



NEUBAU & REITANLAGE



PROVISIONSFREI

**EINZIGARTIGES
ANWESEN MIT
WOHNHAUS,
REITPLATZ,
SCHEUNE UND
WIESE**

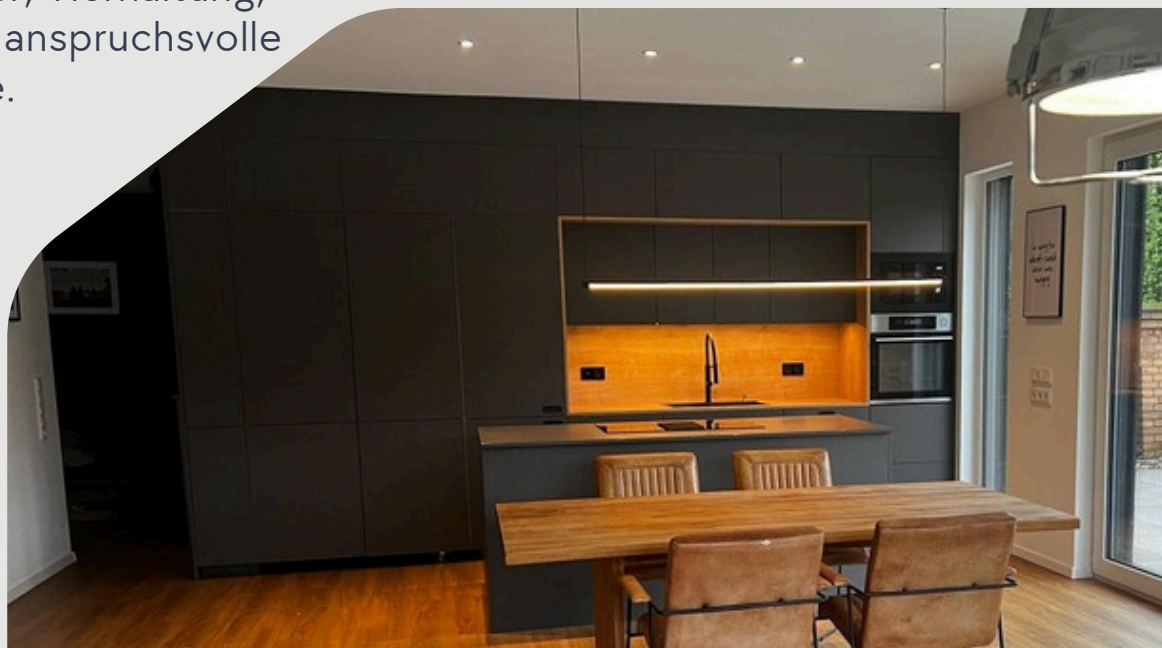
Zuhause ist, wo man die Seele baumeln lassen kann

Dieses außergewöhnliche Anwesen im idyllischen Ortsteil Papenrode (Gemeinde Velpke) verbindet modernen Wohnkomfort mit den Möglichkeiten der privaten oder gewerblichen Pferdehaltung. Auf dem weitläufigen Grundstück erwartet Sie ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 2022, ein genehmigter Reitplatz mit den Abmessungen 20 x 30m ergänzt durch eine große Sandsteinscheune und eine Garage für 2-3 Fahrzeuge, sowie eine 54 kwp große PV-Anlage – ideal für Pferdeliebhaber, Tierhaltung, Gewerbe oder anspruchsvolle Hobbyprojekte.



Das Wichtigste

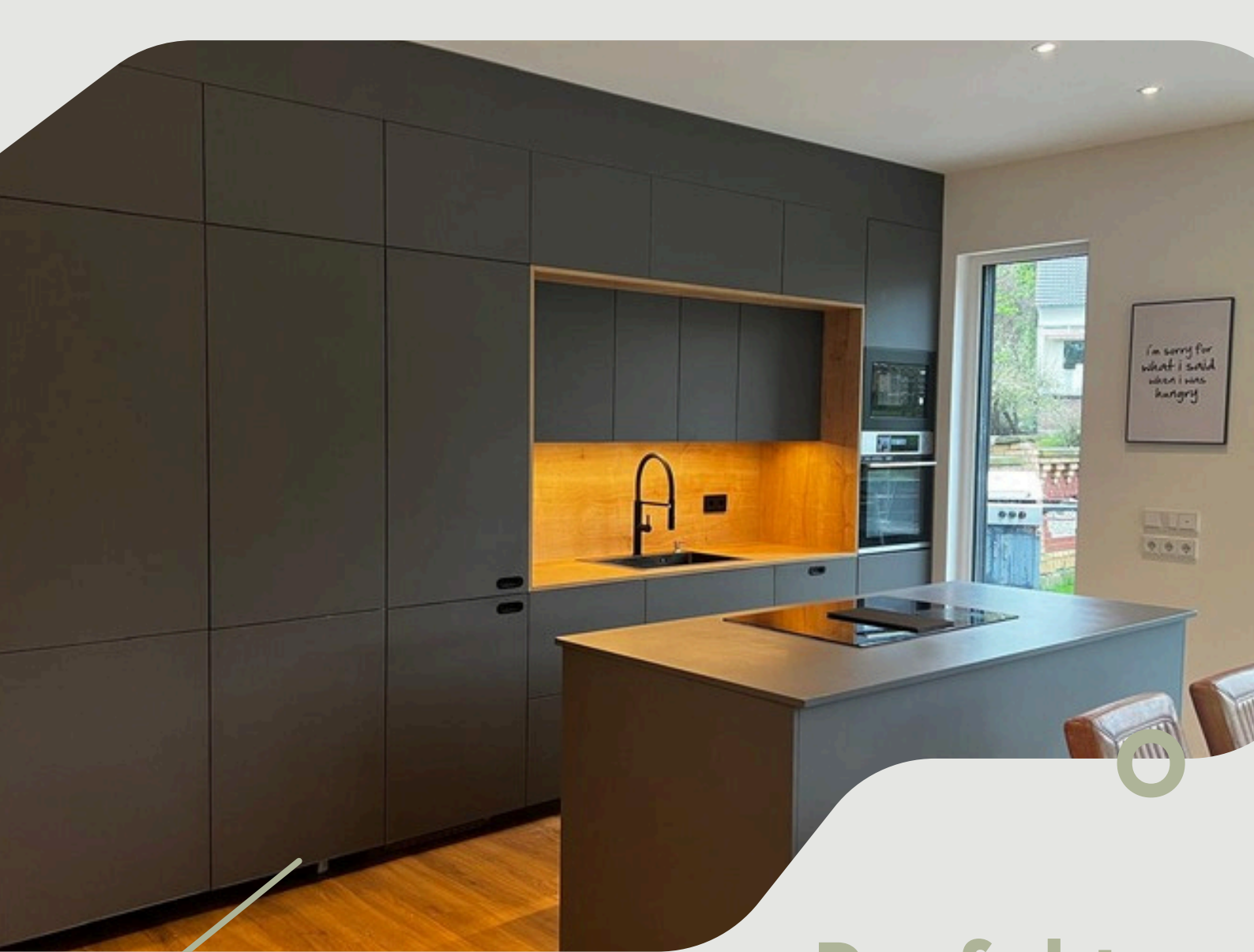
OBJEKTART:	EINFAMILIENHAUS (FREISTEHEND)
KAUFPREIS:	880.000,- €
WOHNFLÄCHE:	160 M ²
GRUNDSTÜCK:	5467 M ²
NUTZFLÄCHE:	495 M ²
ZIMMER:	5
BAUJAHR:	2022
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE:	A+
REITPLATZ:	20 X 30M
SCHEUNE:	10 X 20M
PHOTOVOLTAIK:	54 KWP
GARAGE:	55 M ²
SPEICHER & WALLBOX:	10 KWH/ JA





Schauen Sie
sich um



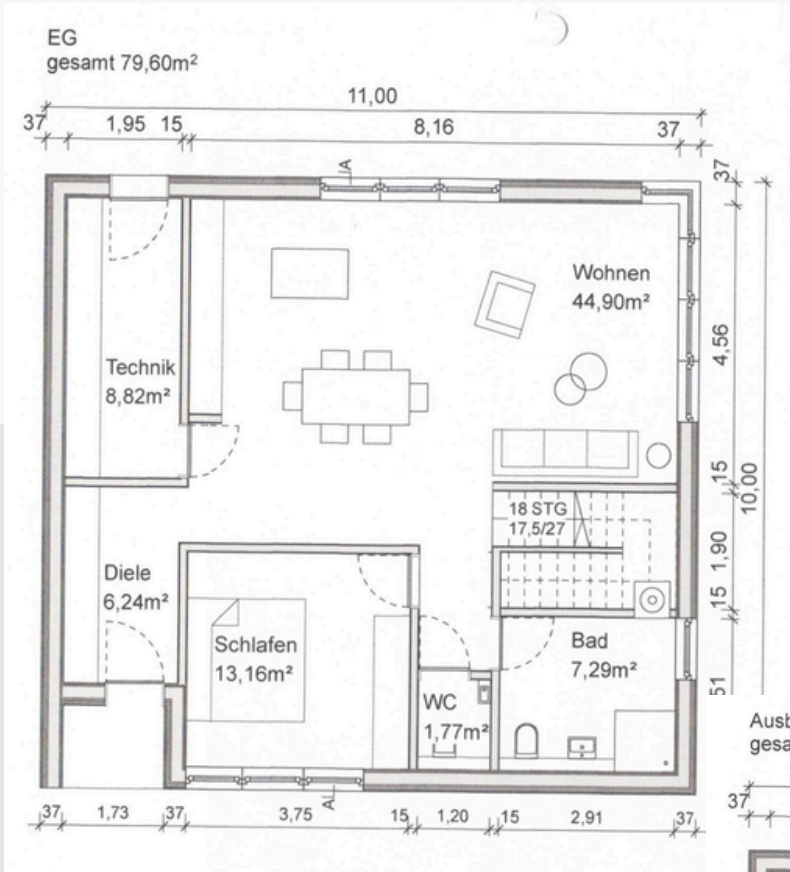


Perfekt auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten

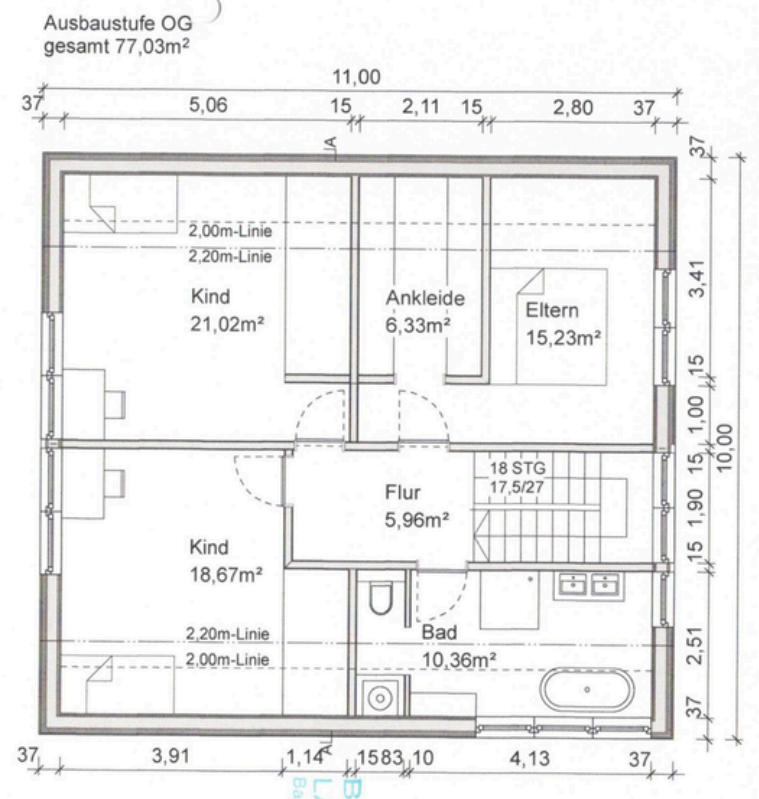
- 2 Vollbäder
- Doppelwaschtisch und freistehende Wanne im OG
- Bodentiefe Duschen mit einer Breite von 130cm
- Hochwertige und großformatige Fliesen
- Weißhaupt Luft-/ Wasserwärmepumpe
- Hochwertiges Vinyl in Wohn- und Schlafräumen
- Deckenhöhe im Erdgeschoss 270cm
- Im Obergeschoss offene Decken, d. h. bis über 4m
- Offenes Treppenhaus
- Praktischer Abstellraum mit Geheimtür

Der Grundriss

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

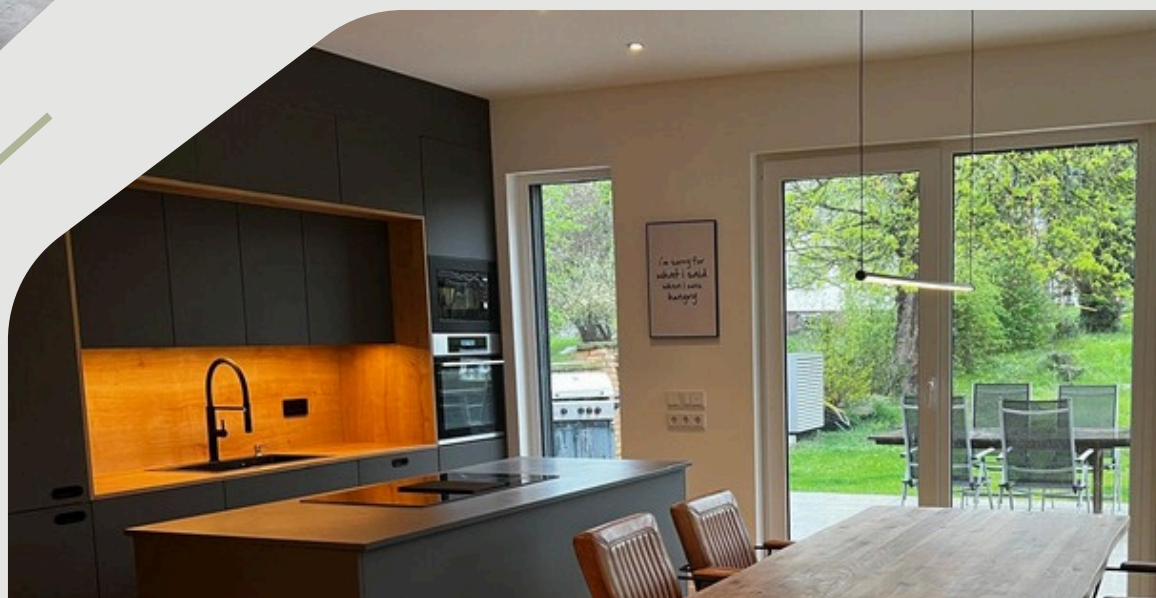
Wohnzimmer, Essbereich und Küche bieten viel Platz zum Leben



Das große Wohn-/ Esszimmer lädt zum verweilen ein. Die Deckenhöhe beträgt ca. 270 cm. Die Fensterfronten haben eine Höhe von 240cm und lassen viel Licht in die Räumlichkeiten.

Von hier gelangen Sie auf die mit Terrasse mit Feinsteinzeugfliesen und in den Garten.

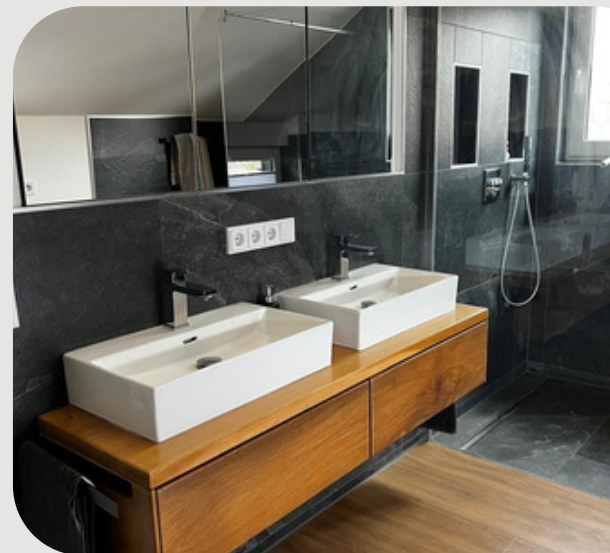
Der Garten hat besonders viel Charme, z. B. durch einen alten Kirschbaum und die Höhenunterschiede.



Schlafzimmer und Badezimmer bieten Rückzugs- möglichkeiten

Das Schlafzimmer ist ca. 21m² groß und hat einen begehbaren Kleiderschrank. Elektrische Rolläden sorgen für Wärme-/ und Kälteschutz.

Beide Bäder sind Vollbäder mit 130cm breiten Duschen (Glaswand und Ablagefächer). Der Badspiegelschrank ist in die Wand eingelassen.



AUSSENANLAGEN

Viel Stauraum und Platz



Die Garage bietet Platz für mindestens zwei Autos und ist gedämmt. Der Reitplatz der Marke Swingground staubt nicht, friert nicht und drainiert hervorragend. Die Scheune bietet großes Potenzial (Wohnen, Gewerbe, Büro)



Alles nah, aber ruhig...

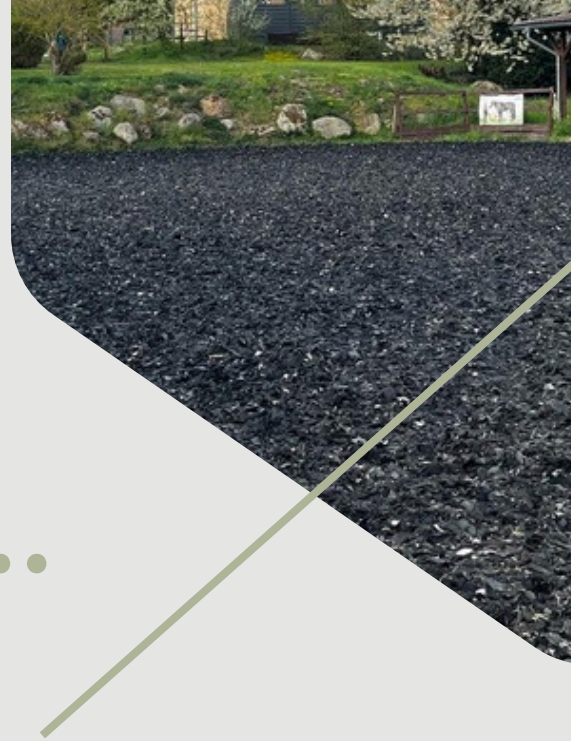


Kindergärten und Schulen befinden sich einen Ort weiter, in Twülpstedt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs finden sie in wenigen Minuten in Velpke. Bis Wolfsburg benötigen sie ca. 13 Minuten mit dem Auto.



Flächen für Pferdehaltung ...

- 20m x 30m Reitplatz mit Swingground
- Offenstall mit ca. 800qm Paddock und ca. 7m x 14m Unterstand
- Scheune als Heulager
- 2 Innenboxen und 2 Paddockboxen
- Einbau weiterer Boxen möglich
- Kleine Weide (ca. 2.000 qm)
- Paddocks größtenteils befestigt



Gerne präsentieren wir mit voller Stolz unser reiterliches Anwesen.

Besichtigungstermine können frei vereinbart werden, bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir eine entsprechende Bonität voraussetzen.

Nicht alle Highlights finden Platz in diesem Expose, lassen sie sich überraschen!



**PROVISIONSFREIER
VERKAUF**

FLEXIBLER ÜBERGABETERMIN

**KNUT UND ANNA SCHMÖKEL
IM WINKEL 5**

38464 PAPANRODE

 **KNUT.SCHMOEKEL@GMAIL.COM**

0152-03885401