Wernigerode

Exklusive Pferdezuchtanlage mit Reithalle, und großzügigen Weideflächen in Wernigerode

Objektnummer: 26363015



KAUFPREIS: 1.499.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 25119 m^2

Objektnummer: 26363015 - 38855 Wernigerode

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26363015 - 38855 Wernigerode

Auf einen Blick

Objektnummer	26363015
Baujahr	2015
Stellplatz	16 x Freiplatz

Kaufpreis	1.499.000 EUR
Land und Fortstwirtschaft	Reiterhöfe
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 2248 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 2248 m²
Vermietbare Fläche	ca. 2248 m²
Bürofläche	ca. 22 m²

Objektnummer: 26363015 - 38855 Wernigerode

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26363015 - 38855 Wernigerode

Die Immobilie





Objektnummer: 26363015 - 38855 Wernigerode

Die Immobilie





Objektnummer: 26363015 - 38855 Wernigerode

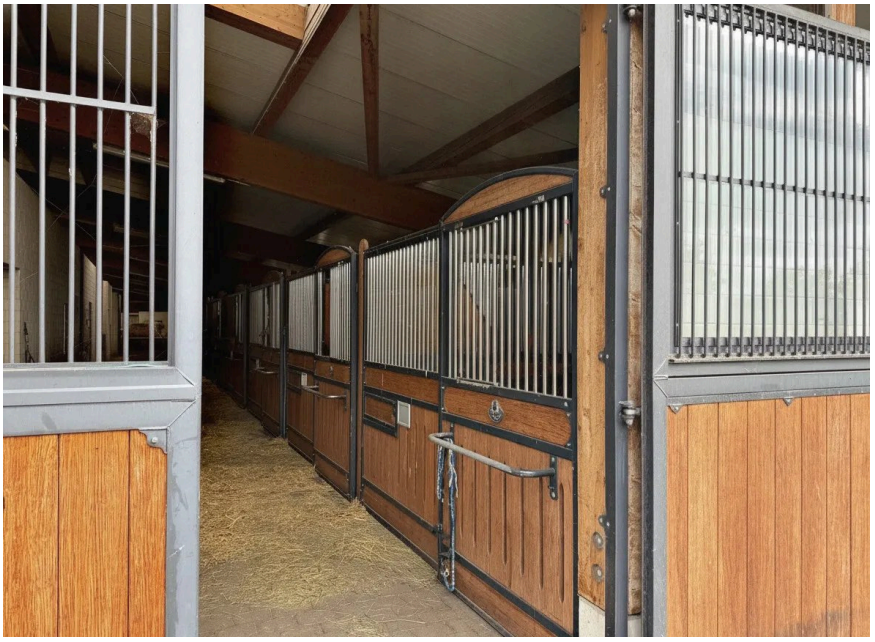
Die Immobilie





Objektnummer: 26363015 - 38855 Wernigerode

Die Immobilie





Objektnummer: 26363015 - 38855 Wernigerode

Die Immobilie





Objektnummer: 26363015 - 38855 Wernigerode

Die Immobilie





Objektnummer: 26363015 - 38855 Wernigerode

Die Immobilie





Objektnummer: 26363015 - 38855 Wernigerode

Die Immobilie





Objektnummer: 26363015 - 38855 Wernigerode

Die Immobilie





Objektnummer: 26363015 - 38855 Wernigerode

Die Immobilie





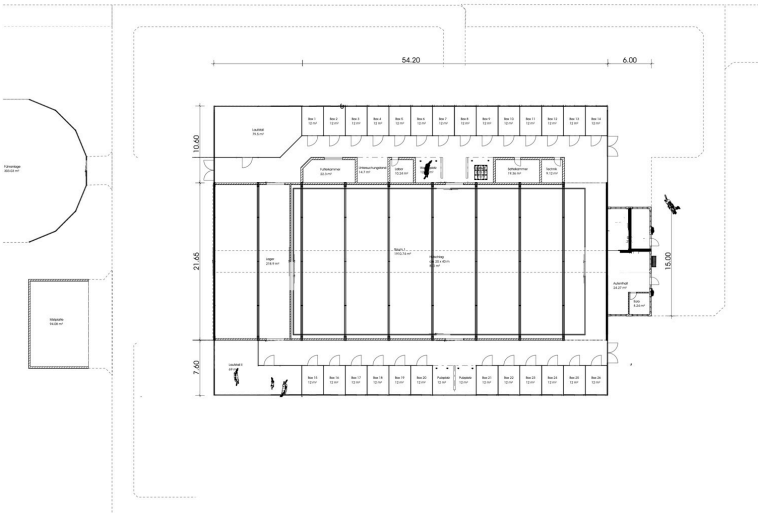
Objektnummer: 26363015 - 38855 Wernigerode

Die Immobilie



Objektnummer: 26363015 - 38855 Wernigerode

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26363015 - 38855 Wernigerode

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche und gepflegte Pferdezuchtanlage in Wernigerode bietet ideale Voraussetzungen für die professionelle Pferdehaltung und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Pferdezucht, Ausbildungs- und Verkaufsstall, Reitschule oder Pferdepension – diese hochwertige Anlage überzeugt durch ihre durchdachte Konzeption, moderne Ausstattung und ihre hervorragende Lage.

Das ca. 25.119 m² große Grundstück bildet das Herzstück dieser im Jahr 2015 errichteten Pferdeanlage. Sämtliche Gebäude, Stallungen und Reitflächen sind vollständig eingefriedet und bieten dadurch ein hohes Maß an Sicherheit für Mensch und Tier.

Die moderne Reithalle verfügt im Anbau über Lounge Bereich mit Büro, eine Reitfläche von 20 × 40 Metern und ist direkt an den Stalltrakt (Pferdeboxen) angeschlossen. Insgesamt stehen 26 großzügige, helle Fensterboxen zur Verfügung, die den Pferden optimale Haltungsbedingungen bieten. Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Außenreitplatz mit einer Größe von 30 × 50 Metern (ca. 1.500 m²), der ideale Voraussetzungen für das tägliche Training sowie für Lehrgänge und Turnierveranstaltungen schafft.

Eine moderne Führanlage mit einer Fläche von ca. 254 m² ermöglicht eine schonende und effektive Bewegung der Pferde. Damit stehen ganzjährig optimale Trainings- und Bewegungsmöglichkeiten zur Verfügung – unabhängig von Wetter und Jahreszeit.

Ein großzügiges Carport- und Wirtschaftsgebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 144 m² ergänzt die Anlage. Hier befinden sich unter anderem ausreichend Lager- und Arbeitsflächen für den täglichen Betrieb. Eine Mistplatte sowie zahlreiche Stellplätze für Pferdeanhänger, Transporter und Pkw sorgen für eine komfortable und funktionale Infrastruktur.

Ein besonderes Highlight sind die direkt an die Anlage angrenzenden ca. 14 Hektar Koppelflächen, die langfristig und verbindlich bis zum Jahr 2034 angepachtet sind. Die jährlichen Pachtkosten betragen lediglich 3.835,00 €. Die Weideflächen sind unmittelbar von der Anlage aus erreichbar und bieten den Pferden großzügige Auslauf- und Weidemöglichkeiten.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, weitere ca. 6 Hektar landwirtschaftliche Fläche (Gewerbeflächen) auf Wunsch zusätzlich zu erwerben für 1.000.000,- €. Dies eröffnet insbesondere Züchtern und größeren Pferdebetrieben zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten.
In der Vergangenheit wurde die Anlage bereits erfolgreich für die Zucht sowie für

Turniere, Lehrgänge und professionelle Ausbildungsmaßnahmen genutzt. Die vorhandene Infrastruktur erfüllt somit höchste Ansprüche an einen modernen Reitbetrieb und bietet ideale Voraussetzungen für einen wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb.

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, großzügigen Stallungen, weitläufigen Weideflächen und der attraktiven Lage in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Wernigerode macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Markt.

Ideal geeignet für Pferdezucht, Ausbildungsstall, Verkaufsstall, Reitschule oder Pferdepension
Sehr gute Erreichbarkeit bei gleichzeitig ruhiger, naturnaher Lage in Wernigerode.

Ein Reitanwesen dieser Größenordnung und Qualität ist nur selten am Markt verfügbar. Nutzen Sie die Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Traum von einer modernen, professionellen Pferdeanlage in einer der schönsten Regionen des Harzes. Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26363015 - 38855 Wernigerode

Ausstattung und Details

Ausstattung:
Grundstück ca. 25.119 m²
Zusätzlich ca. 14 ha Koppelflächen, langfristig bis 2034 angepachtet
Jährliche Pacht der Koppeln: 3.835,00 €
Optional zusätzlich ca. 6 ha landwirtschaftliche Fläche erwerbbar (für 1.000.000,- €)
Baujahr 2015
Komplett eingefriedete Reitanlage
Reithalle mit den Maßen 20 × 40 m
Außenreitplatz mit den Maßen 30 × 50 m
26 großzügige Fenster-Pferdeboxen
Führanlage ca. 254 m²
Carport- und Wirtschaftsgebäude mit Büro (ca. 144 m²)
Mistplatte
Großzügige Stellflächen für Anhänger und Fahrzeuge

Objektnummer: 26363015 - 38855 Wernigerode

Alles zum Standort

Die Pferdezuchtanlage befindet sich in Wernigerode, eingebettet im malerischen Harzgebiet von Sachsen-Anhalt. Der Standort verbindet eine naturnahe Lage mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und bietet damit sehr gute Voraussetzungen für die Pferdehaltung und -zucht. Die wald- und wiesenreiche Landschaft des Harzes schafft ideale Bedingungen für die artgerechte Haltung, Ausbildung und Bewegung von Pferden.

Wernigerode verfügt über eine solide Infrastruktur mit einem ausgewogenen Gesundheits-, Bildungs- und Versorgungsangebot. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Einrichtungen sowie medizinische Versorgungsangebote befinden sich in kurzer Entfernung und gewährleisten eine gute Versorgung für Betreiber, Mitarbeiter und Besucher der Anlage.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl regional als auch überregional als gut zu bewerten. Über die Bundesautobahn A 36 , B244 und B81 besteht eine leistungsfähige Anbindung an das regionale Straßennetz. Die Bundesstraße B6 verbindet Wernigerode mit den Autobahnen A36 sowie A14 und ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der Wirtschaftszentren in Sachsen-Anhalt und Niedersachsen. Über die A36 bestehen zudem Anschlüsse an die A7 in Richtung Hannover sowie an die A14 in Richtung Magdeburg und Leipzig. Dadurch ist die Pferdezuchtanlage auch für den An- und Abtransport von Pferden mit Transportfahrzeugen sowie für Kunden und Geschäftspartner gut erreichbar.
Der öffentliche Personennahverkehr wird durch mehrere Buslinien sowie die Bahnhöfe Wernigerode, Wernigerode Hochschule Harz und Wernigerode Westerntor sichergestellt. Von dort bestehen regelmäßige Bahnverbindungen in Richtung Halberstadt, Magdeburg, Goslar und Braunschweig sowie Anschlüsse an das überregionale Schienennetz.

Für den nationalen und internationalen Luftverkehr stehen mehrere Flughäfen zur Verfügung. Der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg ist in rund 80 km erreichbar und eignet sich insbesondere für den Geschäftsreiseverkehr. Die internationalen Verkehrsflughäfen Hannover-Langenhagen (ca. 130 km), Leipzig/Halle (ca. 136 km) und Berlin Brandenburg (BER) (ca. 270 km) bieten zahlreiche nationale und internationale Flugverbindungen. Für den Pferdesport und internationale Pferdetransporte ist insbesondere der Flughafen Leipzig/Halle aufgrund seiner leistungsfähigen Luftfrachtinfrastruktur von Bedeutung.

Insgesamt überzeugt der Standort durch die Kombination aus naturnahem Umfeld, einer leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur und einer guten Erreichbarkeit auf Straße, Schiene und Luftweg. Diese Rahmenbedingungen schaffen ausgezeichnete

Voraussetzungen für den langfristigen und wirtschaftlichen Betrieb einer Pferdezuchtanlage sowie für die Anbindung an regionale, nationale und internationale Absatz- und Beschaffungsmärkte.

Objektnummer: 26363015 - 38855 Wernigerode

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com