

Telgte

# Reitanlage bei MS/WAF jetzt günstiger – historisches Wohnhaus enthalten, zweites abgetrennt

???????? ??????????: 24264101



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

???? ??????: 3.900.000 EUR • ?????? ????: 204.562 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24264101 - 48291 Telgte

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

???????? ??????????: 24264101 - 48291 Telgte

?? ??? ??????

???????? ??????????	24264101	????? ???????	3.900.000 EUR
????? ??????????????	1800	????????????? ??????/ ??????	
		?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		????????????? ???????	ca. 3.853 m <sup>2</sup>
		????????????????????????? ??????	ca. 3.592 m <sup>2</sup>

???????? ??????????: 24264101 - 48291 Telgte

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

???? ????????????	???????????????? ??????	???????????????? ???????????	BEDARF
?????????????? ???????????????? ???????? ???	08.08.2034	?????? ??????? ???????????	227.60 kWh/m²a

??????? ????????: 24264101 - 48291 Telgte

?? ????????



??????? ???????: 24264101 - 48291 Telgte

?? ????????



??????? ???????: 24264101 - 48291 Telgte

?? ????????



??????? ???????: 24264101 - 48291 Telgte

?? ????????



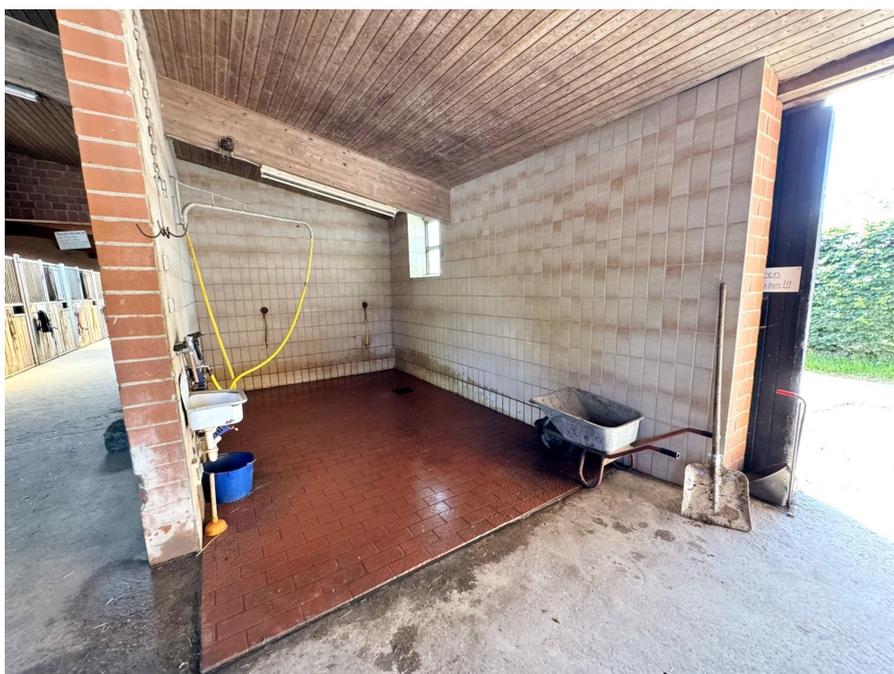
???????? ??????????: 24264101 - 48291 Telgte

?? ?????????



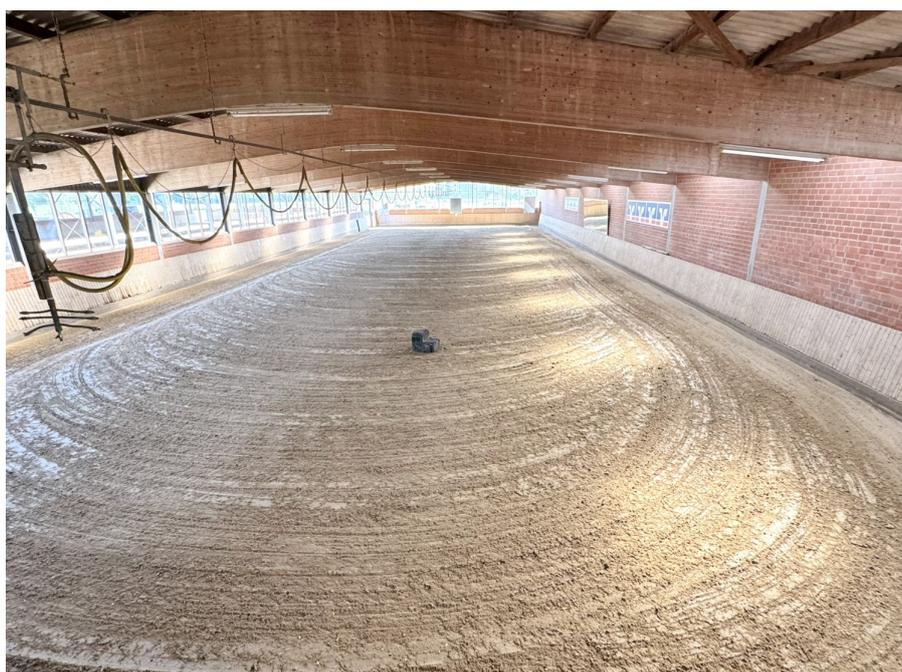
???????? ??????????: 24264101 - 48291 Telgte

?? ?????????



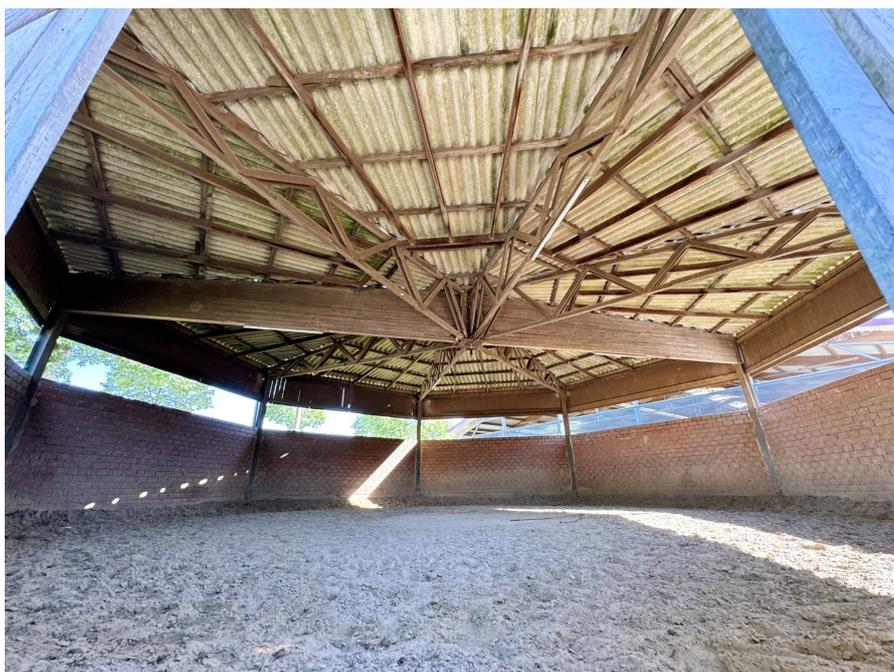
???????? ??????????: 24264101 - 48291 Telgte

?? ?????????



???????? ??????????: 24264101 - 48291 Telgte

?? ?????????



???????? ??????????: 24264101 - 48291 Telgte

?? ?????????



???????? ??????????: 24264101 - 48291 Telgte

?? ?????????



???????? ??????????: 24264101 - 48291 Telgte

?? ?????????



???????? ??????????: 24264101 - 48291 Telgte

?? ?????????



???????? ??????????: 24264101 - 48291 Telgte

?? ?????????



??????? ???????: 24264101 - 48291 Telgte

?? ????????



???????? ??????????: 24264101 - 48291 Telgte

?? ?????????



??????? ???????: 24264101 - 48291 Telgte

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

Eingebettet in die malerische Parklandschaft des Münsterlandes bietet die großzügige Reitsportanlage beste Voraussetzungen für Profis, die sich dank der idealen Lage zu Stadt und Schulen ganz auf den Sport konzentrieren können. Das Anwesen verfügt über ca. 20 Hektar Eigenland und umfasst fünf Stallgebäude, davon drei mit Paddocks, mit ca. 80 Boxen sowie zwei Reithallen (20x60 m und 25x60 m). Die hervorragende Infrastruktur und die genehmigten Gebäude machen diese Reitanlage zur interessantesten, die in den letzten Jahren auf dem Markt angeboten wurde. Die Gebäude sind substanzvoll hochwertig und funktional konzipiert. Diese können so gut genutzt werden. Wenn noch in Fassaden und Außenanlagen investiert wird, kann schnell in eine im Erscheinungsbild elitärere Anlage realisiert werden. Die Fläche der Reitanlage wird aufgeteilt in ca. 14 ha Betriebsfläche und Dauergrünland als Eigentum und ca. 15 ha an Pachtland sowie Nebengebäude des Nachbarhofes. Die Pacht beträgt insgesamt 18.000 Euro pro Jahr. Von den eigenen Flächen sind wiederum ca. 6 ha Ackerland an einen Nachbarn für 3.500 Euro pro Jahr verpachtet. Die vorhandene Photovoltaikanlage hat eine Leistung von ca. 60 kWp. Sie erwirtschaftet monatlich ca. 3.000 Euro Einspeisevergütung. Die Photovoltaikanlage ist optional verhandelbar. Die besondere Atmosphäre im Wohnhaus mit historischen Villeroy & Boch Fliesen, Raumhöhen von bis zu 4 Metern und einem alten historischen Kamin ist atemberaubend und gemütlich. Die Sprossenfenster bilden das Landhaus ab. Das genaue Baujahr ist nicht bekannt, aber die eingemeißelte „18“ im Kamin verrät, dass es um 1800 errichtet wurde. Eine große Familie lebte hier und genoss ihre Privatsphäre im Haus und vor allem im dahinter liegenden Garten. Eine sehr wichtige Komponente, um sich im Alltag mit Einstellern, Angestellten und Besuchern wohlfühlen. Das Landhaus kann mit nur wenigen Veränderungen angepasst werden. Zudem hat es eine gute Größe, um es bei Bedarf auch als Zweitwohnsitz nutzen zu können. Insgesamt sticht das Objekt heraus, insbesondere durch die Erreichbarkeit von Schulen und die direkte Nähe Münsters ist wohl selten zu finden.

??????? ???????: 24264101 - 48291 Telgte

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

- + Eigenland: ca. 20 ha
- + Pachtland inkl. Nebengebäude (Stallgebäude, Scheune, Schuppen): ca. 15 ha
- + Pachtausgaben: 18.000 Euro jährlich
- + Pachteinnahe: 3.500 Euro jährlich für ca. 6 ha Ackerland
- + Boxen: ca. 80
- + Heu- und Strohlager: Jahresvorrat + Platz für Futtertonnen und Sattelschränke
- + Dressurhalle: 20x60 m, Stremmersandboden + Vliesschnipsel, Beregnungsanlage
- + Springhalle: 25x60 m, auch für Geländeritte nutzbar, Stremmersandboden, Beregnungsanlage Firma Buchholz
- + Reiterstübchen mit Blick in die Dressurhalle
- + Abstellraum und WCs
- + Große, geschlossene Longierhalle, Stremmersandboden, Beregnungsanlage
- + Führanlage mit 8 Einzelboxen, Betonboden
- + Turnierplatz mit angrenzendem großen Abreiteplatz
- + Eingezäunte Rennbahn (1000 m Länge)
- + Große Wiese mit Wassereinsprung
- + Stall 1: 20 Außenboxen, Paddock, Waschbox, Sattelkammer
- + Stall 2: offener Laufstall für Jungpferde mit 8 Boxen (je ca. 5x5 m) und Paddock, eigenes Futtersilo
- + Stall 3: 18 Außenboxen, 17 Innenboxen, Waschbox, Sattelkammer (an Dressurhalle angeschlossen)
- + Stall 4: 11 Außenboxen mit Paddock
- + Stall 5: 6 Außenboxen, Sattelkammer (an Wohnhaus angeschlossen)
- + Remise für Fahrzeuge, Haferquetsche, Pelletsilo, Sattelschränke
- + Großer Parkplatz
- + Tränkenheizung
- + Photovoltaikanlage (Baujahr 2009, Leistung ca. 60 kWp, Einspeisung ca. 3.000 Euro monatlich)
- + Landhaus, ca. 261 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit Villeroy & Boch Fliesen, hohen Decken, alter Kamin, privater Garten
- + Anpassungsmöglichkeiten für Zweitwohnsitz

??????? ?????????: 24264101 - 48291 Telgte

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

Die Reitanlage liegt in der Nähe der Emsauen, einem wunderschönen Naturschutzgebiet, und bietet eine idyllische Umgebung mit zahlreichen Wäldern und Wiesen. Die traumhaften Reitwege und die Nähe zum Nordrhein-Westfälischen Landgestüt sowie zu renommierten nationalen Trainern machen diesen Standort besonders attraktiv. Trotz der ruhigen und abgeschiedenen Lage ist die Reitanlage hervorragend an die umliegenden Städte angebunden. Der Stadtkern von Telgte und die lebendige Großstadt Münster sind in ca. 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Münster, die „lebenswerteste Stadt der Welt“, mit ihrem historischen Prinzipalmarkt, dem Hafen und den zahlreichen Kirchen und Museen, ist ebenfalls schnell erreichbar. Die gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz und die Nähe zu den Autobahnen A1, A2 und A43 gewährleisten eine hervorragende Erreichbarkeit der Städte Osnabrück, Bielefeld, des Ruhrgebietes und des Flughafens Münster-Osnabrück. Diese einzigartige Reitanlage bietet nicht nur optimale Bedingungen für Pferde und Reitsportler, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität für die ganze Familie.

??????? ?????????: 24264101 - 48291 Telgte

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 227.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1800. Die Energieeffizienzklasse ist G.

??????? ?????????: 24264101 - 48291 Telgte

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

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

Andres Köper

---

Laurentiusstraße 2 Warendorf  
E-Mail: [warendorf@von-poll.com](mailto:warendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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