

Wangerland

# Küstennaher Reiterhof mit Reithalle und 5 Ferienwohnungen plus 7 ha. Land

CODE DU BIEN: 25284005



PRIX D'ACHAT: 1.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 443,72 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 20 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 77.079 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25284005                  |
| Surface habitable      | ca. 443,72 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | Toit en pavillon          |
| Pièces                 | 20                        |
| Chambres à coucher     | 12                        |
| Salles de bains        | 9                         |
| Année de construction  | 1900                      |
| Place de stationnement | 10 x surface libre        |

|                              |                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.200.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Surface total                | ca. 2.446 m <sup>2</sup>                                                    |
| Modernisation / Rénovation   | 2020                                                                        |
| Technique de construction    | massif                                                                      |
| Surface de plancher          | ca. 2.003 m <sup>2</sup>                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.11.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 160.80 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1900                                        |

CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

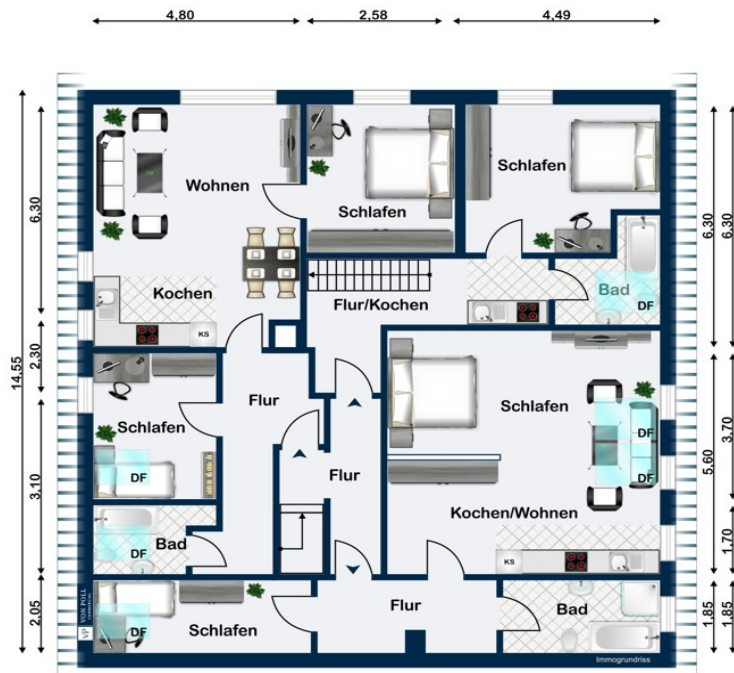
## La propriété

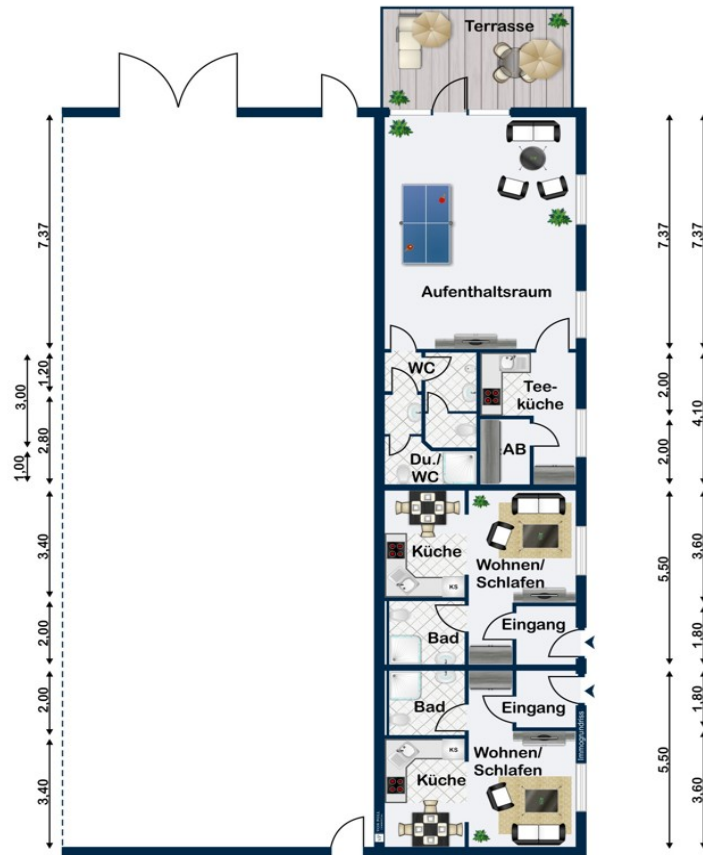


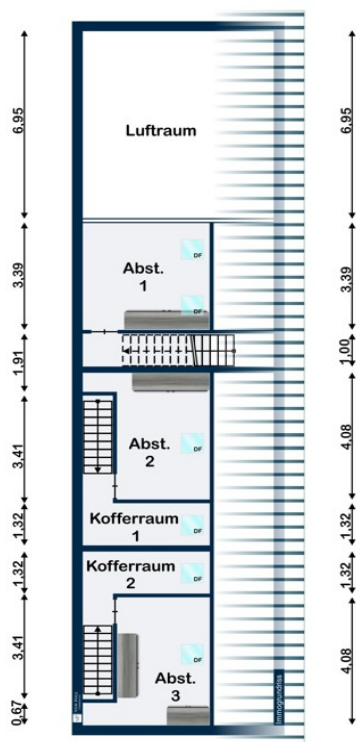
CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

## Une première impression

Willkommen auf dem idyllischen Reiterhof in Wiarden, dessen Ursprünge bis ins 16. Jahrhundert zurückreichen. Diese historische Anlage wurde ab dem Jahr 2000 zu einem Reiterparadies umgebaut und bietet auf ca. 7 Hektar eigenen Weideland vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Haupthaus befindet sich eine geräumige Eigentümerwohnung mit 3,5 Zimmern auf etwa 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer Küche, 2 Bäder und großer überdachter Terrasse, die als komfortables Zuhause für die Betreiber oder als zusätzliche Unterkunft genutzt werden kann. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, im Haupthaus weitere Ferienwohnungen zu errichten, um die Kapazität zu erhöhen und den Ertrag aus der Ferienvermietung zu steigern.

Derzeit umfasst das Anwesen fünf genehmigte komfortable Ferienwohnungen, die sich perfekt für Gäste eignen, die die ländliche Ruhe und das Reiterlebnis genießen möchten. Jede Wohnung verfügt über 2-3 Zimmer, eine voll ausgestattete Küche, Badezimmer sowie Terrassen- oder Gartenzugang, zusammen bieten sie ca. 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Herzstück des Hofes bildet die Reithalle (20 x 40 Meter), die ideale Bedingungen für Training und Veranstaltungen bietet. Ergänzt wird sie durch ein überdachtes Round-Pen und eine überdachte Führenanlage mit jeweils 16 Metern Durchmesser und Reitplatz. Zudem gibt es 11 Pferdeboxen mit angrenzenden Paddocks und 10 weiteren Innenboxen. Der Saloon bietet eine gemütliche Atmosphäre für gesellige Treffen und Veranstaltungen.

Für Energieeffizienz sorgt eine Photovoltaik-Anlage auf der Reithalle, die seit 2010 eine Leistung von ca. 30 kW erbringt. Weitere Modernisierungen und Erweiterungen in den letzten Jahren haben die Anlage kontinuierlich verbessert und den Betrieb optimiert:

2002: Reit- und Bewegungshalle

2003: Ferienwohnungen 1 / 2 / 3

2004: Fenster im Wohnhaus

2012: Round Pen und Führenanlage

2015: Ferienwohnungen und Terrassen 5/6 und (Aufenthaltsraum/Seminarraum)

2015: Neue Heizung

2015: Grüne Halle, Boxen, Saloon, Offenstall

2017: Neue Halle (Boxen hinter der Reithalle)

2018: Westwand neu verfugt, Ferienwohnung Nr. 1 komplett renoviert, Wohnhaus Küche

2020: Neuer Heizkessel

2023: Kaminrohr eingebaut, Vorbereitung für Kamin in der Betreiberwohnung

Kläranlage - bis 2038

Die Lage des Hofes in der Nähe der Nordsee bietet nicht nur ideale Bedingungen für Reitbegeisterte und Pferdezüchter, sondern eröffnet auch vielfältige Möglichkeiten für körperlich erholende Konzepte wie Therapiereiten, Yoga und Wellness-Retreats.

Dieser Reiterhof bietet zudem auch eine hervorragende Basis für die Entwicklung eines Ferienerlebnishofs. Die Kombination von Reitmöglichkeiten und Ferienunterkünften schafft eine attraktive Destination für Familien, Gruppen und Einzelreisende, die sowohl Entspannung als auch aktive Erholung suchen. Der vorhandene Seminarraum kann zudem für Betriebsausflüge und teambildende Maßnahmen genutzt werden, was den Hof zu einem idealen Ort für Firmenveranstaltungen macht.

Die Möglichkeit, die bestehenden Ferienwohnungen im Haupthaus zu erweitern, eröffnet weiteres Potenzial für die Steigerung des Einkommens aus der Ferienvermietung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Sehr gerne bringen wir Ihnen die attraktive Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung näher.

Ein 360° Rundgang ist ebenfalls verfügbar.

Die Immobilie kann nach Vereinbarung übergeben werden.

CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

## Détails des commodités

- Eigentümerwohnung mit 3,5 Zimmern und 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche , Küche, 2 Bäder und großer überdachter Terrasse
  - 5 Ferienwohnungen mit jeweils 2-3 Zimmern, Küche, Bad und Terrassen- und/oder Gartenzugang, zusammen ca. 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Reithalle 20 x 40 Meter groß
  - Überdachtes Round-Pen mit 16 Meter Durchmesser
  - Überdachte Führanlage mit 16 Meter Durchmesser
  - 11 Pferdeboxen mit angrenzenden Paddocks
  - 10 Innenboxen
  - Saloon
  - Kläranlage - 2038
  - Photovoltaikanlage ca. 30kw
  - Fußbodenheizung Betreiberwohnung im Bad/ Wohnzimmer /Büro
- Modernisierungen bzw. Errichtung:
- 2002 Reit und Bewegungshalle
  - 2003 Fewos 1 / 2 / 3
  - 2004 Fenster im Wohnhaus
  - 2012 Round Pen
  - 2012 Führanlage
  - 2015 Fewos und Terrassen 5/6/ (7 Aufenthaltsraum/Seminarraum)
  - 2015 Heizung Neu
  - 2015 Grüne Halle Boxen/ Saloon/ Offenstall
  - 2017 Neue Halle ( Boxen hinter der Reithalle)
  - 2018 Westwand neu verfugt
  - 2018 Fewo Nr 1 Komplett renoviert
  - 2018 Wohnhaus Küche
  - 2020 Heizkessel Neu
  - 2023 Kaminrohr eingebaut / Vorbereitung für Kamin

CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

## Tout sur l'emplacement

Das Wangerland ist eine wunderschöne Region im Norden Niedersachsens, bekannt für seine Strände, seine reizvolle Landschaft und seine malerischen Ortschaften. Die Region ist geprägt von weiten Feldern, Wäldern und Seen, die zu Spaziergängen, Radtouren und zahlreichen Freizeitaktivitäten einladen.

Ruhe und Entspannung: Wiarden bietet eine Oase der Ruhe und Entspannung, weg von dem Trubel der Stadt. Hier können Sie sich erholen, die Natur genießen und einfach abschalten.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Die Region ist reich an Freizeitmöglichkeiten, darunter Wandern, Radfahren, Angeln und Bootfahren auf den zahlreichen Seen.

Städtische Annehmlichkeiten in der Nähe: Obwohl Wiarden eine ländliche Ortschaft ist, befinden sich größere Städte wie Wilhelmshaven, Jever und Oldenburg in der Nähe, die alle Annehmlichkeiten und Einkaufsmöglichkeiten bieten, die Sie benötigen.

Bildungs- und Kulturangebote: In der Nähe befinden sich auch Schulen, Universitäten und Kulturinstitutionen, die eine Fülle von Bildungs- und Kulturangeboten bereithalten.

Natur: Wiarden bietet Zugang zu einer atemberaubenden Natur, einschließlich weiter Felder, Wälder und Seen, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren einladen.

Wenn Sie Ausflüge unternehmen möchten, bietet die Umgebung auch viele Möglichkeiten, darunter:

Wangerooge: Eine der sieben ostfriesischen Inseln, die einen Besuch wert sind.

Wilhelmshaven: Eine Hafenstadt mit großem Marinestützpunkt und vielen Museen. Oberzentrum.

Jever: Eine historische Stadt bekannt für ihr Schloss, ihre Brauerei und ihre bezaubernde Altstadt.

Wenn es um Anbindungen an das Flugnetz und die Autobahn geht, befindet sich der nächste Flughafen, der Flughafen Bremen, in etwa 100 Kilometern Entfernung. Die

Autobahn A29 befindet sich in ungefähr 20 Kilometern Entfernung und verbindet Hooksiel mit Bremen und Wilhelmshaven. Mit dem Auto können Sie in etwa 1 Stunde von Bremen nach Wiarden und in etwa 20 Minuten von Wilhelmshaven nach Wiarden gelangen.

CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 160.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODE DU BIEN: 25284005 - 26434 Wangerland

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Hermann Mehrtens

---

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

E-Mail: [jever@von-poll.com](mailto:jever@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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