

# Exposé

## Landhaus in Binau

### Landhaus mit Pferdehaltung



Objekt-Nr. OM-315471

**Landhaus**

Verkauf: **2.500.000 €**

74862 Binau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	33.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier werden Träume wahr. Das elektrische Tor öffnet sich und du stehst in deinem persönlichen Traum. Weiße Koppel-Zäune und eine herrschaftliche Anlage in gehobener Ausstattung.

Du betrittst das große, geräumige Wohnhaus. Im Erdgeschoss ist ein riesiges Wohnzimmer mit offenem Kamin und Boden tiefen Fenstern, die auf die Terrasse führen. Anschließend ist angrenzend an das Wohnzimmer das Esszimmer und die Küche zu finden. Wie auch eine Gästetoilette und ein Garderobe. Die Einbauküche verfügt über eine Koch-Insel.

Im 1. OG gibt es zwei Schlafzimmer, eines davon mit WC, Dusche und Sauna, und das andere mit WC, Badewanne und Dusche.

Natürlich kannst du auch von deinem Haus, direkt die Pferde im Stall besuchen. Hierzu gibt es einen direkten Zugang.

Die zweite Wohnung im Haupthaus verfügt über ein Badezimmer, ein Schlafzimmer und einen wunderschönen riesigen Raum, der als Wohnzimmer mit offener Küche genutzt werden kann. Weitere Ausbau Reserven stehen auf dieser Etage zur Verfügung.

Das zweite Haus verfügt über Lagerflächen für Heu und Stroh, Garagen für die Autos und eine Werkstatt. Auch ist hier eine weitere Wohnung zu finden, mit ca. 90 qm Wohnfläche. Diese Wohnung ist über einen separaten Eingang zu betreten und befindet sich im Dachgeschoss des zweiten Hauses. Die Wohnung verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und WC/Dusche.

Die Stallungen sind für bis zu 11 Pferde ausgelegt. Allerdings wurden die Boxen zusammengelegt, so dass es aktuell 7 Boxen gibt. Natürlich befindet sich im Stall auch eine Sattelkammer.

Außenanlage: 2 Sand-Paddocks (angrenzend an den Reitplatz mit Unterbau) 1 Longierzirkel 20x20m, 3 Winter-Paddocks mit Weidehütten, 8 Sommerkoppeln, teilweise mit Unterstand. Der Reitplatz hat eine Größe von 20x60m. Er verfügt über einen Unterbau mit Entwässerung.

Die Paddocks haben teilweise Selbsttränken.

Reithalle? Auf dem Anwesen gab es eine Reithalle, diese kann wieder gebaut werden.

Preis: Die Immobilie wird gegen Höchstgebot verkauft. Hier möchte ich erwähnen, dass diese Anlage für über DM 7 Mio. erbaut wurde. Besichtigungen werden nur mit Identitäts- und Liquiditätsnachweis durchgeführt.

Es handelt sich um einen Privatverkauf ohne Maklergebühren. Wir bitten von Makler-Anfragen abzusehen. Danke.

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben wird nicht übernommen. Alle Objektinformationen, Unterlagen und Pläne stammen vom Verkäufer. Das Anwesen wird im privaten Auftrag vermittelt.

Der Energieausweis kann eingesehen werden und liegt bei der Besichtigung vor.

## Ausstattung

Fakten: 2 Häuser mit 2-3 Wohnungen Baujahr: 1982

Wohnfläche gesamt: ca. 400 qm mit Ausbau-Reserven

Bäder: 4 und 1 Gäste-WC.

Zimmer: 7

Heizung: Öl(2206) und offener Kamin im Haupthaus, das Nebenhaus wird mit Strom geheizt.

Küche: Einbauküche mit Koch-Insel

Grundstück 3,3 ha arrondiert

Fläche: Hunde sicher eingezäunt mit elektrischem Tor

Weinkeller: vorhanden im Berg eingebaut

Boxen: bis 11 Boxen im Innenstall mit Außenfenstern,

6 Weidehütten/Offenställe

Reitplatz: 20x60m (Drainage)

Mistplatte: vorhanden

Ausbaumöglichkeiten: vorhanden in bestehenden Gebäuden, zusätzliche Bebauung möglich (Bebauungsplan vorhanden und kann eingesehen werden)

Waschküche: Ja

Werkstatt: Ja

Terrasse und Balkon: Ja

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Lage: Das Anwesen liegt in erhöhter Alleinlage. Achtung die Bilder auf Google spiegeln nicht wirklich gut die Gegebenheiten wieder. Eine Besichtigung ist unbedingt notwendig, um einen genauen Überblick zu bekommen. Der nächste Ort Diedesheim ist ca. 3km entfernt. Dort gibt es Einkaufsmöglichkeiten aller Art. Die Autobahn A6 ist in ca. 20min zu erreichen (Sinsheim). In Sinsheim finden Sie die Bäder-Welt mit Sauna-Landschaft. Auch die Metropolregion Mannheim und Heidelberg (40km) sind durchaus gut zu erreichen, genauso wie Heilbronn.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner

# Exposé - Galerie



Haupthaus



Haupthaus



# Exposé - Galerie



Luftbild



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Stall innen



Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Freisitz Haupthaus



# Exposé - Galerie



Blick auf Haus 2



Aussenanlage/Garten



# Exposé - Galerie



Aussenanlage



Haus 2

# Exposé - Galerie



Reitplatz mit Blick auf Haus 2



Terrasse



# Exposé - Galerie



Weg zu den Koppeln



Weinkeller innen



# Exposé - Galerie



Weinkeller außen