

**Auerbach**

# Weitläufige Reitanlage mit 16ha arrondierter Fläche und guter Verkehrsanbindung

**CODE DU BIEN: 26129013a**



**PRIX D'ACHAT: 2.990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 500 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 164.864 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26129013a - 94530 Auerbach**

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

**CODE DU BIEN: 26129013a - 94530 Auerbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26129013a	Prix d'achat	2.990.000 EUR
Surface habitable	ca. 500 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison rurale
Pièces	10	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	3	État de la propriété	Bon état
Année de construction	2010	Surface de plancher	ca. 2.205 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26129013a - 94530 Auerbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	bois	Consommation finale d'énergie	84.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.02.2036	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2010

**CODE DU BIEN: 26129013a - 94530 Auerbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26129013a - 94530 Auerbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26129013a - 94530 Auerbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26129013a - 94530 Auerbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26129013a - 94530 Auerbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26129013a - 94530 Auerbach**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26129013a - 94530 Auerbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26129013a - 94530 Auerbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26129013a - 94530 Auerbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26129013a - 94530 Auerbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26129013a - 94530 Auerbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26129013a - 94530 Auerbach**

## Une première impression

Willkommen auf dieser gepflegten Reitanlage, welche einen hervorragenden Rahmen für ambitionierte Pferdeliebhaber bietet und sich sanft in die Hügel des Bayerischen Waldes einfügt. Das Anwesen erstreckt sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 164.864 m<sup>2</sup> (ca. 16 Hektar) und zeichnet sich durch seine großzügige, zusammenhängende Arrondierung aus. Die Infrastruktur ist auf moderne Bedürfnisse abgestimmt und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Weiterentwicklung.

Im Zentrum des Hofes befindet sich das hochwertig ausgestattete Haupthaus, das mit einer Wohnfläche von ca. 403 m<sup>2</sup> viel Raum zum komfortablen Leben eröffnet. Aktuell ist hier eine zusätzliche, vermietete Wohnung mit separatem Eingang geschaffen, welche sich aber ohne großen Aufwand wieder in die Hauptwohnung integrieren lässt. Ergänzt wird das Angebot an Wohnfläche durch eine separate Gästewohnung über der Garage mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die vielfältig genutzt werden kann – sei es für Besucher, Mitarbeiter oder als zusätzliche Familieneinheit.

Für moderne Ansprüche in der Pferdehaltung steht eine Bewegungshalle mit einem Hufschlagmaß von 20 x 40 Metern zur Verfügung. Hier können Trainingseinheiten wetterunabhängig durchgeführt werden. Direkt angrenzend befindet sich ein Reiterstüberl mit Blick in die Halle. Die Bewegungshalle ist mit einer Berieselungsanlage und einseitig versenkbaaren Lichtband ausgestattet.

Insgesamt bieten 14 Pferdeboxen mit praktischen Paddock's sowie 2 Reserveboxen ausgezeichnete Bedingungen für einen Zuchtbetrieb. Vier von den Boxen inkl. spezieller Paddockeingrenzungen sind zum abfohlen geeignet. Die neue Erweiterung um 3 Offenställe, die im Jahr 2024 hinzugekommen sind, erhöht die Flexibilität und Kapazität zusätzlich. Darüber hinaus besteht die Option zur

Errichtung von 3 weiteren Offenställen, um individuellen Bedürfnissen auch zukünftig gerecht zu werden.

Zahlreiche Koppeln mit Einzäunungen und Gattern gliedern sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bieten viel Platz für Pferde.

Der Innenhof wurde mit besonderer Sorgfalt angelegt und bildet das Herzstück des Anwesens. Ein Round-Pen schafft optimale Trainingsbedingungen direkt vor Ort und ein großes Hühnergehege ergänzt den Charakter des Hofes.

Ein nachhaltiges Energiekonzept wird durch die vorhandene Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 30 kWp und einem 20 kW Speicher gewährleistet. Hierdurch können laufende Betriebskosten effizient reduziert werden.

Dieses Objekt überzeugt mit einer Kombination aus Großzügigkeit, modernen Ausstattungsmerkmalen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die gepflegte Gesamterscheinung sowie die durchdachte Anordnung der einzelnen Bereiche bieten eine solide Basis für langfristiges Arbeiten und Leben auf dem Land.

Für weiterführende Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lernen Sie dieses hochwertige Angebot persönlich kennen und überzeugen Sie sich vor Ort von den besonderen Vorzügen dieses Reiterhofs.

**CODE DU BIEN: 26129013a - 94530 Auerbach**

## Détails des commodités

- ca. 16 Hektar arrondierte Fläche (Wald und Wiesen)
- hochwertiges Haupthaus mit ca. 403 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gästewohnung mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Bewegungshalle mit Hufschlagmaß 20x40 Meter
- Reiterstüberl mit Hallenblick und Fußbodenheizung
- Waschplatz für die Pferde im Stall
- 14 Pferdeboxen mit Paddock + 2 Reserveboxen
- 3 Offenställe (Baujahr 2024) + Möglichkeit für 3 weitere
- schön angelegter Innenhof mit Round-Pen und Hühnergehege
- 30 kWp PV-Anlage mit 20 KW Speicher
- Maschinenhalle und Hackschnitzzellager
- 2 Doppelgaragen für Pkw
- 2 Werkstätten
- zahlreiche Koppeln und Einzäunungen mit Weidetore
- Quellwasserversorgung und Fernwasseranschluss

**CODE DU BIEN: 26129013a - 94530 Auerbach**

## Tout sur l'emplacement

Die Reitanlage befindet sich im Landkreis Deggendorf inmitten der reizvollen Natur- und Kulturlandschaft des südwestlichen Bayerischen Waldes. Die Umgebung ist geprägt von einer sanft hügeligen Topografie, ausgedehnten Waldflächen sowie landwirtschaftlich genutzten Wiesen und Feldern. Diese gewachsene Kulturlandschaft verleiht dem Standort eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität und spricht insbesondere Kaufinteressierte an, die das Besondere für sich und ihre Tiere suchen.

Über die Bundesstraße B533 besteht eine schnelle Verbindung zur Autobahn A3 (Regensburg–Passau), einer der wichtigsten Ost-West-Achsen Süddeutschlands. Die Kreisstadt Deggendorf ist in etwa 20 Minuten erreichbar und dient als regionales Zentrum mit umfassender Infrastruktur, darunter Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, Hochschulen sowie ein breites medizinisches und kulturelles Angebot.

Auch die Universitätsstadt Regensburg ist mit einer Fahrzeit von rund 60 Minuten gut angebunden und bietet als wirtschaftsstarker Standort zahlreiche Arbeitsplätze, internationale Unternehmen und ein vielfältiges kulturelles Leben. In westlicher Richtung ist Landshut in etwa 60 bis 70 Minuten erreichbar und ergänzt die Region durch zusätzliche wirtschaftliche und infrastrukturelle Angebote.

Die Landeshauptstadt München liegt rund 150 Kilometer entfernt und ist über die A92 gut zu erreichen.

Hervorzuheben ist die Anbindung an den internationalen Luftverkehr über den Flughafen München, der eine hervorragende Erreichbarkeit nationaler und internationaler Ziele gewährleistet und somit auch für Pendler, Geschäftsreisende oder Kapitalanleger einen bedeutenden Standortvorteil darstellt.

Die umliegenden Gemeinden, sichern die Versorgung des täglichen Bedarfs und bieten ergänzende Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen. Gleichzeitig bleibt der ländliche Charakter der Region erhalten, geprägt

von einer gewachsenen Dorfgemeinschaft und einem hohen Maß an Ruhe.

**CODE DU BIEN: 26129013a - 94530 Auerbach**

## Plus d'informations

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 26129013a - 94530 Auerbach**

## Contact

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

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf

Tel.: +49 991 - 38 31 897 0

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

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

---

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