

Wildeshausen

# Seltenes Anwesen mit Reithalle auf einmaligem Grundstück in Wildeshausen

????????? ??????????: 23293001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 1.950.000 EUR • ??????????: ca. 414,87 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 130.088 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23293001	????? ???????	1.950.000 EUR
????????????	ca. 414,87 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????????????? ???	????????? ?? ??	???????????????	?????????????????
??????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	4	??????????	?????????
????????????	3	???????????????	?????????
????? ??????????????	1969	?????????????????????????	ca. 300 m <sup>2</sup>
		??????	????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	157.18 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	04.01.2033	?????????????	
???????????????????		?????????????	E
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	



???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????





???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????





???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 04431- 95 59 49 4

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????





???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????





???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????





???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????





???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?? ????????





???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?? ????????



???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????





???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????





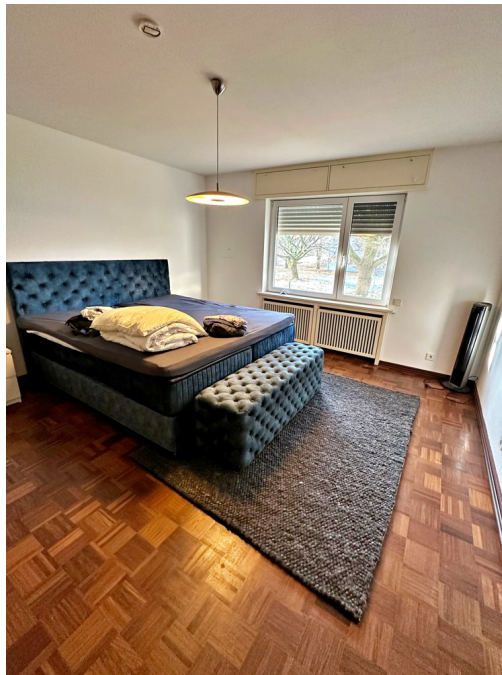
???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????





???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

??? ?????? ???????????

Angeboten wird Ihnen hier eine Gelegenheit mit Seltenheitswert. Die Immobilie bestehend aus einem Wohnhaus, einem Gästehaus aus 1969 sowie einer Reithalle aus dem Jahr 2016 die hier zum Verkauf angeboten wird. Das Wohnhaus besticht durch ein großflächiges, ebenerdiges Wohnflächenangebot mit ca. 415 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eventueller Ausbaureserve im Dachgeschoss. Sie betreten das Haus und verspüren direkt die Großzügigkeit des kompletten Anwesens. Die repräsentative Diele des Hauses eröffnet Ihnen den Weg in alle Zimmer des Erdgeschosses. Zur Linken führt Sie der Weg in die Küche mit exklusiven Einbaugeräten (u.a. Gaggenau) ausgestattet mit Doppelkühlschrank, Weinkühlschrank, Dampfgarer etc.. Weiterhin erreichen Sie den Wohn-/ Essbereich mit dreiseitig einsehbarem Kamin und Echtholz Stäbchenparkett. Der Wohn-/ Essbereich gibt durch ebenerdige Fenster und Türen den Blick und den Weg zur Terrasse und die Weitläufigkeit des Grundstückes frei. Das Wohnhaus hält weiterhin vier Schlafzimmer, drei Badezimmer und ein Gäste-WC für Sie bereit. Auch für mindestens ein Büro finden Sie problemlos Platz. Außerdem besteht die Möglichkeit des Reaktivierens des Schwimmbades. Die Immobilie ist großteilig unterkellert. Hier finden Sie zahlreiche Lagerräume und die Haus- und Schwimmbadtechnik. Seitens der Ersteigentümer wurde eine Teilunterkellerung zum Züchten von Pilzkulturen im Keller integriert. Das Gäste-Haus präsentiert sich in einfacher Ausstattung. Hier sind Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen notwendig. Die Bausubstanz ist solide und das Haus wurde in zwei Wohneinheiten separiert, die zusammen eine Wohnfläche von ca. 151 m<sup>2</sup> bieten. Dazu gehören zwei Garagen. Neben der unglaublichen Weitläufigkeit des Grundstückes ist die gesamte Konzeptionierung des Grundstückes ein Highlight. Das Grundstück teilt sich auf ca. 130.000 m<sup>2</sup> in verschiedene Bereiche auf. Das direkt ums Haus liegende Grundstück mit eigenem See von rd. 600 m<sup>2</sup> bietet Ihnen Rasen und Grünfläche sowie einen Mix aus altem Laubbestand und Nadelhölzern. Sie finden Spazierwege und Wegen zum Ausreiten in Ihrem eigenen Wald. Der andere Teil des Grundstückes wurde voll und ganz der Pferdehaltung zugeschrieben. Hier finden Sie verschiedene umzäunte Weiden, sowie einen Outdoor-Reitplatz mit Sand. Dazugehörig ist eine Reithalle in hochwertiger Ausstattung. Die Reithalle verfügt über bis zu 28 Pferdeboxen mit beheizbaren Tränken und einen Indoor-Sandplatz. Alle Boxen sind mit schwenkbaren Trennwänden ausgestattet. Es wurde seitens der Eigentümer eine Sattelkammer, ein Badezimmer, sowie Lagerräume mit in den Bau der Reithalle eingeplant und umgesetzt. Zum Haus gehört eine Remise mit Werkstatt, sowie weiteren Pferdeboxen mit überliegendem Heuboden. Direkt am Haus finden Sie eine weitere Stallungen mit einer Abfohlbox sowie einen Aktivstall. Anzumerken ist, dass hier ein erster Eindruck zur Immobilie vermittelt werden soll! Für weitere Informationen und Bilder

kommen Sie gerne auf uns zu!



???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

????????????????? ??? ??????????

- Großflächiges Wohnflächenangebot
- dreiseitig einsehbarer Kamin
- Einbauküche (u.a. Weinkühler, Dampfgarer)
- Gäste-Haus mit separatem Grundstück
- exklusive Reithalle mit bis zu 28 Pferdeboxen
- Indoor- und Outdoorsandplatz
- abgezäunte Weiden

???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

??? ??? ??? ????????????

Wildeshausen ist die Kreisstadt des Landkreises Oldenburg. Wildeshausen verfügt über eine gute Infrakstruktur. Über die umliegende Autobahn A1 mit den Anschlussstellen Wildeshausen - Nord und Wildeshausen - West erreichen Sie die umliegenden Städte wie Bremen (ca. 30 km), Oldenburg (ca. 30 km) und auch Osnabrück (ca. 70 km) in kurzer Zeit. Des weiteren gibt es eine regelmäßige Verkehrsanbindung mit der Nordwestbahn nach Delmenhorst, Ganderkesee und Oldenburg. Die Kreisstadt überzeugt weiter mit einem mannigfaltigen Angebot an Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, mit einem hervorragenden Bildungsangebot und auch mit sehr guter medizinischer Versorgung. Die Immobilie ist in idyllischer Randlage in Alleinlage von Wildeshausen gelegen. Der Ortskern und auch die umliegenden Nahversorger sind in kurzer Zeit mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar.

???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 157.18 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist E. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 23293001 - 27793 Wildeshausen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7 Ganderkesee  
E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)