

Exposé

Einfamilienhaus in Wardenburg Pferdehof mit Ein-bis Zweifamilienhaus



Objekt-Nr. OM-278827

Einfamilienhaus

Verkauf: **595.000 €**

26203 Wardenburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	15.322,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	224,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	270,00 m ²	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Traumhafter Pferdehof mit Ein- bis Zweifamilienhaus im schönen Ammerland

Wir verkaufen unseren wunderschönen Pferdehof mit einem geräumigen Ein- bis Zweifamilienhaus in naturnaher Lage. Das Grundstück erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 3322qm + angrenzender 1,2ha großen Koppel (Pachtland) und bietet alle Annehmlichkeiten für Pferdeliebhaber.

Das Grundstück

Auf dem Grundstück befindet sich der vom Garten aus zugängliche Stall mit drei großen Pferdeboxen und einer Ponybox mit eigenem kleinem Paddock, sowie einem Heu/Stroh-Dachboden. Alle Boxen sind mit halbhohen Trennwänden, Selbsttränken, beheizten Leitungen, Kameraüberwachung und hochwertigen Ridcon-Boxenmatten (bis -20°C) ausgestattet. Im Stall befinden sich außerdem ein Waschbecken und eine Toilette. Unmittelbar an das Gebäude grenzt der Sandpaddock mit teilweiser Überdachung, Ball-Selbsttränke, überdachter Patura-Klimaraufe, abgetrenntem Weidezelt, das wir aktuell für Heu- und Strohlagerung nutzen, Kratzbürsten und direktem Zugang zum angelegten und beleuchteten Reitplatz.

An den Reitplatz mit den Maßen 35mx20m grenzt direkt ein Roundpen/Longierzirkel. Auf der Weide, die man sowohl vom Paddock, als auch vom Reitplatz aus erreicht, befindet sich ein weiteres, größeres Weidezelt. Das Pferdeareal ist mit einem Drei-Latten-Holzzaun eingezäunt.

Im Garten befindet sich eine Blockhütte und eine Werkstatt mit Unterstellmöglichkeiten für größere Gerätschaften wie Trecker und Aufsitzmäher.

Die gesamte zusätzliche Nutzfläche beträgt 270qm und der Gartenbereich ist hundesicher eingezäunt.

Das Wohnhaus

Das Wohnhaus aus dem Jahr 1954 hat eine Wohnfläche von 224qm, die sich auf zwei Etagen verteilen. Das Obergeschoss des Hauses bietet eine Wohnfläche von 92,6qm, bestehend aus einem geräumigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer und einer im Jahr 2022 neu eingebauten Küche. Im dazugehörigen Treppenhaus befinden sich großzügige Dachabseiten. Die obere Etage ist sowohl vom unteren Wohnbereich als auch über einen separaten Hauseingang zugänglich und daher ohne größeren Aufwand auch als abgetrennte Wohneinheit nutzbar.

Das Erdgeschoss erstreckt sich über 131,3qm und verfügt über ein Wohnzimmer, eine hochwertige Einbauküche mit Tresen und Kochinsel, ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, von denen eines aktuell als Büro und das andere als Durchgangsraum genutzt wird, sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum. Im erweiterten Küchenbereich befindet sich ein Ofen, der zur Energieeinsparung auch als wasserführender Kaminofen genutzt werden kann. Die Leitungen dafür sind bereits vorhanden, der Pufferspeicher müsste nachgerüstet werden. Von der Küche gelangt man auf die 40qm große überdachte Terrasse, die rundum geschlossen werden kann und somit auch im Winter nutzbar ist. Außerdem hat das Haus zwei Kellerräume. Dort befindet sich die im Jahr 2021 neu eingebaute Gasheizung. 2020 wurden Türen und Bodenbeläge im gesamten Haus erneuert. Kabel/Sat TV vorhanden.

Als Stellfläche für Fahrzeuge dienen die große Hofauffahrt und eine Doppelgarage mit elektrischem Tor, in der eine 11KW-Wallbox für Elektrofahrzeuge installiert ist.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Lage und Infrastruktur

Durch die natur- als auch stadtnahe Lage genießen Sie hier vielfältige Möglichkeiten. Die Umgebung lädt mit breiten Sandwegen zu langen Galoppstrecken ein und einige (Bade)Seen dienen im Sommer zur Abkühlung. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in kleinen Orten nur rund 10 Autominuten entfernt und die Universitätsstadt Oldenburg erreichen Sie ebenfalls in nur 15 Minuten. Dort finden Sie natürlich nicht nur alles, was man zum Leben braucht, sondern auch eine überaus ansprechend gestaltete Innenstadt. Auch Meerliebhaber und Strandfans kommen hier auf ihre Kosten, Ostfriesland und die Nordsee mit ihren Urlaubsorten wie Schillig und Hooksiel und den traumhaften Stränden ist nur rund eine Autostunde entfernt. Dann ist es nur noch ein Katzensprung auf die ostfriesischen Inseln wie Spiekeroog, Langeoog oder Norderney. Kilometerlange Sandstrände und Dünenlandschaften, wahre Orte zum Krafttanken und Erholen vom Alltag. Sowohl das schöne Ostfriesland als auch das Emsland mit seinen großen Wäldern und breiten Sandwegen sind schnell erreichbar und bieten zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten für Jung und Alt. Wen es dann in die richtige Großstadt zieht, der ist ebenfalls in nur rund einer Stunde in der freien Hansestadt Bremen. Auch die holländische Grenze ist in der selben Zeit erreichbar. Somit ergeben sich vielfältige Möglichkeiten in der näheren Umgebung.

Einziehen, wohlfühlen und den Traum vom Leben mit Pferden am Haus wahr werden lassen! Kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail für weitere Informationen oder vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigen persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! Wie setzen eine bestätigte Finanzierungsmöglichkeit durch Ihre Bank o.Ä. voraus!

Bitte keine Makleranfragen, es sei denn, Sie möchten selbst hier einziehen! ;)

E-Mail: neue-wege@freenet.de

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Garage



Garten mit Blick auf den Stall

Exposé - Galerie



Garten/Terrasse



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Terrasse



Blick auf den Stall

Exposé - Galerie



Garten



Stall

Exposé - Galerie



Boxen



Ponybox und Abstellfläche

Exposé - Galerie



Paddock mit Patura-Klimaraufe



Unterstand

Exposé - Galerie



Ponybox-Paddock



Reitplatz

Exposé - Galerie



Reitplatz/Stall/Roundpen



Roundpen/Stall

Exposé - Galerie



Koppel



Koppel mit Weidezelt

Exposé - Galerie



Werkstatt



Terrasse (offen)

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse (geschlossen)



Küche Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoss



Küchenerweiterung Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Erdgeschoss Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Obergeschoss



Wohnzimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Küche Obergeschoss



Flur Obergeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer Obergeschoss