

Wernigerode

Exklusive Pferdezuchtanlage mit Reithalle, und großzügigen Weideflächen in Wernigerode

Property ID: 26363015



PURCHASE PRICE: 1.800.000 EUR • LAND AREA: 25.119 m²

Property ID: 26363015 - 38855 Wernigerode

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26363015 - 38855 Wernigerode

At a glance

Property ID	26363015	Purchase Price	1.800.000 EUR
Year of construction	2015	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type of parking	16 x Outdoor parking space	Total Space	ca. 2.248 m ²
		Condition of property	Well-maintained
		Usable Space	ca. 2.248 m ²
		Rentable space	ca. 2248 m ²
		Office space	ca. 22 m ²

Property ID: 26363015 - 38855 Wernigerode

Energy Data

Energy Certificate Legally not required

Property ID: 26363015 - 38855 Wernigerode

The property



Property ID: 26363015 - 38855 Wernigerode

The property



Property ID: 26363015 - 38855 Wernigerode

The property



Property ID: 26363015 - 38855 Wernigerode

The property



Property ID: 26363015 - 38855 Wernigerode

The property



Property ID: 26363015 - 38855 Wernigerode

The property



Property ID: 26363015 - 38855 Wernigerode

The property



Property ID: 26363015 - 38855 Wernigerode

The property



Property ID: 26363015 - 38855 Wernigerode

The property



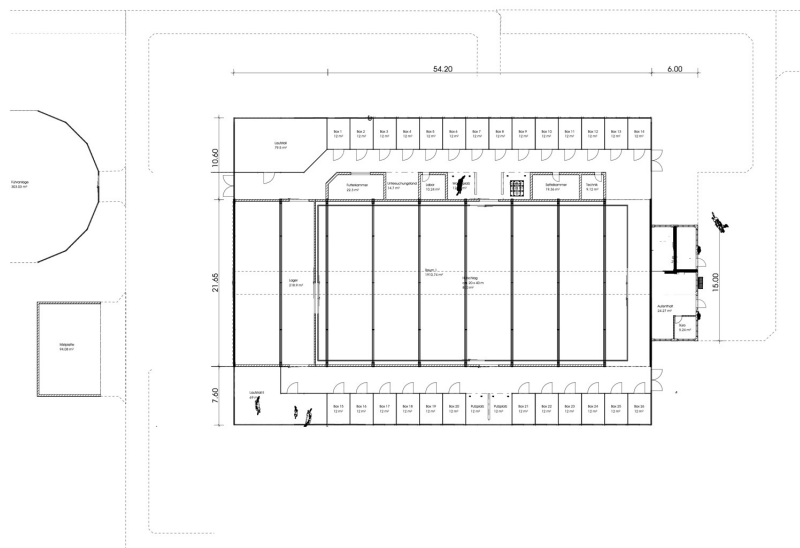
**Ihr Immobilienexperte
in Wernigerode und Umgebung.**

Breite Straße 76 | 38855 Wernigerode
T: 03943 - 539 78 49 | wernigerode@von-poll.com

www.von-poll.com/wernigerode

Property ID: 26363015 - 38855 Wernigerode

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26363015 - 38855 Wernigerode

A first impression

Diese außergewöhnliche und gepflegte Pferdezuchtanlage in Wernigerode bietet ideale Voraussetzungen für die professionelle Pferdehaltung und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Pferdezucht, Ausbildungs- und Verkaufsstall, Reitschule oder Pferdepension – diese hochwertige Anlage überzeugt durch ihre durchdachte Konzeption, moderne Ausstattung und ihre hervorragende Lage.

Das ca. 25.119 m² große Grundstück bildet das Herzstück dieser im Jahr 2015 errichteten Pferdeanlage. Sämtliche Gebäude, Stallungen und Reitflächen sind vollständig eingefriedet und bieten dadurch ein hohes Maß an Sicherheit für Mensch und Tier.

Die moderne Reithalle verfügt im Anbau über Lounge Bereich mit Büro, eine Reitfläche von 20 x 40 Metern und ist direkt an den Stalltrakt (Pferdeboxen) angeschlossen. Insgesamt stehen 26 großzügige, helle Fensterboxen zur Verfügung, die den Pferden optimale Haltungsbedingungen bieten. Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Außenreitplatz mit einer Größe von 30 x 50 Metern (ca. 1.500 m²), der ideale Voraussetzungen für das tägliche Training sowie für Lehrgänge und Turnierveranstaltungen schafft.

Eine moderne Führenanlage mit einer Fläche von ca. 254 m² ermöglicht eine schonende und effektive Bewegung der Pferde. Damit stehen ganzjährig optimale Trainings- und Bewegungsmöglichkeiten zur Verfügung – unabhängig von Wetter und Jahreszeit.

Ein großzügiges Carport- und Wirtschaftsgebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 144 m² ergänzt die Anlage. Hier befinden sich unter anderem ausreichend Lager- und Arbeitsflächen für den täglichen Betrieb. Eine Mistplatte sowie zahlreiche Stellplätze für Pferdeanhänger, Transporter und Pkw sorgen für eine komfortable und funktionale Infrastruktur.

Ein besonderes Highlight sind die direkt an die Anlage angrenzenden ca. 14 Hektar Koppelflächen, die langfristig und verbindlich bis zum Jahr 2034 angepachtet sind. Die jährlichen Pachtkosten betragen lediglich 3.835,00 €. Die Weideflächen sind unmittelbar von der Anlage aus erreichbar und bieten den Pferden großzügige Auslauf- und Weidemöglichkeiten.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, weitere ca. 6 Hektar landwirtschaftliche Fläche (Gewerbeflächen) auf Wunsch zusätzlich zu erwerben für 1.000.000,- €. Dies eröffnet insbesondere Züchtern und größeren Pferdebetrieben zusätzliche

Entwicklungsmöglichkeiten.

In der Vergangenheit wurde die Anlage bereits erfolgreich für die Zucht sowie für Turniere, Lehrgänge und professionelle Ausbildungsmaßnahmen genutzt. Die vorhandene Infrastruktur erfüllt somit höchste Ansprüche an einen modernen Reitbetrieb und bietet ideale Voraussetzungen für einen wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb.

Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, großzügigen Stallungen, weitläufigen Weideflächen und der attraktiven Lage in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Wernigerode macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Markt.

Ideal geeignet für Pferdezucht, Ausbildungsstall, Verkaufsstall, Reitschule oder Pferdepension

Sehr gute Erreichbarkeit bei gleichzeitig ruhiger, naturnaher Lage in Wernigerode.

Ein Reitanwesen dieser Größenordnung und Qualität ist nur selten am Markt verfügbar. Nutzen Sie die Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Traum von einer modernen, professionellen Pferdeanlage in einer der schönsten Regionen des Harzes. Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Property ID: 26363015 - 38855 Wernigerode

Details of amenities

Ausstattung:

Grundstück ca. 25.119 m²

Zusätzlich ca. 14 ha Koppelflächen, langfristig bis 2034 angepachtet

Jährliche Pacht der Koppeln: 3.835,00 €

Optional zusätzlich ca. 6 ha landwirtschaftliche Fläche erwerbbar (für 1.000.000,- €)

Baujahr 2015

Komplett eingefriedete Reitanlage

Reithalle mit den Maßen 20 x 40 m

Außenreitplatz mit den Maßen 30 x 50 m

26 großzügige Fenster-Pferdeboxen

Führanlage ca. 254 m²

Carport- und Wirtschaftsgebäude mit Büro (ca. 144 m²)

Mistplatte

Großzügige Stellflächen für Anhänger und Fahrzeuge

Property ID: 26363015 - 38855 Wernigerode

All about the location

Die Pferdezuchtanlage befindet sich in Wernigerode, eingebettet im malerischen Harzgebiet von Sachsen-Anhalt. Der Standort verbindet eine naturnahe Lage mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und bietet damit sehr gute Voraussetzungen für die Pferdehaltung und -zucht. Die wald- und wiesenreiche Landschaft des Harzes schafft ideale Bedingungen für die artgerechte Haltung, Ausbildung und Bewegung von Pferden.

Wernigerode verfügt über eine solide Infrastruktur mit einem ausgewogenen Gesundheits-, Bildungs- und Versorgungsangebot. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Einrichtungen sowie medizinische Versorgungsangebote befinden sich in kurzer Entfernung und gewährleisten eine gute Versorgung für Betreiber, Mitarbeiter und Besucher der Anlage.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl regional als auch überregional als gut zu bewerten. Über die Bundesautobahn A 36, B244 und B81 besteht eine leistungsfähige Anbindung an das regionale Straßennetz. Die Bundesstraße B6 verbindet Wernigerode mit den Autobahnen A36 sowie A14 und ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der Wirtschaftszentren in Sachsen-Anhalt und Niedersachsen. Über die A36 bestehen zudem Anschlüsse an die A7 in Richtung Hannover sowie an die A14 in Richtung Magdeburg und Leipzig. Dadurch ist die Pferdezuchtanlage auch für den An- und Abtransport von Pferden mit Transportfahrzeugen sowie für Kunden und Geschäftspartner gut erreichbar.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch mehrere Buslinien sowie die Bahnhöfe Wernigerode, Wernigerode Hochschule Harz und Wernigerode Westerntor sichergestellt. Von dort bestehen regelmäßige Bahnverbindungen in Richtung Halberstadt, Magdeburg, Goslar und Braunschweig sowie Anschlüsse an das überregionale Schienennetz.

Für den nationalen und internationalen Luftverkehr stehen mehrere Flughäfen zur Verfügung. Der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg ist in rund 80 km erreichbar und eignet sich insbesondere für den Geschäftsreiseverkehr. Die internationalen Verkehrsflughäfen Hannover-Langenhagen (ca. 130 km), Leipzig/Halle (ca. 136 km) und Berlin Brandenburg (BER) (ca. 270 km) bieten zahlreiche nationale und internationale Flugverbindungen. Für den Pferdesport und internationale Pferdetransporte ist insbesondere der Flughafen Leipzig/Halle aufgrund seiner leistungsfähigen Luftfrachtinfrastruktur von Bedeutung.

Insgesamt überzeugt der Standort durch die Kombination aus naturnahem Umfeld, einer leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur und einer guten Erreichbarkeit auf Straße, Schiene und Luftweg. Diese Rahmenbedingungen schaffen ausgezeichnete Voraussetzungen für den langfristigen und wirtschaftlichen Betrieb einer Pferdezuchtanlage sowie für die Anbindung an regionale, nationale und internationale Absatz- und Beschaffungsmärkte.

Property ID: 26363015 - 38855 Wernigerode

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com