

Exposé

Reiterhof in Abtsgmünd

Reitanlage am See



Objekt-Nr. OM-440005

Reiterhof

Verkauf: **1.500.000 €**

Ansprechpartner:
e-mail

73453 Abtsgmünd
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2014	Gesamtfläche	46.000,00 m ²
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Frei-/Hoffläche	3.200,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Acker-/Weidefläche	45.000,00 m ²
Zustand	Neuwertig	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive Reitanlage am Hammerschmiedsee – moderne Anlage mit Reithalle, 15 Boxen & Wohnhaus Objektbeschreibung Diese außergewöhnliche Reitanlage in idyllischer Alleinlage am Hammerschmiedsee in Abtsgmünd vereint moderne Architektur, durchdachte Funktionalität und hochwertige Ausstattung auf beeindruckende Weise.

Die im Jahr 2014 errichtete Anlage präsentiert sich in neuwertigem Zustand und wurde mit besonderem Fokus auf optimale Arbeitsabläufe, Tierwohl und Energieeffizienz konzipiert. Kurze Wege, klare Strukturen und eine hochwertige Bauausführung machen dieses Objekt sowohl für ambitionierte Privatnutzer als auch für den professionellen Reitbetrieb äußerst attraktiv.

Das großzügige Gesamtgrundstück mit ca. 46.000 m² bietet ideale Voraussetzungen für eine artgerechte Pferdehaltung in naturnaher Umgebung.

Highlights auf einen Blick

Reitanlage in direkter Seenähe

Gesamtfläche ca. 46.000 m²

15 großzügige Pferdeboxen (je ca. 13 m²) Genehmigte Paddocks für alle Boxen

Reithalle: 20 x 40 m mit Beregnungsanlage

Außenreitplatz: 40 x 80 m (genehmigt)

Führanlage direkt an der Stallgasse

Wohnhaus ca. 80 m²

Baujahr 2014 – neuwertiger Zustand

Luft-/Wasser-Wärmepumpe & Fußbodenheizung Hochwertige LED-Beleuchtung in allen Bereichen Ausstattung im Detail

Pferdebereich

Die Stallungen bieten optimale Bedingungen für Pferd und Reiter:

15 helle, großzügige Boxen mit direktem Zugang zu genehmigten Paddocks Funktional angelegte Stallgasse mit kurzen Wegen Großer Waschplatz mit Warm- und Kaltwasseranschluss Solarium für optimale Pferdepflege Hochwertige Sattelkammer mit Fußbodenheizung Praktisch integriertes Heulager Die moderne Reithalle (20 x 40 m) ist mit einer professionellen Beregnungsanlage ausgestattet und bietet dank vollflächiger LED-Beleuchtung ideale Trainingsbedingungen zu jeder Jahreszeit.

Der großzügige Außenreitplatz (40 x 80 m) ergänzt das Angebot perfekt.

Wohnbereich

Der integrierte Wohnbereich überzeugt durch moderne Ausstattung und hohen Wohnkomfort:

ca. 80 m² Wohnfläche

Fußbodenheizung in allen Räumen

Effiziente Luft-/Wasser-Wärmepumpe

Hochwertige Einbauküche

Modernes Badezimmer mit Dusche

Gäste-WC

Helle, freundliche Räume mit Seeblick

Flächenübersicht

Gesamtfläche: ca. 46.000 m²

Hoffläche: ca. 3.200 m²

Weide-/Ackerfläche: ca. 45.000 m²

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Kaufpreis: 1.500.000 €

Übergabe: nach Vereinbarung

Besichtigungen ausschließlich nach Vorlage eines Bonitätsnachweises Fazit Eine seltene Gelegenheit, eine hochwertige, moderne Reitanlage in einzigartiger Lage zu erwerben.

Ideal geeignet für anspruchsvolle Pferdeliebhaber, Züchter oder professionelle Reitbetriebe.

Lage

Die Reitanlage befindet sich in traumhafter Lage direkt am Hammerschmiedsee bei Abtsgmünd.

Die Umgebung bietet eine ideale Kombination aus:

absoluter Ruhe und Natur

guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte vollständiger Infrastruktur in ca. 15 Minuten Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Luftbild



Luftbild

Exposé - Galerie



Luftbild



Luftbild.

Exposé - Galerie



Ansicht Straßenseite.



Reithalle 20 X 40



Boxen rechts

Exposé - Galerie



Waschbox, Solarium.



Koppeln.

Exposé - Galerie



Führanlage



Sattelkammer.

Exposé - Galerie



Boxen links Straßenseite.



Boxen rechts Seeseite

Exposé - Galerie



Ansicht Giebel Wohnbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer mit Seeblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Ansicht Wohnbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schrankraum begehbar

Exposé - Galerie



Bad



Regendusche

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

3004.100 Gruber-Neubau einer

Aufstellung von Raumgruppen

Berechnungsergebnisse werden aus intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet

ZEICHNUNG: Grundriss Halle

DATUM/ZEIT: 12.02.2010 14:43

ERSTELLER: sk

Wohneinheit OG

Bezeichnung
Funktion

Abmessung

Fläche

0.0%Abzug

GF

05	Abstell	1.870*2.365	4.4225 m ²		
05	Dielen	1.300*1.400 0.100*1.000 1.200*0.700	1.8200 m ² 0.1000 m ² 0.8400 m ²		4.42 m ²
05	Du/Wc	3.760*1.900	7.1440 m ²		2.76 m ²
05	Kochen	2.640*2.100	5.5440 m ²		7.14 m ²
05	Schlafen	3.700*5.000	18.5000 m ²		5.54 m ²
05	Vorraum	2.200*1.000 0.5*(2.100+2.015)*0.970 0.5*(0.585+0.508)*0.879	2.2000 m ² 1.9958 m ² 0.4805 m ²		18.50 m ²
05	WT	1.870*1.235	2.3094 m ²		4.68 m ²
05	Wohnraum	3.700*7.200	26.6400 m ²		2.31 m ²
			SUMME: 26.64 m ²		26.64 m ²
			SUMME: 2.31 m ²		71.99 m ²
			Summe:		

NETTORAUMINHALTE NACH DIN277

Aufstufung von Räumen

Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG: Raumvolumen

DATUM/ZEIT: 12.02.2010 15:07

ERSTELLER: sk

BEZEICHNUNG	FUNKTION	BEREICH	ABMESSUNGEN	RAUMINHALT
-------------	----------	---------	-------------	------------

EG

Nutzfläche NF

Volumen

Führanlage



$$1 \cdot 7,768 \cdot 2 \cdot \pi \cdot 3,500$$

Summe Raum

663,55 m³

663,55 m³

Summe NF

663,55 m²

Nettorauminhalt EG 663,55 m³

Volumen

Nutzfläche NF

V2

Pferdeboxen



$$2 \cdot 0,5 \cdot (1,012 \cdot 1,012) \cdot 5,709$$

$$2 \cdot 6,400 \cdot 29,000 \cdot 5,204$$

$$1 \cdot 0,5 \cdot (5,388 + 6,400) \cdot 1,012 \cdot 5,682$$

$$1 \cdot 0,5 \cdot (6,400 + 3,412) \cdot 2,988 \cdot 6,005$$

$$1 \cdot 0,5 \cdot (9,388 + 5,388) \cdot 4,000 \cdot 5,974$$

Summe Raum

5,85 m³
1931,82 m³
33,90 m³
88,02 m³
176,55 m³
2236,14 m³

V1

Halle



$$1 \cdot 42,500 \cdot 15,000 \cdot 6,912$$

$$1 \cdot 4,000 \cdot 17,040 \cdot 5,943$$

$$1 \cdot 29,840 \cdot 11,000 \cdot 7,265$$

$$1 \cdot 15,000 \cdot 12,660 \cdot 6,912$$

Summe Raum

4406,69 m³
405,05 m³
2384,70 m³
1312,67 m³
8509,11 m³

Summe NF

10745,25 m²

Nettorauminhalt Volumen 10745,25 m³

NETTORAUMINHALTE NACH DIN277

Auflistung von Räumen

Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet

ZEICHNUNG: Raumvolumen

DATUM/ZEIT: 12.02.2010 15:07

ERSTELLER: sk

BEZEICHNUNG	FUNKTION	BEREICH	ABMESSUNGEN	RAUMINHALT
-------------	----------	---------	-------------	------------

Nettouri (NF)	Nettouri (VF)	Nettouri (TF)		NRI gesamt
11408,80 m ³	0,00 m ³	0,00 m ³		11408,80 m ³

NETTOGRUNDFLÄCHEN NACH DIN277

Auflistung von Räumen

Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG: Grundflächen

DATUM/ZEIT: 12.02.2010 14:48

ERSTELLER: sk

BEZEICHNUNG	FUNKTION	BEREICH	ABMESSUNGEN	GRUNDFLÄCHE
-------------	----------	---------	-------------	-------------

EG

Nutzfläche NF

Führanlage



$$0.5 \cdot (2.474 + 7.152) \cdot 0.761$$

$$0.5 \cdot (7.160 + 11.144) \cdot 1.447$$

3.66 m²

13.25 m²

0.03 m²

25.10 m²

34.68 m²

0.06 m²

38.34 m²

0.06 m²

34.68 m²

0.05 m²

25.10 m²

0.03 m²

13.25 m²

3.66 m²

$$0.5 \cdot (11.144 + 7.160) \cdot 1.447$$

$$0.5 \cdot (7.152 + 2.468) \cdot 0.761$$

Summe Raum

42.500 * 30.000

29.000 * 12.800

Summe Raum

1646.20 m²

1275.00 m²

371.20 m²

192.00 m²

3.66 m²

Grundfläche Halle



Summe NF

1838.20 m²

Nettogrundfläche EG

1838.20 m²

Nutzfläche

1838.20 m²

Verkehrsfäche

0.00 m²

Technische Funktionsfläche

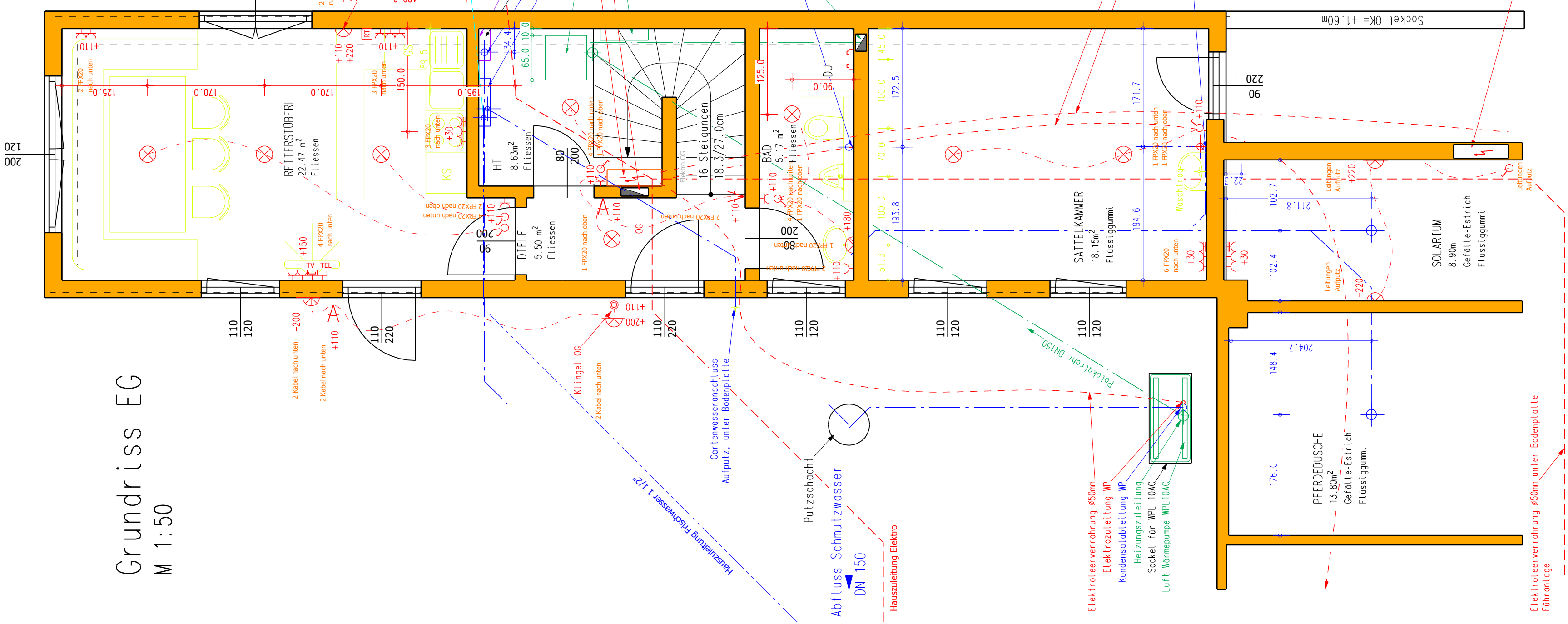
0.00 m²

NGF gesamt

1838.20 m²

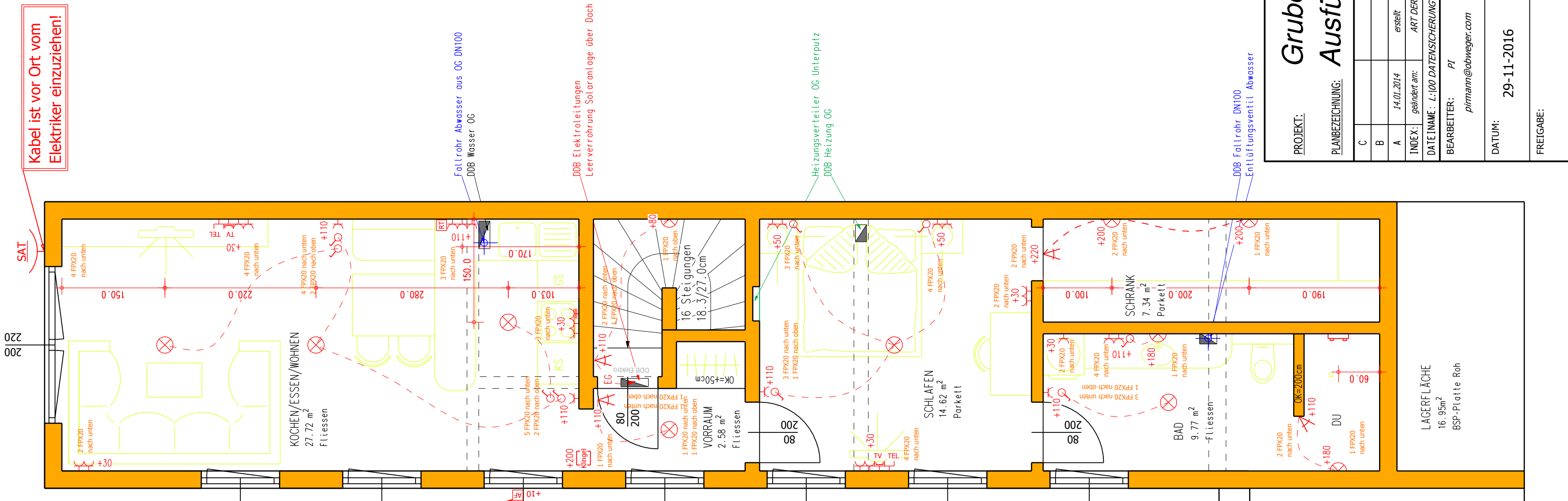
Grundriss EG

M 1:50



Grundriss OG

M 1:50



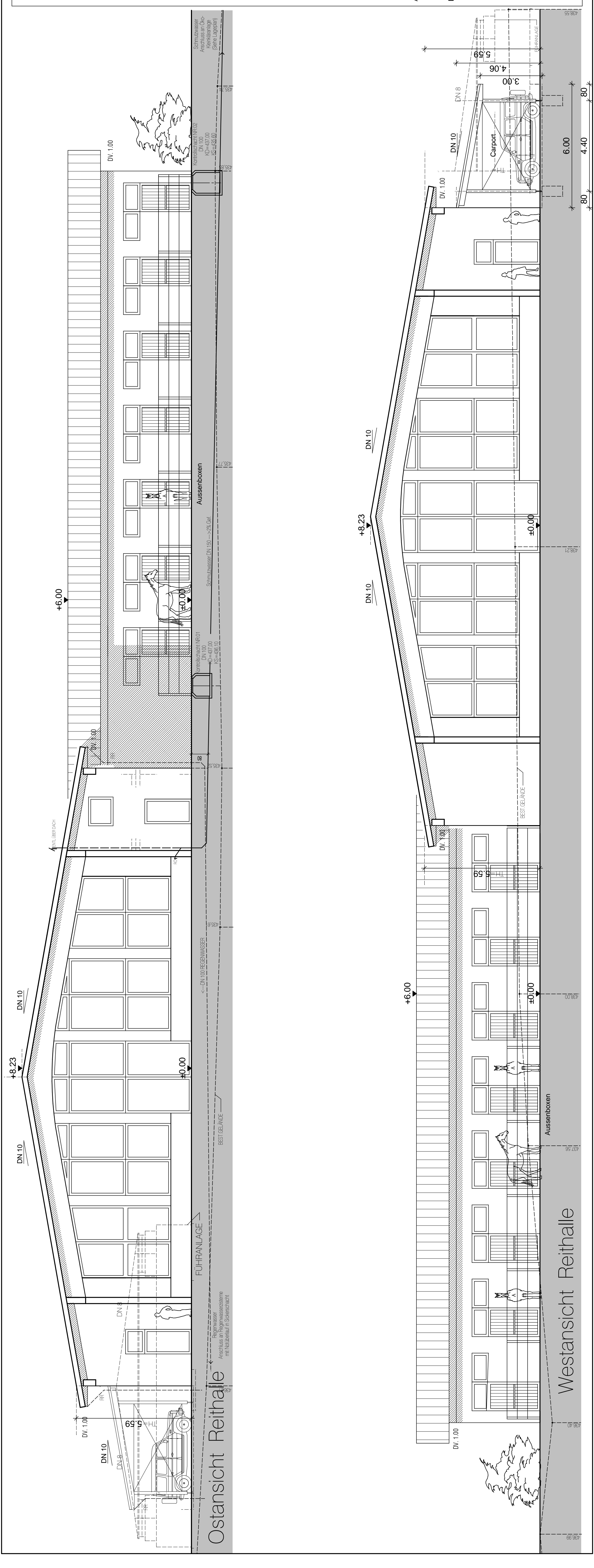
ELEKTROSYMBOLE	
	Deckenleuchte
	Wandleuchte
	Bewegungsmelder
	Steckdose 1-fach
	Steckdose 2-fach
	Steckdose 3-fach
	Kraftsteckdose
	Telefonsteckdose
	Datensteckdose
	Antennensteckdose
	Außenfühler
	Raumthermostat
	Klingel
	Klemmdose Motor
	Taster/Klingel
	Schalter
	Lautsprecher
	Klemmdose
	Rauchmelder
	Schalter Rollläden

- (R)Rollladen
- (I)Insektenschutzgitter

Gruber Reithalle

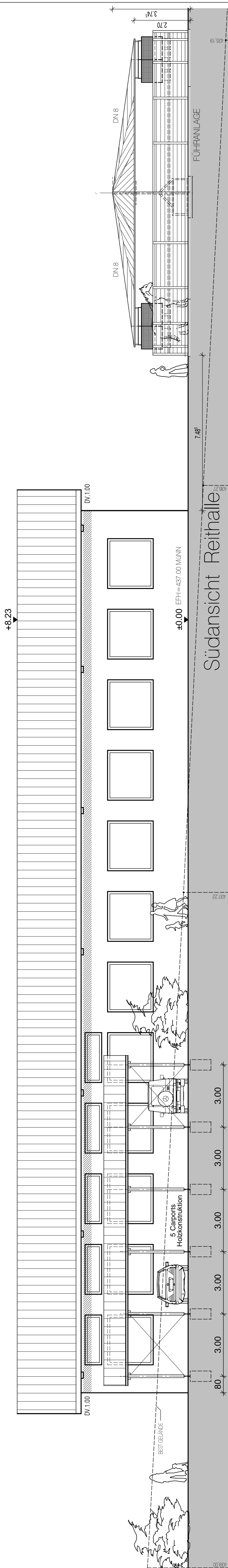
Ausführungsplan Wohnhaus

PROJEKT:	Gruber Reithalle		
PLANBEZEICHNUNG:	Ausführungsplan Wohnhaus		
C			
B			
A	14.01.2014	erstellt	ART DER ÄNDERUNG:
INDEX:	geändert am:		
DATE NAME:	L:100 DATENSICHERUNG/SICHERUNG 2014/Gruber Reithalle/Gruber Reithalle/Pläne/2d		
BEARBEITER:	PI	MASSSTAB:	1:50
	primam@obwegger.com	PLANGROESSE:	584 x 410
DATUM:	29-11-2016	Plan Nr.:	(9)
FREIGABE:			
		A - 9873 Döbriach Römerstraße 6	
		T +43 4246 7244 F +43 4246 7244-24	
		obwegger haus	
		Gesellschaft m. b. H.	

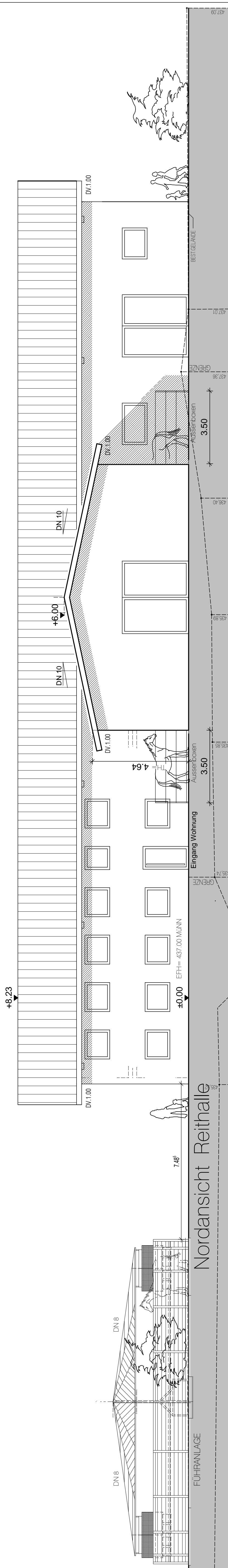


Ostansicht Reithalle

Westansicht Reithalle



Südansicht Reithalle



Nordansicht Reithalle