

Exposé

Reiterhof in Boppard

**Pferdehof, Bauernhof, Reitanlage, Reiterhof: rd 18ha in
Alleinlage**



Objekt-Nr. OM-456000

Reiterhof

Verkauf: **1.690.000 €**

56154 Boppard
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2002
Energieträger	Öl
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Gesamtfläche	180.000,00 m ²

Scheunen-/ Hallenfläche	500,00 m ²
Frei-/Hoffläche	5.000,00 m ²
Acker-/Weidefläche	174.500,00 m ²
Garagen	8
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Traumhafter Pferdehof / Bauernhof in Alleinlage mit rd. 180.000 qm Eigenland (Hofgelände, Weiden, Wald) arrondiert am Hof. Schön gelegen im Mittelrheintal - UNESCO-Welterbe und dennoch verkehrsgünstig (5 Minuten zur A61).

Ideal für Tierliebhaber, Pferdehalter mit Zucht und/oder Einstellerbetrieb.

Verkauf von Privat - OHNE MAKLER.

Eckdaten:

Wohnflächen:

Einfamilien-Haus: 160qm mit grosser Terrasse (ca 40 qm)

dazu Gästezimmer: 20qm

3 Wohnungen fest vermietet:

2 ZKB: 65qm

3 ZKB: 90qm

3 ZKB: 90qm

Lounge: 120 qm (war mal für 2 weitere Wohnungen gedacht; ist weiter ausbaufähig)

Nebenräume mit ca. 60 qm: Toiletten öffentlich, Raum für Waschmaschine/Trockner, Sattelkammer, Futterkammer, Gang mit weiteren Spinden.

Werkstatt: 18qm

Große Garage für 6-10 Autos je nach Größe

11 offene Parkplätze

12 sehr schöne hochwertige Innenboxen (mit Kameras)

5 jeweils sehr grosse Offenstall- Paddocks mit Ball-Tränken von Patura und Heuraufen: geeignet für 5-8 Pferde pro Paddock.

Heu-/Maschinenhalle oben: 300qm (12 x 25m)

Heuhalle unten: 96qm (8 x 12 qm)

1 Reitplatz 16x39 qm mit Flutlicht

1 Reitplatz: 20x 38 qm

1 neues Reitzelt: 20m Durchmesser mit Licht und Bewässerungsmöglichkeit (das Reitzelt ist noch nicht erkennbar auf den Luftaufnahmen)

Offenstall (überdacht: ca 200qm (10 x 20 qm); betonierte Freifläche: ca 240qm (12 x 20 qm) getrennt für Wallache & Stuten. Mit Patura Balltraenken. Abstellraum für Futter. Hausstrom hier hingelegt: Beleuchtung und Strom für Litzen. Wasser frostfrei hingelegt: Putzplaetze & Tränken.

2 Heufressbereiche: von aussen mit Heu beschickbar

Alle Weiden vollständig und dauerhaft eingezäunt und überall Tränken.

Die Immobilie ist 2002 und 2012 komplett renoviert worden. Es gibt keinen Investitionsstau. Es ist vollständig bewohnt und wird bewirtschaftet. Bitte keine eigenständigen Besuche.

Anfrage für Vermietung der Dachflächen für PV-Anlage ist gestartet: weitere Soforteinnahmen möglich.

Ausstattung

Das Haupthaus wurde bei Einzug in 2012 renoviert, kontinuierlich weiter renoviert/erneuert (zB der Boden in modernen anthrazitgrauen Fliesen, oder das Bad in EG vollständig neu - und auch mit Urinal) und zeigt sich in einem gepflegten Zustand.

Die 3 vermieteten Wohnungen wurden in 2012 vollständig neu gebaut und sind sehr gut erhalten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wirtschaftsdaten:

3 vermietete Wohnungen: 90qm, 90qm, 65qm:

Brutto-Pauschalmiete pro Jahr:

30.530,- Euro inkl. Heizung, Wasser, NK; aber ohne Strom/Telefon: zahlen Mieter direkt.

Nettomiete pro Jahr: 25.000,- Euro

Einsteller:

Variiert aktuell bis zu 30. Von den Flächen her steigerbar ohne Probleme auf über 50.

Jahreseinnahmen:

bei 40 Einstellern:

160.000,- Euro/Jahr

Nettoeinnahme: 80.000,- Euro

EU-Prämie für Nicht-BIO-Flächen: 3.600,- Euro/Jahr.

Bei Bio: 6.000,- Euro/Jahr.

Gesamt:

Monatliche Netto-Einnahmen:

9.000,- Euro. Oder 108.000,- Euro/Jahr. Finanzierung gut möglich.

Verkaufshintergrund:

Wir möchten uns aus Altersgründen verkleinern und ziehen auf einen kleineren Hof in der Region.

Potentieller Übergabetermin:

in Absprache mit Käufer

Es gibt kein Expose - aber wir beantworten gerne alle Ihre Fragen.

Kein Makler - direkter Privatverkauf.

Bei näherem Interesse sollten Sie sich diesen Hof unbedingt anschauen - Sie werden auf keinen Fall enttäuscht sein.

Keine Investitionen notwendig: Einziehen und sofort Geld verdienen.

Lage

Ihre lokalen Einkäufe können Sie im Nahen Emmelshausen erledigen (Rewe XL, Aldi, Netto, Bäcker, Apotheke) ebenfalls unweit liegt die Stadt Boppard, hier finden Sie Edeka, Penny, einen Bio-Markt uvm.

Für ein städtischeres Angebot fahren Sie eine halbe Stunde nach Koblenz und finden alles, was das Herz begehrt.

Die Umgegend ist sehr reizvoll mit tollen Sehenswürdigkeiten und Ausflugszielen (z.B. Lorely am Rhein), ansprechender Gastronomie und vielen Weinschenken an Rhein und Mosel.

Das Objekt liegt unweit der A61 (AB-Emmelshausen) - Fernziele sowohl in nördlicher, als auch in südlicher Richtung sind über die A61 (und weitere) schnell zu erreichen.

Entfernungen in Km / Fahrminuten

- St.Goar 6km 7min
- Emmelshausen 7km 10min
- Boppard 12km 14min
- Koblenz 33km 30min
- Mainz 74km 55min
- Wiesbaden 80km 1h3min
- Frankfurt a. M. 114km 1h30min
- Köln 144km 1h40min

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	10,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	198,90 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Von Weide Blick auf Hofgebäude

Exposé - Galerie



Innenstall mit 12 Boxen



Stallgebäude

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon: unverbaubar



Blick auf die Weiden

Exposé - Galerie



Blick auf Weide & Offenstall 2



Große Weiden alle arondiert

Exposé - Galerie



Noch mehr Weiden

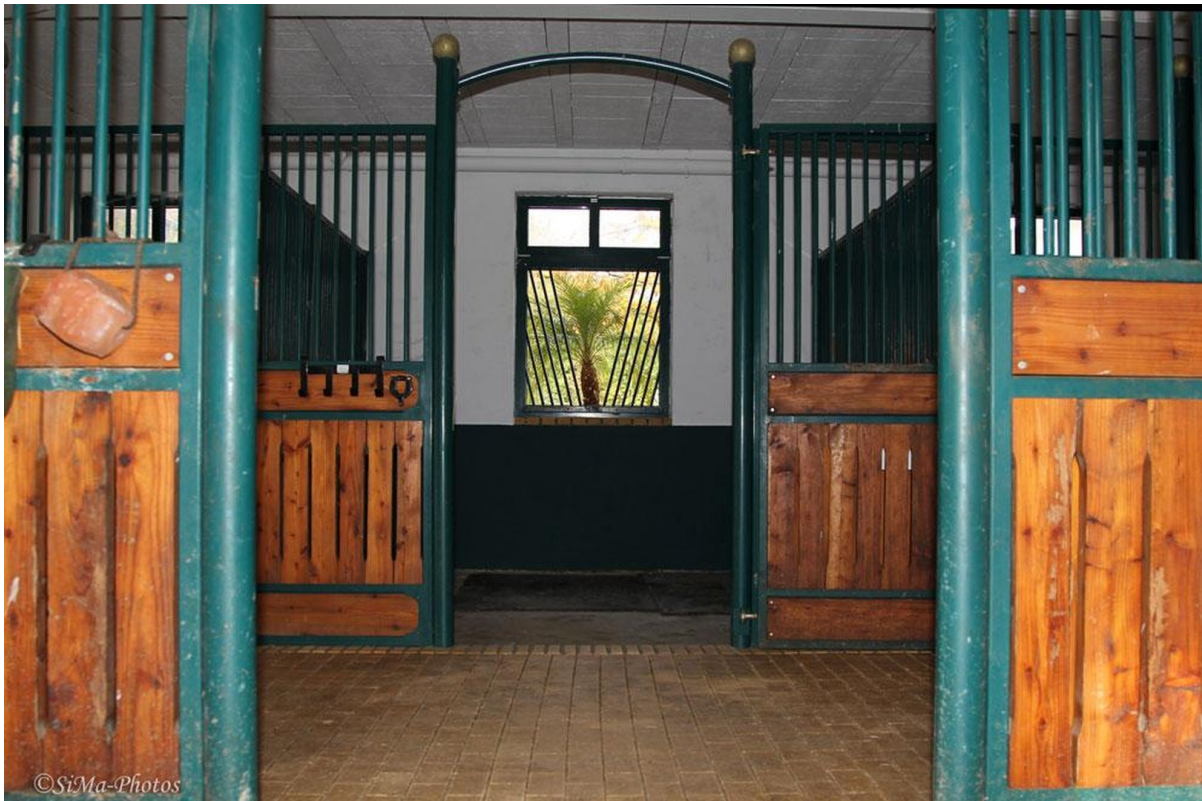


Reitplatz mit Flutlicht

Exposé - Galerie



Reitzelt DM 20m, LED, Bj 2024



Innenboxen

Exposé - Galerie



Heuhalle 1



Heuhalle 2

Exposé - Galerie



Unterstand auf Paddock



Innenstall mit 12 Boxen

Exposé - Galerie



Offenstall 3: Stuten



Alleinlage - nur eigene Weiden

Exposé - Galerie



Pferd in Stallgasse



Blakon einer Wohnung

Exposé - Galerie



Küchen ecke in Wohnung



Andere Küche in Wohnung

Exposé - Galerie



Wohnung vermietet



Wohnzimmer Wohng. vermietet



Bad von Wohng vermietet

Exposé - Galerie

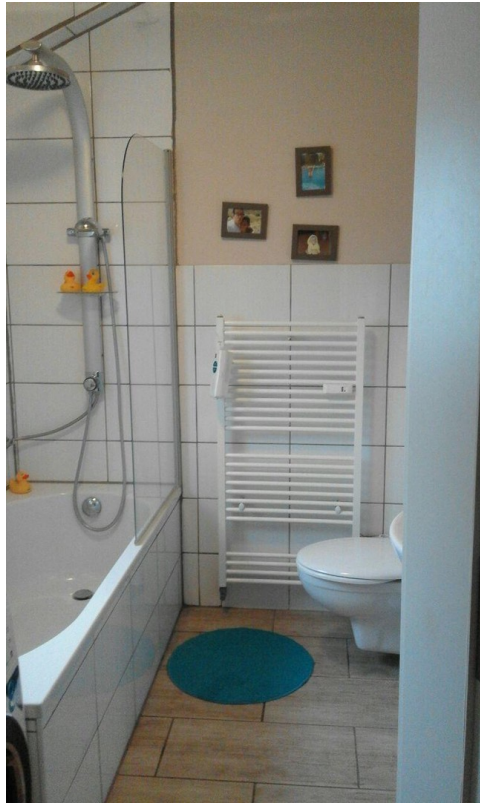


Bad



Bad

Exposé - Galerie

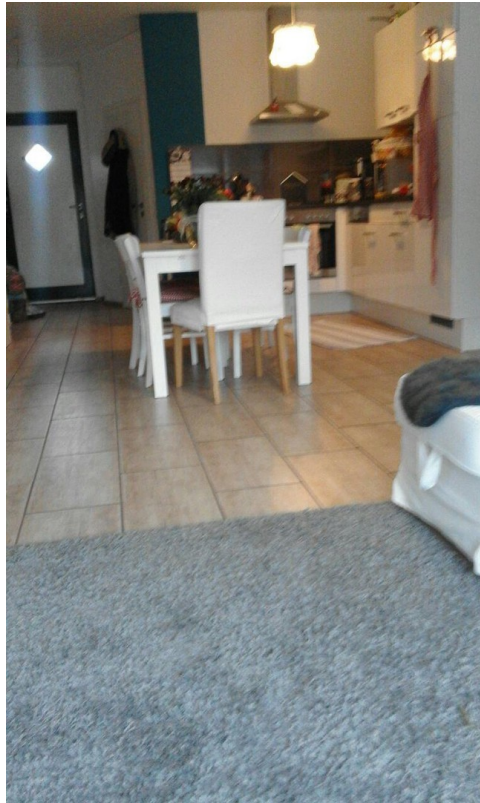


Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Anderer Essbereich Wohng verm.

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche Wohng. vermietet

Exposé - Galerie



Küche Wohng. vermietet



Küche Wohng. vermietet