

Hattingen

Pferdehof im Grünen: Historisches Fachwerk, genehmigter Reitplatz und großzügiges Weideland

Objektnummer: 26436010



KAUFPREIS: 880.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 305 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 44.050 m²

Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26436010
Wohnfläche	ca. 305 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1900

Kaufpreis	880.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 4.310 m ²
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 4.005 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	48.29 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.02.2033	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

Die Immobilie

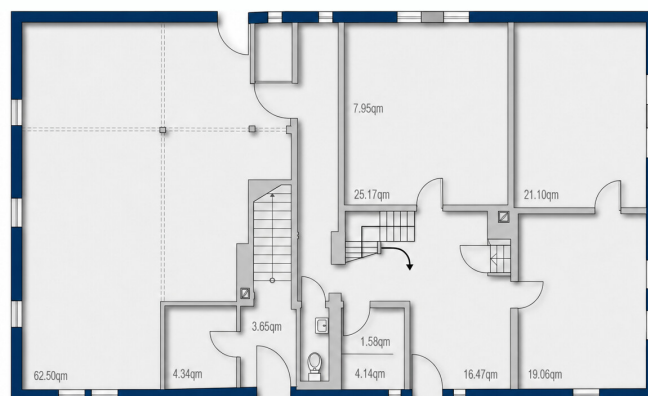


Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

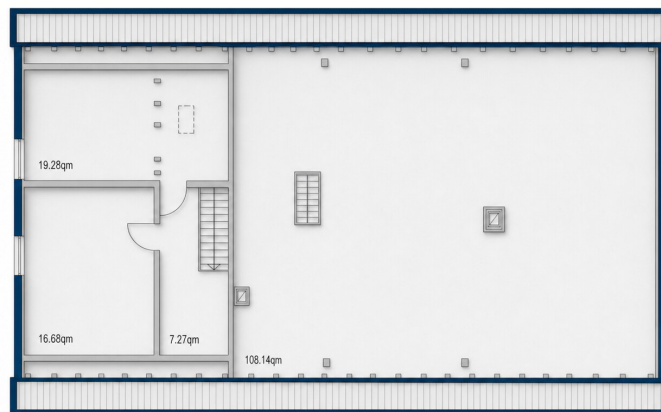
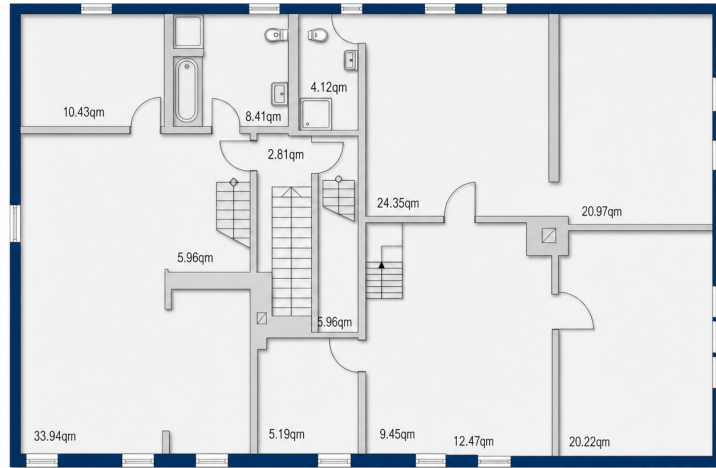
Grundrisse

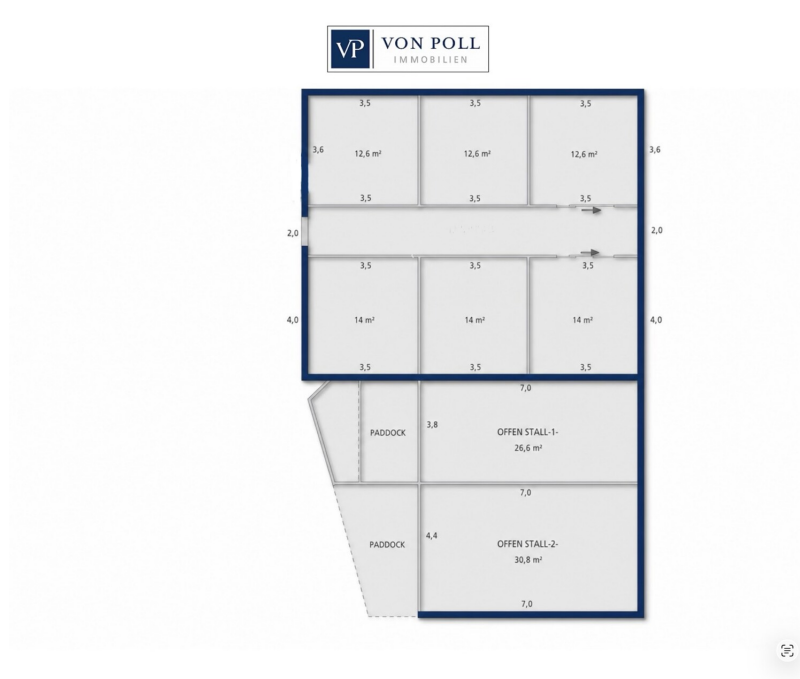
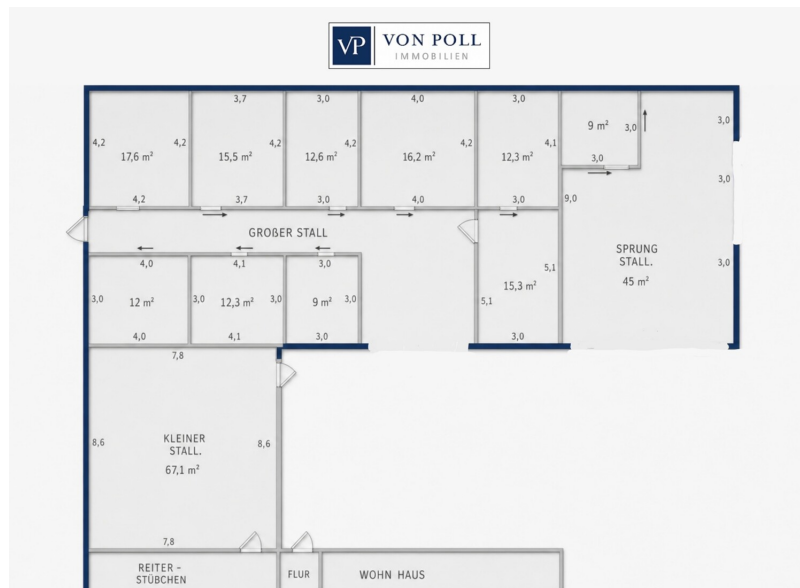


KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS





Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

Ein erster Eindruck

Inmitten der reizvollen Landschaft der Elfringhauser Schweiz befindet sich dieser außergewöhnliche Pferdehof mit vielseitigem Nutzungspotenzial. Auf rund 44.000 m² Grundstücksfläche vereint die vollständig genehmigte Anlage professionelle Infrastruktur, großzügige Stallungen und idyllisches Wohnen in naturnaher Umgebung. Die ehemalige Besamungsstation bietet ideale Voraussetzungen für Zucht, Pferdehaltung sowie einen privaten oder gewerblichen Reitbetrieb. Die traumhafte Umgebung mit weitläufigen Wiesen und herrlichem Ausreitgelände macht dieses Anwesen zu einem besonderen Ort für Pferde und Menschen gleichermaßen. Das teilweise modernisierte Fachwerk-Zweifamilienhaus mit ca. 300 m² Wohnfläche bietet großzügige Gestaltungsmöglichkeiten und verfügt über reichliche Ausbaureserven. Die Aufteilung eignet sich hervorragend für Mehrgenerationenwohnen, Betriebsleiter und Mitarbeiter oder die Kombination aus Wohnen und Vermietung. Die Hofanlage wurde mit Blick auf Funktionalität und Tierwohl konzipiert. Helle Stallbereiche, großzügige Maße und ein durchdachtes Belüftungskonzept sorgen für ein angenehmes Stallklima. Zur Ausstattung gehören unter anderem:

6-er Pferdestall

- 3 Boxen mit ca. 3,50 x 4,00 m
- 3 Boxen mit ca. 3,50 x 3,50 m

Dieser Stall wurde von der Landwirtschaftskammer als nationaler Hengststall abgenommen!

2 O?enställe mit Platz für mehrere Ponys oder Großpferde

Flexibel nutzbarer Zwischenstall zwischen Reiterstübchen und angrenzendem Stallbereich

- bisher ausgestattet mit 4 großzügigen Boxen à ca. 4 x 4 m mittels Panelsystem
- vielseitig nutzbar, beispielsweise für Aufzucht, Separierung oder individuelle Haltungskonzepte

Weiterer Stalltrakt mit insgesamt 9 Boxen

- 1 kleinere Box mit ca. 3 x 3 m
- 8 außergewöhnlich geräumige Boxen in unterschiedlichen Größen
- geeignet für Warmblüter sowie Stuten mit Fohlen

Die Stallanlagen sind – mit Ausnahme des Holzstalls und der O?enställe – mit hochwertigen Stalleinrichtungen von Rutjes ausgestattet.

Optional kann ein separater Holzstall mit 3 zusätzlichen Boxen à ca. 4 x 4 m übernommen

werden.

Der professionell angelegte Reitplatz verfügt über Drainage, Unterbau, Trennschicht und hochwertigen Stremmersand und

bietet hervorragende Bedingungen für das tägliche Training.

Zusätzlich steht eine großzügige Mistplatte zur Verfügung, bei der lediglich der Boden noch fertiggestellt werden muss.

Besonders hervorzuheben ist die vollständige Genehmigung der gesamten Anlage – eine wertvolle Grundlage für zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Pferdehof mit besonderer Ausstrahlung, großzügigen Flächen und seltenem Entwicklungspotenzial in einer der schönsten Reitregionen Nordrhein-Westfalens

Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

Alles zum Standort

Die Hofanlage befindet sich in ruhiger, ländlich geprägter Lage im beliebten Hattinger Umland und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und angrenzender Infrastruktur. Umrahmt von Wiesen, Feldern und weitläufigen Reitwegen eignet sich die Umgebung hervorragend für Pferdehaltung und Ausritte direkt ab Hof.

Die nahegelegenen Ortsteile sowie die Hattinger Innenstadt sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch die Anbindung an die umliegenden Städte des Ruhrgebiets und des Bergischen Landes ist günstig, wodurch der Standort sowohl für private Pferdehalter als auch für gewerbliche Nutzung attraktiv ist.

Die reizvolle Landschaft mit ihrem hohen Freizeit- und Erholungswert macht diese Lage besonders interessant für Naturliebhaber, Reitsportbegeisterte und Menschen, die eine ruhige Wohn- und Arbeitsatmosphäre suchen.

Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Objektnummer: 26436010 - 45527 Hattingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Höfle

Kirchplatz 16, 45525 Hattingen

Tel.: +49 2324 - 86 73 890

E-Mail: hattingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com