

Groß-Umstadt / Klein-Umstadt

# Einzigartiger Pferdehof in traumhafter Alleinlage – Naturparadies mit Wasserquelle & Waldstück

*Codice oggetto: 26486011*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 36.801 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26486011 - 64823 Groß-Umstadt / Klein-Umstadt**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26486011 - 64823 Groß-Umstadt / Klein-Umstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26486011</b>
Anno di costruzione	<b>1895</b>
Garage/Posto auto	<b>15 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>1.100.000 EUR</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Superficie commerciale	<b>ca. 340 m<sup>2</sup></b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Superficie lorda	<b>ca. 4.818 m<sup>2</sup></b>
Superficie affittabile	<b>ca. 340 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Giardino / uso comune</b>

**Codice oggetto: 26486011 - 64823 Groß-Umstadt / Klein-Umstadt**

## **Dati energetici**

**Certificazione  
energetica**

**Legally not required**

Codice oggetto: 26486011 - 64823 Groß-Umstadt / Klein-Umstadt

## La proprietà



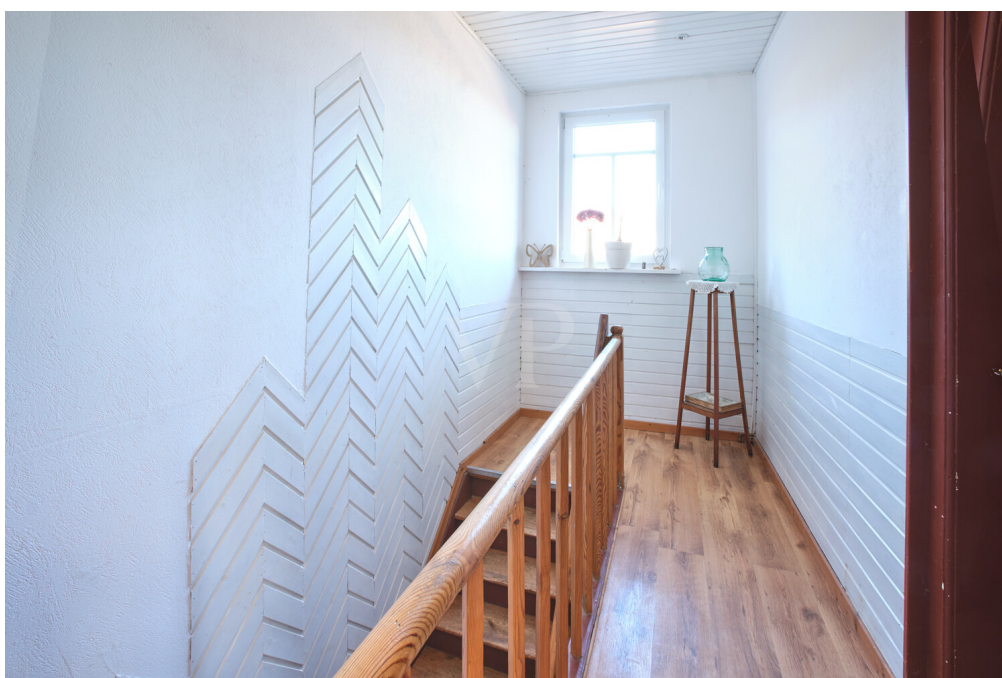
Codice oggetto: 26486011 - 64823 Groß-Umstadt / Klein-Umstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26486011 - 64823 Groß-Umstadt / Klein-Umstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26486011 - 64823 Groß-Umstadt / Klein-Umstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26486011 - 64823 Groß-Umstadt / Klein-Umstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26486011 - 64823 Groß-Umstadt / Klein-Umstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26486011 - 64823 Groß-Umstadt / Klein-Umstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26486011 - 64823 Groß-Umstadt / Klein-Umstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26486011 - 64823 Groß-Umstadt / Klein-Umstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26486011 - 64823 Groß-Umstadt / Klein-Umstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26486011 - 64823 Groß-Umstadt / Klein-Umstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26486011 - 64823 Groß-Umstadt / Klein-Umstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 26486011 - 64823 Groß-Umstadt / Klein-Umstadt**

## Una prima impressione

Eine ehemalige Staatsdomäne, präsentiert sich als außergewöhnliches Anwesen von beeindruckender Größe und einzigartiger Ausstrahlung. Auf rund 36.801 m<sup>2</sup> vereinen sich weitläufige Wiesen, ein Garten von ca. 1700 m<sup>2</sup>, ein eigener Waldbestand und eine idyllische Lage zu einem Lebensraum, der Ruhe, Freiheit und Naturverbundenheit in besonderer Weise erlebbar macht. Bei klarem Wetter eröffnet sich ein faszinierender Fernblick bis nach Frankfurt am Main – ein seltenes Highlight, das die besondere Lage dieses Anwesens eindrucksvoll unterstreicht.

Die Atmosphäre dieses historischen Hofes ist geprägt von Ursprünglichkeit, Weite und einer selten gewordenen Authentizität.

Ein besonderes Merkmal des Anwesens ist die vorhandene Infrastruktur für ein weitgehend autarkes Leben: Eine gefasste Wasserquelle sowie ein eigenes, ökologisches Klärsystem in Form einer Schilfbeetanlage bieten nachhaltige Versorgungslösungen und unterstreichen den naturnahen Charakter des Hofes.

Das Herzstück der Wohnbebauung bildet ein charmantes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1895 mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 340 m<sup>2</sup>. Die Immobilie besticht durch ihre historische Bausubstanz, großzügige Raumhöhen von etwa 3 Metern und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus umfasst drei Wohneinheiten:

- \* Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine eigene Terrasse und bietet direkten Zugang ins Grüne.
- \* Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über das Obergeschoss und das Dachgeschoss und überzeugt durch ihre Großzügigkeit. Ein Zugang zu einem geplanten Balkon ist bereits vorhanden, dieser wurde jedoch noch nicht fertiggestellt und bietet Raum für individuelle Gestaltung.
- \* Die dritte Wohneinheit verfügt über einen separaten Eingang und ist seit 2017 vermietet – ideal zur Generierung laufender Einnahmen oder als Mehrgenerationenlösung.

Für Pferdeliebhaber und landwirtschaftliche Nutzung eröffnet der Grünhecker Hof ideale Voraussetzungen: Über 20 Pferdeboxen sowie weitläufige Flächen bieten beste Bedingungen für Pferdehaltung, Pensionsbetrieb oder Viehzucht. Ergänzt wird dies durch zwei große Hallen sowie einen großzügigen Reitplatz im Außenbereich, der vielfältige Trainings- und Nutzungsmöglichkeiten bietet.

**Darüber hinaus eröffnet das Anwesen erhebliches Entwicklungspotenzial. Ob Erweiterung der Stallanlagen, Ausbau von Wohnflächen oder die Realisierung individueller Projekte – hier sind Ihrer Vision kaum Grenzen gesetzt.**

**Doch dieses Anwesen ist weit mehr als eine Immobilie: Es ist ein Ort mit Seele. Die besondere Atmosphäre, die Weite der Landschaft und die Ruhe der Natur schaffen ein Lebensgefühl, das heute selten geworden ist. Der Grünhecker Hof bietet Raum für neue Ideen, persönliche Entfaltung und ein Leben im Einklang mit der Natur.**

**\*\*Ein Anwesen für Menschen, die das Besondere suchen – mit Platz für Träume, Tiere und Zukunft.\*\***

**Codice oggetto: 26486011 - 64823 Groß-Umstadt / Klein-Umstadt**

## **Dettagli dei servizi**

- Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten
- Gartenzugang aus EG & OG Wohnung
- ca. 1700 m<sup>2</sup> Garten
- 23 Pferdestellplätze
- Reithalle + Reitplatz
- Reitplatz im Außenbereich
- Silo für Futtermittel
- ca. 3,7 Hektar Land
- eigenes Waldstück
- gefasste Qasserquelle
- eigene Kläranlage (Schilfboot)

**Codice oggetto: 26486011 - 64823 Groß-Umstadt / Klein-Umstadt**

## Ulteriori informazioni

**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.**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.

**Codice oggetto: 26486011 - 64823 Groß-Umstadt / Klein-Umstadt**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Luke Zentner**

---

**Bahnhofstraße 26, 63500 Seligenstadt**

**Tel.: +49 6182 - 78 73 47 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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