

Wangerland

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

*Objektnummer: 25284008*

KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 443,72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 20 • GRUNDSTÜCK: 77.079 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

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

Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25284008                  |
| Wohnfläche   | ca. 443,72 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 20                        |
| Schlafzimmer | 12                        |
| Badezimmer   | 9                         |
| Baujahr      | 1900                      |
| Stellplatz   | 10 x Freiplatz            |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.200.000 EUR                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche               | ca. 2.446 m <sup>2</sup>                                                  |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 2.003 m <sup>2</sup>                                                  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            |
| Energieausweis gültig bis  | 16.11.2033     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Endenergieverbrauch         | 160.80 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1900           |

Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie



Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

## Die Immobilie

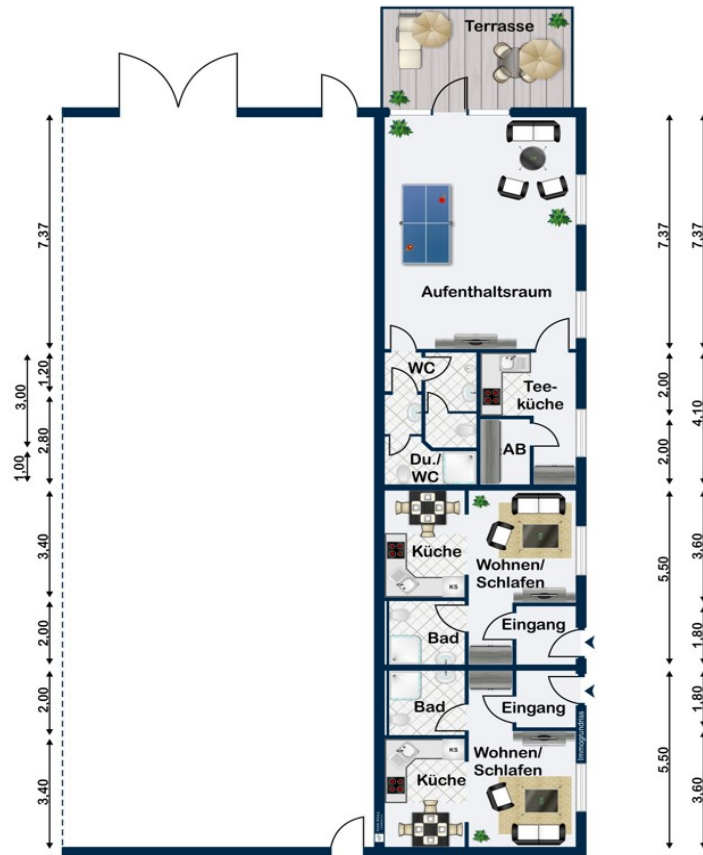


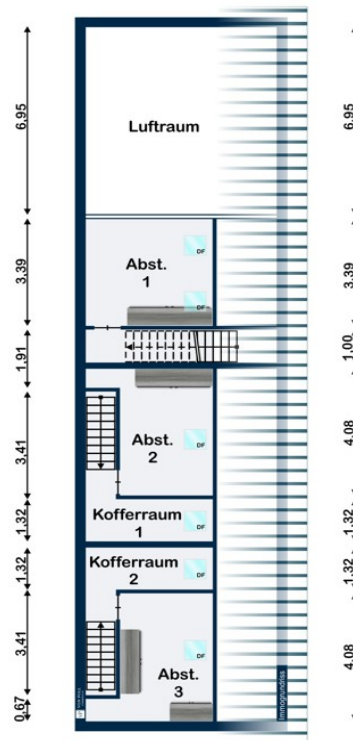
Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

## Ein erster Eindruck

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 m² 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 m² 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 Fähranlage 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 Fähranlage 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.

Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

## Ausstattung und Details

- Eigentümerwohnung mit 3,5 Zimmern und 165 m² 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 m² Wohnfläche
  - Reithalle 20 x 40 Meter groß
  - Überdachtes Round-Pen mit 16 Meter Durchmesser
  - Überdachte Führenanlage 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 Führenanlage
  - 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

Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

## Alles zum Standort

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: Wangerooze: 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.

Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25284008 - 26434 Wangerland

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrrens

---

Wangerstraße 2 Jever  
E-Mail: [jever@von-poll.com](mailto:jever@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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