

Exposé

Landhaus in Wadern

Repräsentatives Gestüt mit Wohnhaus im Nordsaarland



Objekt-Nr. OM-427123

Landhaus

Verkauf: **1.350.000 €**

Ansprechpartner:
Heiko Dincher

66687 Wadern
Saarland
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	50.000,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	9,50	Garagen	1
Wohnfläche	193,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	4
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Gestüt vereint großzügiges Wohnen mit einer professionellen und durchdachten Pferdeanlage in idyllischer Alleinlage, arrodiert umgeben von eigenen Ländereien.

Idyllisch gelegen am Waldrand mit direktem Anschluss an das Naturschutzgebiet Wadrilltal.

Das Haupthaus mit integrierter Garage bietet viel Raum und eine klare, funktionale Aufteilung.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Zimmer, eine Küche, ein Eingangsfoyer sowie ein Badezimmer. Dieses Bad fungiert zugleich als Hauswirtschaftsraum und bildet den praktischen Übergang in die Sattelkammer sowie den Heizungsbereich direkt zum Stallgebäude – ideal für den täglichen Betrieb eines Gestüts.

Die erste Etage umfasst insgesamt 4,5 Zimmer und ein weiteres Badezimmer. Die Räumlichkeiten gliedern sich in komfortable Schlafzimmer mit Ankleidebereichen, zwei zusätzliche flexibel nutzbare Zimmer sowie einen besonderen, lichtdurchfluteten Raum, der als Wintergarten genutzt werden kann und über einen umlaufenden Balkon verfügt. Von hier aus eröffnet sich ein weiter Blick über die umliegenden Flächen des Gestüts und zum Hof und Stallgebäude.

Der Gestütsbereich selbst bietet einen Pferdestall mit 10 großzügigen Boxen, ergänzt durch eine gut strukturierte Paddockanlage. Direkt angrenzend befindet sich ein Longierbereich, der kurze Wege und effiziente Abläufe ermöglicht.

Ein weiteres Herzstück der Anlage ist die Reithalle, die zusätzliche Einstellmöglichkeiten für Pferde sowie umfangreiche Unterstellflächen für Fahrzeuge, Heu und Stroh bietet

Die umliegenden Ländereien umschließen das gesamte Gestüt und sorgen für Privatsphäre, Ruhe und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Weideflächen, Ausläufe oder eine zukünftige Erweiterung.

Ausstattung

Wohnhaus 193,00 m2:

Massivbau 2- geschossig, Satteldach: BJ 1968/ 1973, 1996 saniert, 2024 saniert, sowie Massivbau 1- geschossig, Pultdach im EG Eingang, Foyer,

Garage für 1 PKW mit Zugang zum HausFenster Kunststoff mit 2- fach Verglasung,

Kaminofen Fabr. Oranier

EG: Flur, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, freies Treppenhaus, Gäste WC mit Waschm.- und Trocknerplatz, Heizungsraum, Sattelkammer, Terrasse, Gartenbereich

OG: Schlafen Eltern, Ankleide, Bad mit Dusche Badewanne, weitere 2 Zimmer, freies Treppenhaus, Wintergartenzimmer mit Balkon mit Außenwendeltreppe

Heizung: Öl- Brennwert mit WW Speicher BJ 2025

Abwasser: vollbiologische Kleinkläranlage Fabr. Mall

Alle Anschlüsse bis an das Wohnhaus

Brunnenanlage für Stall und Brauchwasser

Stallgebäude 154,00 m2:

Massivbau

BJ und Baugenehmigung: 1996

Außenmaße: 12,50 x 12,50 m

1,5 geschossig. Höhe 5,00 m First

Mauerwerk und Betonkonstruktion. Innen- und Außenputz, Satteldach,

Firstlichtband, 10 Boxen im Stall, BJ 2020, Einzelgröße 3x4 m,

Boxentrennwände zum Schieben in die Stallgasse, Tränkenheizung Thermostat mit Kreislaufsystem Fabr. Suevia, Selbsttränken.

Außenbeleuchtung Paddocks, Hofflächen und Putzplatz.

Stromanschlüsse. Wasseranschluss über Brunnenanlage.

Sep. WC und Sattelkammer am Wohnhaus mit sep. Zugang

Behandlungs- / Besamungsstand gemäß BG Vorschriften, Abspritzplatz mit Galgen im Außenbereich, Sep. Futterkammer

5 Paddockflächen

Hofbereich komplett mit Betonpflastersteinen befestigt, zur Versickerung.

Zugang zum Hof über großes 2- flgl. Tor oder 1 flgl. Tür sep. möglich.

Gesamter Bereich eingezäunt, Koppeln direkt arrondiert, Treibweg mit Tor und Brückenanlage.

Anbau Stallgebäude mit überdachter Mistplatte 128,00 m2:

Stahlbau: BJ und Baugenehmigung: 2002

Außenmaße: 13,75 x 9,80 m.

Höhe: 4,40 / 3,80 m Pultdach mit Trapezblech.

Außenwände 2- seitig mit Trapezblech.

Boden und Brüstung in Beton Betonstein.

Überdachter Longierzirkel: 126,00 m2

Stahl- Holzbau

BJ und Baugenehmigung: 2002

Pultrunddach mit Holzschalung und Bitumendach.

Durchmesser 13 m.

Höhe 3,00/ 4,70 m, Holzbande

Reithalle 1.237,00 m2:

BJ und Baugenehmigung: 1996

Holzbau

Außenmaße: 27,50 x 45,00 m

Reitbereich 20,00 x 40,00 m

Höhe 4,50 Traufe, 760 First.

2 seitig geschlossen, mit Lichtfeldern.

Trapezblechdach mit Lichtfeldern.

Reitsand (Kirchhellener Sand).

Reitbande mit Siebdruckplatten und Bodeneinfassung Betonstein.

Kleine Tribühne.

Zufahrt und vor der Halle Plasterbelag.

Beleuchtung Halle mit Deckenstrahlern (über Münzeinwurf zu steuern).

Sep. Boxenbereich mit 6 Boxen (als Laufbox umrüstbar).

Lagerflächen für Heu und Stroh.

Kleinkühlzelle 2,5x2,5x2 m (vom Jagdbetrieb).

Komplett Umzäunt mit autom. Toranlage im Zufahrtsbereich.

Sep. Stromanschlüsse, Beleuchtung Boxenteil, 16 Amp. Anschluss.

Weidezaun Stromanschluss für Außenkoppeln.

Carport und Maschinencarport, Putzplatz 38,00 m2:

Holzbau mit Ziegel- Pultdach

BJ 2005 und 2010

Maschinenbereich mit Plasterbelag, Carport Kutschen mit Splittbelag.

Sep. Hühnerstall:

Holzbau Hütte

2,0 x 2,0 x 2,0 m (Mardersicher)

Hoffläche und Koppeln (arrandiert um Anwesen):

ca. 1.700,00 m2.

Bereiche der Grünland-, Wald- und Gewässerflächen: ca. 45.000,00 m2.

Zusätzliches Pachtland aktuell vorhanden, Weiterführung möglich.

Alle Koppeln sind unterteilt in einzelne Parzellen und über Treibweg zu erreichen.

Koppeln mit Holzpfosten und 2,5 mm Glattdraht eingezäunt.

Hütestrom über großes Netzgerät mit Alarmfunktion (Gallagher)

Wald und Wasserflächen. (Wadrill)

Ovalbahn Bauvoranfrage:

Eine komplett vorbereitete Bauvoranfrage für eine Ovalbahn mit

Turniermaßen lag dem Bauamt vor, wurde aber derzeit als ruhend gelegt.

Preis: VB 1.350.000,00 Euro

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Dieses repräsentative Gestüt mit Wohnhaus, Reithalle und umfassender Pferdeinfrastruktur liegt in Alleinlage im idyllisch gelegenen Wadrilltal im Naturschutzgebiet des saarländischen Hochwalds. Die Wadrill fließt unmittelbar am Grundstück vorbei. Es ist mit ca 30 km westlich

mit guter Anbindung über die Autobahn A1 Trier zu erreichen, Saarbrücken liegt ca 50 km süd-östlich. Die Autobahnanschlusstellen sind jeweils in 6 km zu erreichen.

Der Ort Wadern liegt 5 km entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Stallgasse



Paddockplätze

Exposé - Galerie



Reithalle in Holzbau



Longierzirkel am Stallgebäude

Exposé - Galerie



Eingangsbereich Wohnhaus



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



offene Treppe



Schlafzimmer



Ankleide Übergang Schlafzimmer

Exposé - Galerie



weitere Zimmer, zB Gäste



Badezimmer mit Bad und Dusche



Wintergarten mit Traumaussicht

Exposé - Galerie

1

EXPOSE

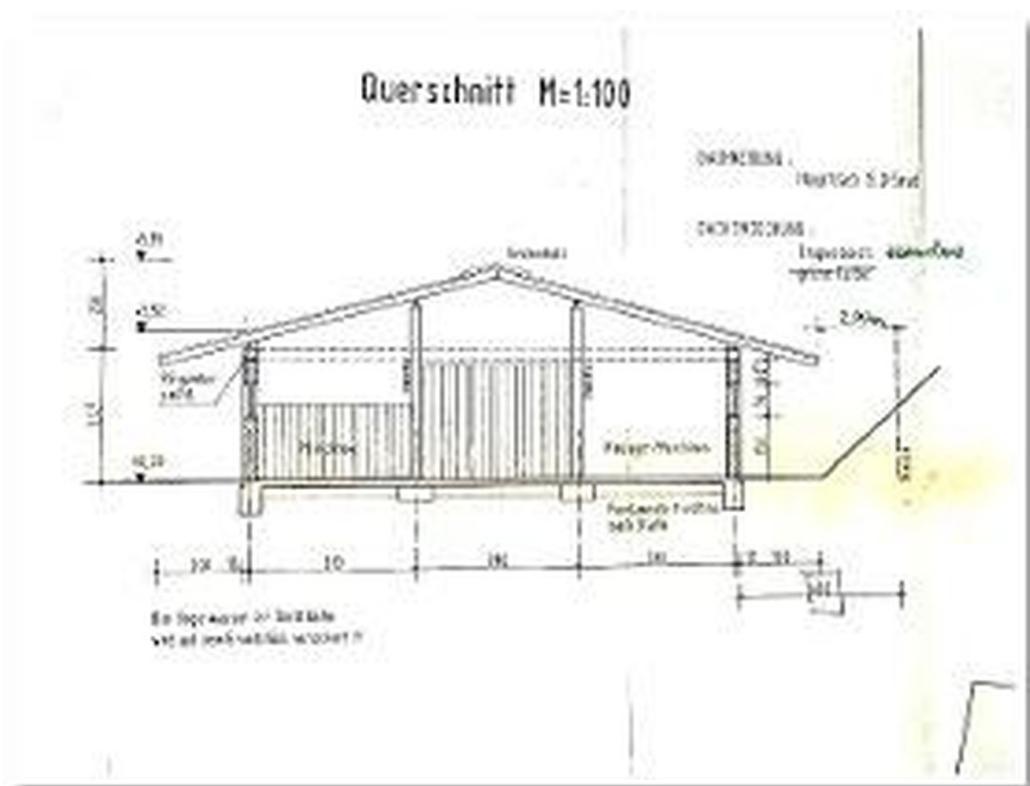
Kann angefordert werden bei Interesse!



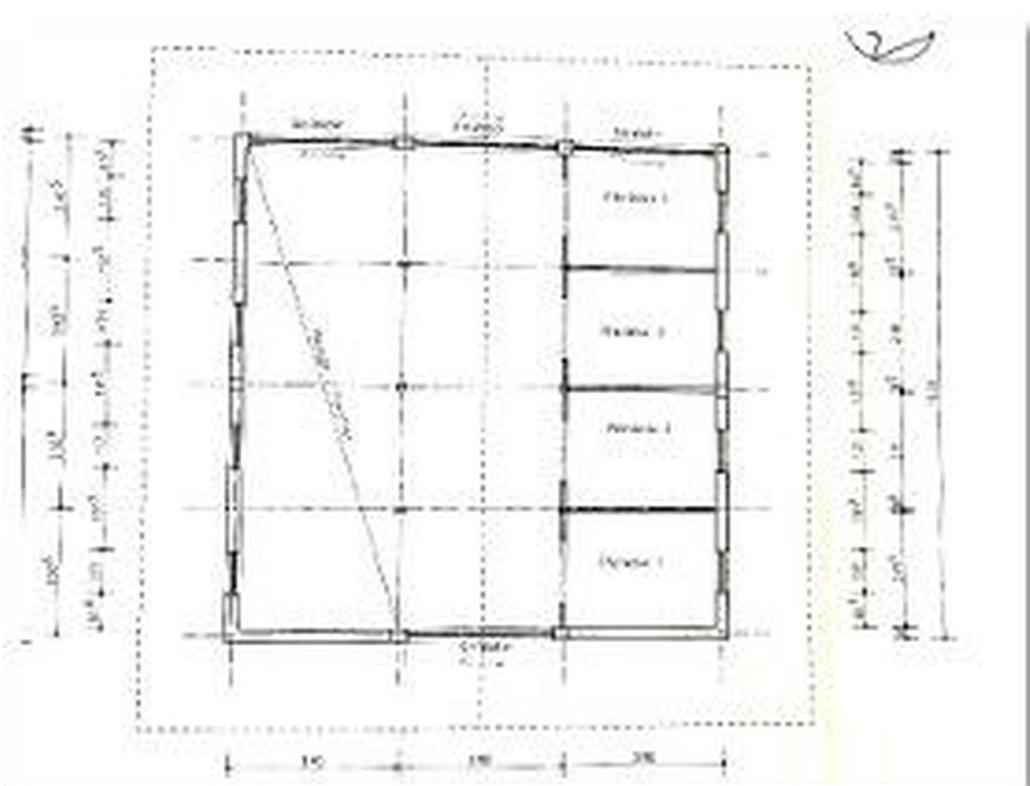
Gestüt 66637 Wadern

weiteres Expose vorhanden

Exposé - Grundrisse

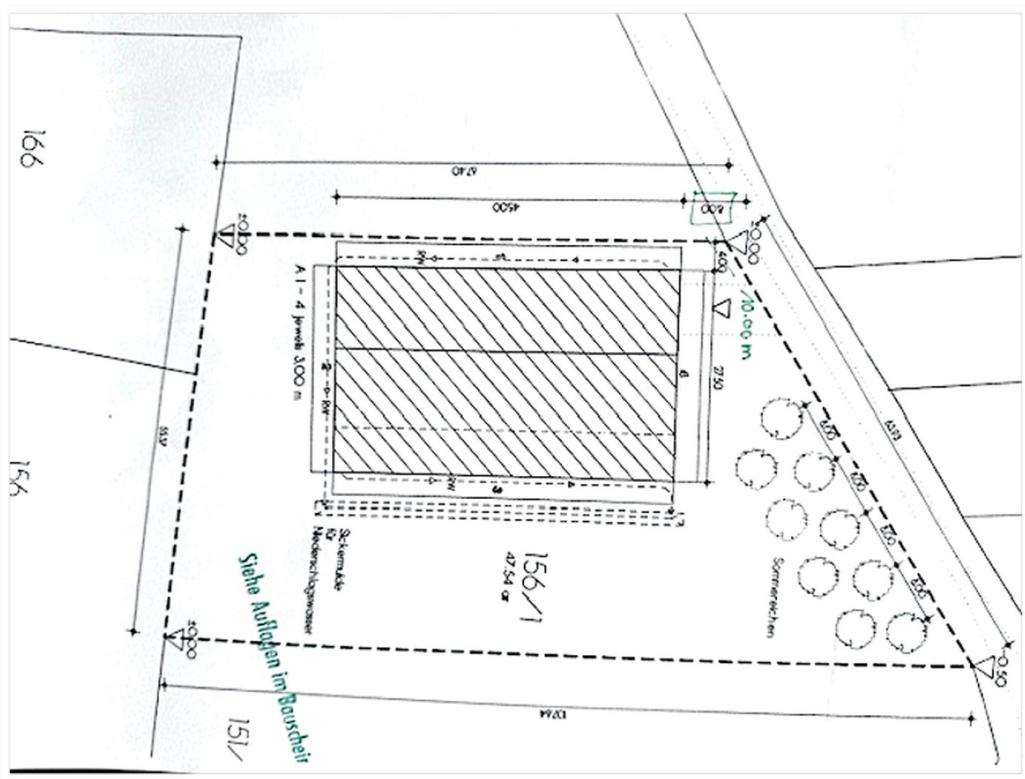


Schnitt Stallgebäude



Grundriss Stallgebäude

Exposé - Grundrisse

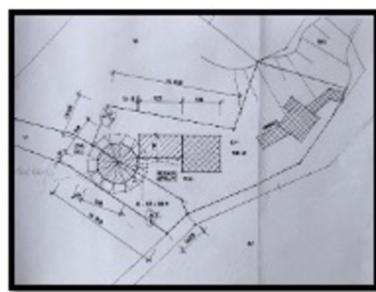


Grundriss Reithalle

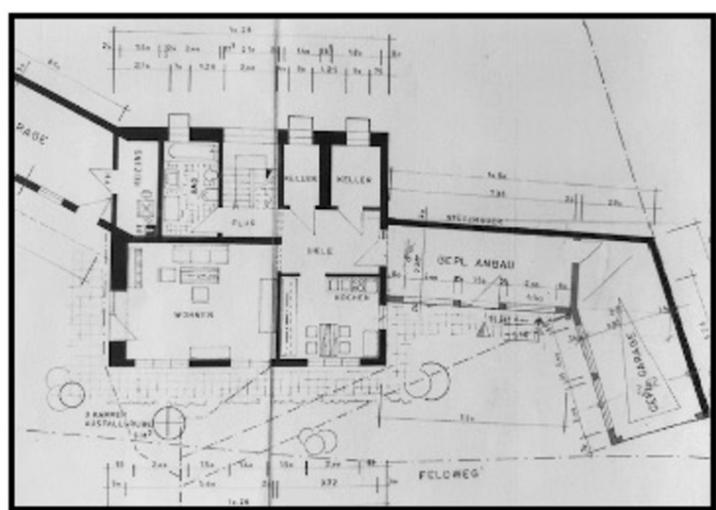
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

