf: **2.499.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Mayer

73054 Eislingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2001	Gesamtfläche	92.700,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Holzpellets	Frei-/Hoffläche	10.000,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Acker-/Weidefläche	82.700,00 m <sup>2</sup>
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere gepflegte Reitanlage in Eislingen Kreis Göppingen knapp 50 km vor den Toren Stuttgarts.

Natur pur. Alleinlage in einem Tal etwas außerhalb von Eislingen.

Ein aktuelles Verkehrswertgutachten durch eine öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Reitanlagen ist vorhanden. Es handelt sich mit über 60 Seiten um ein sehr ausführliches Gutachten. Es ist auch zur Vorlage bei einer Bank geeignet. Für eine eventuelle Finanzierung stellen wir es gerne zur Verfügung.

Grundstücksfläche gesamt: 92.769 qm

- davon bebaute Hoffläche ca. 10.000 qm. Fast alles gepflastert. Kein Matsch.
- der Rest sind Weiden und Wiesen direkt am Hof. Alle Weiden sind mit Pferdetränken ausgestattet.
- zusätzlich gibt es noch ca. 30.000 qm Pachtland das ggf. übernommen werden kann.

Grundsteuer insgesamt 580 € im Jahr

Tolles und weitläufiges Reitgelände direkt vom Hof ohne Hauptstraßen überqueren zu müssen.

Wohnhaus:

Zweifamilienhaus Baujahr 2001 ca. 160 qm Wohnfläche in der Hauptwohnung und ca. 115 qm Wohnfläche in der Einliegerwohnung. Die Einliegerwohnung ist geräumt.

Des weiteren gibt es in der Hauptwohnung noch ein ausbaufähiges Dachgeschoss.

Ausserdem im Wohnhaus befinden sich

- Kleines Apartment mit Bad ca. 26 qm
- Reiterstüble mit Küche und Toiletten ca. 40 qm
- verschiedene Abstellräume und Waschküche
- Garage / Werkstatt / Heizraum
- Pelletheizung 4 Jahre alt. ca. 120 kWh/qm und Jahr Energieverbrauch

Energieausweis liegt vor

Energieeffizienzklasse: D

Fußbodenheizung

Warmwasser über Solarthermie und auch über Pelletheizung

Regenwasserzisterne für alle Toiletten und Garten.

Wirtschaftsgebäude:

Großer Stall Baujahr 1967

- 14 Pferdeboxen alle mit Paddock
- große Sattelkammer mit großen Schränken

- Heu und Strohlager
- Futterkammer
- Platz für sonstiges Material

Offenstall für 4 Pferde Baujahr 2021

Offenstall für 6-7 Pferde

Reithalle 20 x 40 m Baujahr 2010 mit Beregnungsanlage aus Regenwasserzisterne

Logierplatz ca. 15 m Durchmesser

Reitplatz 20 x 40 m

2 Maschinenschuppen Baujahr 1967 und 2018 mit insgesamt ca. 140 qm

Mistplatte mit ca. 100 Kubikmeter Güllegrube darunter

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Bei diesem Verkauf handelt es sich um einen Privatverkauf. Es fallen keine Maklergebühren an.

Für eine geordnete Hofübergabe sind wir bereit noch einige Zeit mit zu arbeiten. Damit hat der Käufer ausreichend Zeit alles kennen zu lernen.

Beide Wohneinheiten können zeitnah geräumt werden.

Alle Maschinen für den Betrieb des Hofes sind vorhanden. Diese Maschinen sind im Kaufpreis nicht enthalten können aber ganz oder teilweise dazu erworben werden.

## Lage

Eislingen hat alles was man braucht:

reichlich Einkaufsmöglichkeiten, alle Schularten und viele Kindergärten, tolle Gastronomie

Entfernung Stuttgart ca. 48 km über 4 spurige Bundesstrasse ca. 40 Autominuten

Entfernung Ulm 48 km über Bundesstrasse ca. 50 Autominuten

Eislingen hat Anschluss an den Verkehrsverbund Stuttgart (VVS) und via Bahn auch nach Ulm

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	1,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen



ELW

# Exposé - Galerie

Eingang Einliegerwohnung



ELW



Reiterstube

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Terasse Wohnhaus

Terasse



Terasse

# Exposé - Galerie



Stall Innenboxen mit Paddock



Reithalle

# Exposé - Galerie



Offenstall oder Paddock



Reithalle Maschinen

# Exposé - Galerie

