

EMSLAND – SALZBERGEN

HISTORISCHES HEUERHAUS

MIT REITHALLE & GALERIE





HISTORISCHES GEHÖFT

MIT EINZIGARTIGEM GRUNDSTÜCK

In idyllischer Alleinlage, eingebettet in ein traumhaftes parkähnliches Grundstück von 8.359m² erwartet Sie dieses historische Heuerhaus aus dem Jahr 1830.

In unmittelbarer Nähe des schönen Stovener Waldes wurde das denkmalgeschützte Anwesen 1985 aufwendig kernsaniert und vereint heute einzigartig den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort.

Neben dem großzügigen Wohnhaus erwarten Sie ein stilvolles Galeriegebäude, eine ebenfalls denkmalgeschützte kleine Scheune und eine Reithalle mit Pferdeboxen – ein wahres Refugium für Naturliebhaber und Pferdefreunde, das zugleich eine besondere Verbindung zwischen Geschichte und Gegenwart schafft.









DAS ANWESEN

DIE AUSSENANLAGE

Das Anwesen besticht durch sein wunderschönes parkähnliches Grundstück, das zu einem wahren Naturparadies geworden ist. Mit viel Liebe zum Detail wurde hier ein einzigartiger Naturgarten geschaffen, der mit seinen zwei romantischen Zierteichen, kunstvoll angelegten Beeten und einem geschmackvollen Alu-Glas-Pavillon zum Entspannen und Genießen einlädt. Mehrere Terrassen bieten zahlreiche Rückzugsorte, während sich kleine Nebengebäude harmonisch in das Gesamtbild integrieren. Ein wahres Glanzstück der Gartengestaltung, das Ruhe, Harmonie und ein unvergleichliches Lebensgefühl verspricht.

DAS WOHNHAUS

Das unter Denkmalschutz stehende Heuerhaus aus dem Jahr 1830 beeindruckt nicht nur durch seine Geschichte, sondern auch durch den hervorragenden Zustand und den unverwechselbaren Charme eines liebevoll sanierten historischen Gebäudes. Im Jahr 1985 aufwendig kernsaniert und fortlaufend modernisiert, bietet das Haus heute auf geräumigen 277 m² Wohnfläche ein einzigartiges Wohngefühl. Die lichtdurchfluteten Räume mit ihrem harmonischen Lichteinfall verleihen dem Anwesen eine besondere Atmosphäre. Die großzügigen Wohnräume, zwei moderne Bäder aus dem Jahr 2004, Fußbodenheizung, der schöne Kamin und die Verwendung ausgewählter Materialien

sorgen für Komfort und stilvolle Eleganz. Ein perfektes Zusammenspiel aus historischer Schönheit und zeitgemäßem Wohnkomfort.

AUSSTATTUNG UND TECHNIK

Das Gehöft überzeugt durch eine moderne und nachhaltige Ausstattung, die Komfort mit zukunftsweisender Technik verbindet. Eine effiziente Erdwärmepumpe und zwei Photovoltaikanlagen (6,43 kWp mit Speicher und 43,4 kWp) versorgen das Anwesen umweltfreundlich mit Wärme und Strom. Ein klassischer Kamin und ein zusätzlicher wasserführender Ofen sorgen für eine gemütliche und wohlige Wärme. Für schnelle Konnektivität sorgt ein Glasfaseranschluss.

DIE GALERIE

Das stilvolle Galeriegebäude aus dem Jahr 2023 begeistert mit klarer Architektur und geschmackvollem Design. Ausgestattet mit Kaminofen, Abstellraum und WC bietet es vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Atelier, Rückzugsort oder Büro.

DIE REITHALLE

Die im Jahr 2007 errichtete Stahlhalle bietet mit einer Größe von 32x 16 Metern eine Bewegungshalle für Pferde und einen 40 x 6 Meter großen Stalltrakt mit maximal 12 Pferdeboxen. Auf dem Hallendach befindet sich die große Photovoltaikanlage.



DAS HAUPTHAUS

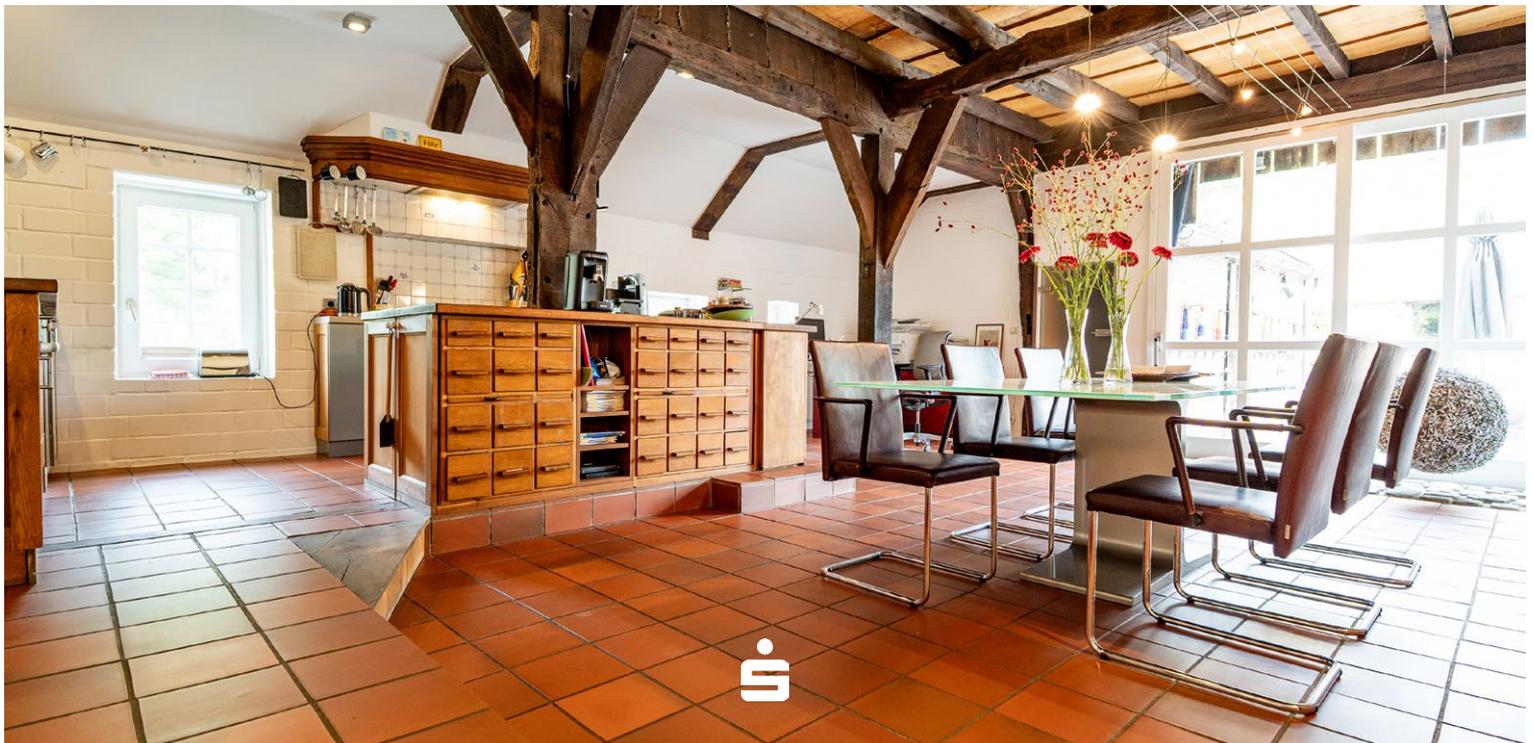
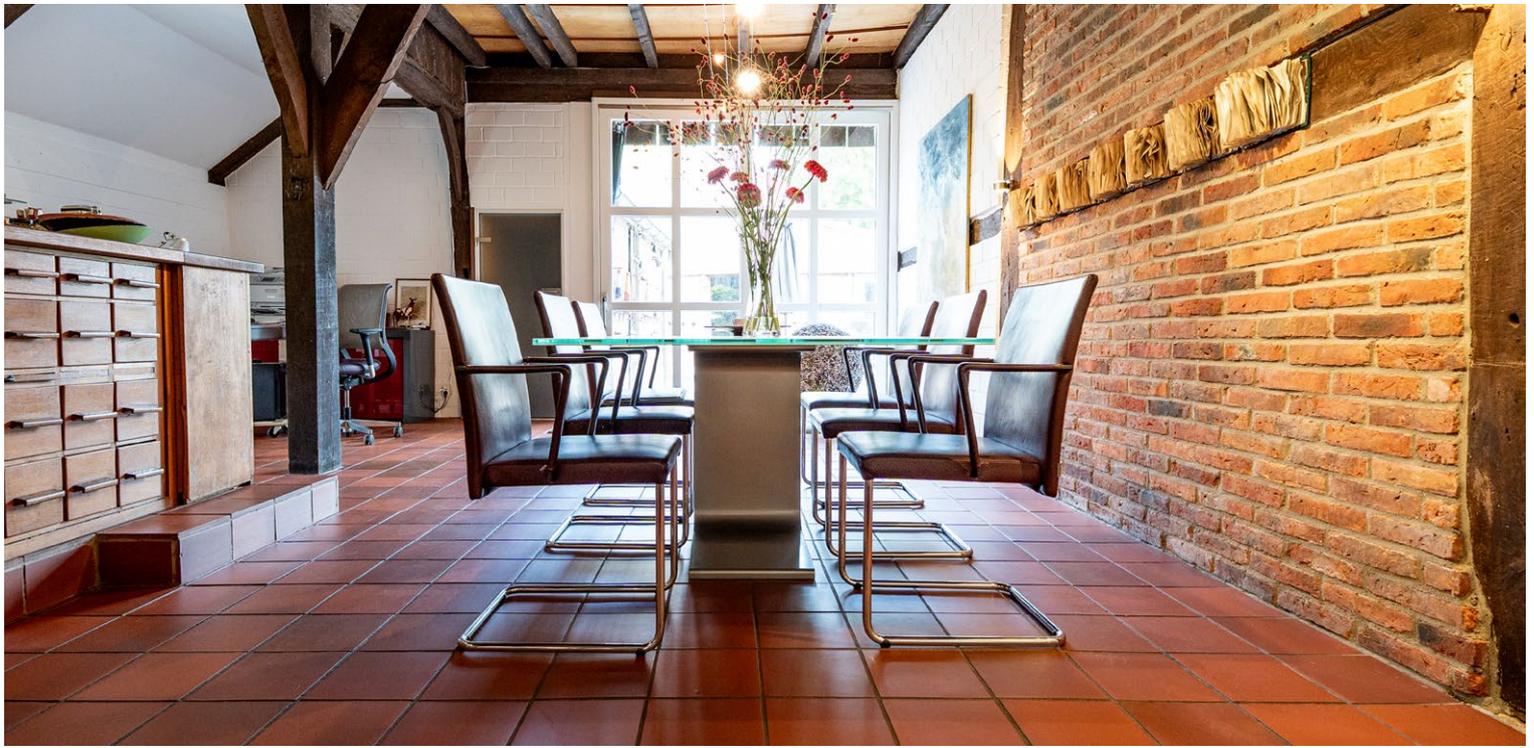
GRUNDRISS

HAUPTHAUS

Arbeitszimmer I	21.66 m ²
Arbeitszimmer II	9.66 m ²
Bad I	6.08 m ²
Diele	10.79 m ²
WC	1.95 m ²
Ankleide	9.24 m ²
Bad II	7.28 m ²
Schlafzimmer	25.72 m ²
Wohnzimmer	29.15 m ²
Flur	3.45 m ²
Hobbyraum I	45.24 m ²
Hobbyraum II	11.20 m ²
Küche + Esszimmer	46.80 m ²
Abstellraum	8.10 m ²
Heizungsraum	-
Terrasse	15.90 m ²
Abstellraum DG	24.47 m ²

GESAMT 277.69 m²









DIE GALERIE



GRUNDRISS

GALERIE

Hobbyraum I	27.26 m ²
Hobbyraum II	16.24 m ²
Hobbyraum III	12.60 m ²
Abstellraum	1.70 m ²
WC	1.50 m ²

GESAMT 59.30 m²

GESAMTWOHNFLÄCHE

HAUPTHAUS & GALERIE

Hobbyraum I	27.26 m ²
Hobbyraum II	16.24 m ²
Hobbyraum III	12.60 m ²
Abstellraum	1.70 m ²
WC	1.50 m ²

GALERIE 59.30 m²

Abstellraum DG 24.47 m²

HAUPTHAUS DG 24.47 m²

Arbeitszimmer I + II	31,32 m ²
Bad I	6.08 m ²
Diele	10.79 m ²
WC	1.95 m ²
Ankleide	9.24 m ²
Bad II	7.28 m ²
Schlafzimmer	25.72 m ²
Wohnzimmer	29.15 m ²
Flur	3.45 m ²
Hobbyraum I + II	56,44 m ²
Küche + Esszimmer	46.80 m ²
Abstellraum	8.10 m ²
Terrasse	15.90 m ²

HAUPTHAUS EG 277.69 m²

GESAMTWOHNFLÄCHE (GALERIE + HAUPTHAUS EG/DG) 336.99 m²



ECKDATEN

INFOS

KAUFPREIS

1.190.000,- EUR

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

OBJEKTART _____ **DOPPELHEUERHAUS**
WOHNFLÄCHE _____ **ca. 277 M²**
GRUNDSTÜCK _____ **ca. 8.359 M²**
ZIMMER _____ **6**
BAUJAHR _____ **1830**
KERNSANIERUNG _____ **1985**
HEIZUNG _____ **ERDWÄRMEPUMPE**
CARPORT _____ **1**
STELLPLÄTZE _____ **2**

HAUPTHAUS

Denkmalschutz

ERDGESCHOSS _____ **ca. 277 M²**
AUSSTATTUNG _____ **FUSSBODENHEIZUNG, KAMIN,
WASSERFÜHRENDER KAMINOFEN,
ZWEI PV-ANLAGEN, GLASFASER,
SMART HOME**

277 M² WOHNFLÄCHE

NEBEN- GEBÄUDE

GALERIE _____ **ca. 60 M²**
KLEINE SCHEUNE (Denkmalschutz) _____ **ca. 45 M²**
REITHALLE _____ **ca. 512 M²**
STALLTRAKT _____ **ca. 240 M²**

857 M² WOHN- & NUTZFLÄCHE



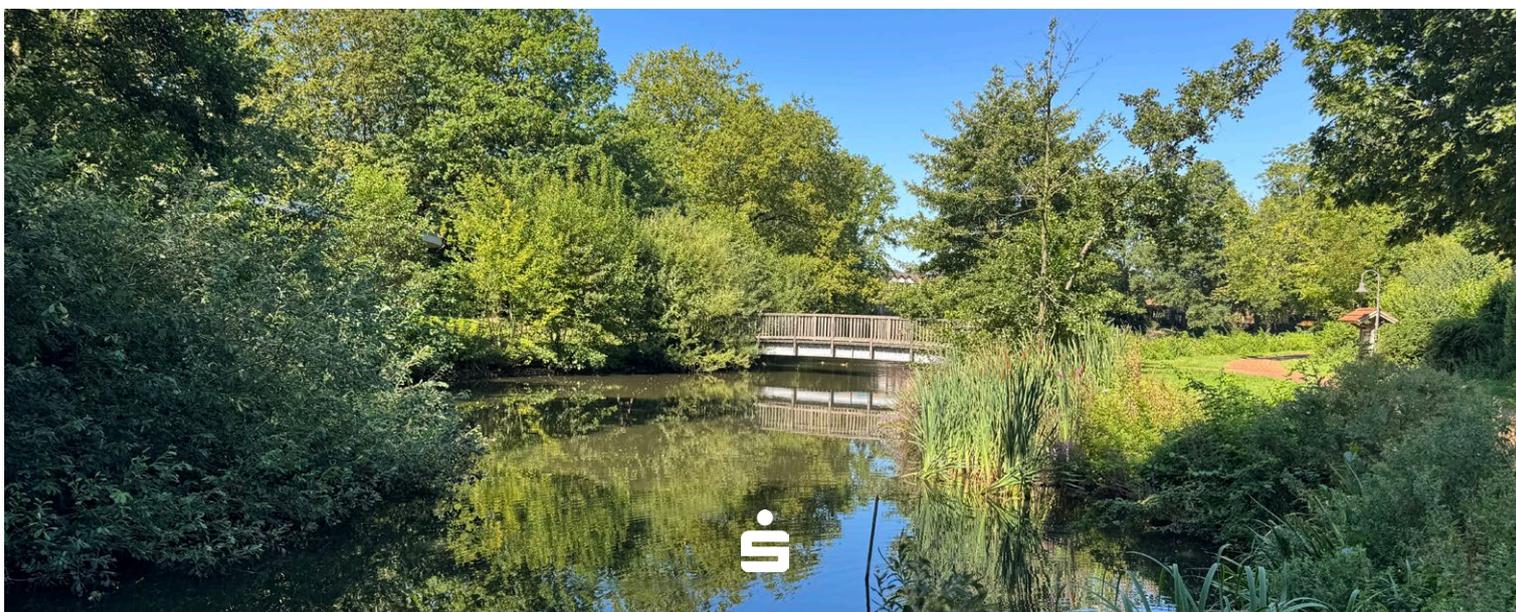


WOHNEN UND LEBEN IM EMSLAND – ZU HAUSE IN SALZBERGEN

Das Emsland – Natur, Lebensqualität und Zukunftsperspektiven. Das Emsland zählt zu den attraktivsten Regionen Norddeutschlands. Weitläufige Flusslandschaften, idyllische Wälder und charmante Ortschaften schaffen ein Wohnumfeld, in dem Natur und Lebensqualität an erster Stelle stehen. Gleichzeitig überzeugt die Region mit einer starken Wirtschaft, moderner Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung – eine ideale Kombination für alle, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit harmonisch miteinander verbinden möchten.

Salzbergen ist ein traditionsreicher Ort mit über 1000-jähriger Geschichte. Hier genießen Sie die Ruhe einer wachsenden Gemeinde ohne auf städtische Nähe verzichten zu müssen. Wunderschöne Rad- und Wandertouren laden zu Ausflügen in die grenznahe Region zu den Niederlanden und Nordrhein-Westfalen ein. Erleben Sie die eindrucksvolle Burg Bentheim, die Stadt Rheine an der Ems mit ihrem Naturzoo, das Outlet Center Ochtrup, der Quendorfer See mit toller Gastronomie oder die lebhafteste Stadt Enschede auf niederländischer Seite. Interessante Museen, Kunstausstellungen, Konzerte und Theater, Wein- und Winzerfeste oder schöne Weihnachtsmärkte – für jeden ist etwas dabei. Auf den zahlreichen Sportanlagen und in den umliegenden Tennis- und Golfclubs finden Sie ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot.

Durch die guten Anbindungen zur Autobahn A30 (Amsterdam – Hannover) und A31 (Ruhrgebiet/Rheinland – Ostfriesland) erreichen Sie Düsseldorf, Köln, Bremen und Amsterdam in weniger als 2 Stunden mit dem Auto. Der nächste Flughafen Münster/Osnabrück liegt nur 42 Kilometer entfernt.





KONTAKT

DENNIS FISCHER

Mobil: +49 152 02439619

Telefon: +49 5921 / 98-6354

dennis.fischer@sparkasse-nordhorn.de

 **Kreissparkasse**
Graftschaft Bentheim zu Nordhorn



HINWEISE

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadenersatzansprüche aus.

COURTAGEPASSUS

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach dem ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 3,57% auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderungen der Grunderwerbssteuer. Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.