

Idyllischer Pferdehof mit großzügiger Reitanlage und Betriebsleiterwohnung

Objekt: 1059 • 78333 Stockach / Mahlsbüren im Hegau
1.795.000,00 €





Daten im Überblick

Kaufpreis	1.795.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Objektart	Land/Forstwirtschaft
Objekttyp	Reiterhöfe
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	78333
Ort	Stockach / Mahlspüren im Hegau
Wohnfläche	ca. 183 m ²
Nutzfläche	ca. 2.390 m ²
Gesamtfläche	ca. 2.562 m ²
Grundstücksgröße	ca. 22.197 m ²
Gewerbefläche	ca. 2.390 m ²
ImmoNr	1059
Wintergarten	Ja
Baujahr	1998
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	112 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	23.07.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1998
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D



Beschreibung

Ein Ort voller Ruhe, Freiheit und echter Pferdeliebe:

Dieser wunderschön angelegte Pferdehof auf einem 22.197 m² großen Grundstück ist weit mehr als eine Reitanlage – er ist ein Zuhause für Mensch und Tier, eingebettet in eine harmonische Landschaft mit großzügigen Koppeln, gepflegten Grünflächen und einer Atmosphäre, die jeden Tag wie ein kleines Stück Urlaub wirken lässt.

Die weitläufige Anlage bietet ideale Bedingungen für eine artgerechte Pferdehaltung und ein Leben im Einklang mit der Natur. Ob beim morgendlichen Blick über die Koppeln, beim Training in der großen Reithalle oder bei entspannten Stunden auf dem sonnigen Rasenplatz – hier verbinden sich Professionalität und Lebensqualität auf besondere Weise.

Im Anbau der Reithalle befinden sich im Erdgeschoss die funktionalen Betriebsräume mit Reiterstübchen, Wintergarten, Teeküche, Büro, Sanitäreinrichtungen sowie Sattelkammer, Futterkammer und Geräte- bzw. Technikraum. Darüber liegt die großzügige Betriebsleiterwohnung mit offenem Wohn-, Ess- und Kochbereich inklusive Einbauküche und Zugang zum Balkon, drei Schlafzimmern und zwei Bädern. Das große Studiozimmer im Dachgeschoss schafft zusätzlichen Raum für Gäste, Hobby oder kreative Ideen.

Die Ausstattung der Reitanlage erfüllt höchste Ansprüche: große Reithalle, Reitplatz, Longierzirkel, überdachte Fähranlage für sechs Pferde, Solarium und Waschplatz. Insgesamt stehen 12 helle Fensterboxen, 10 Innenboxen, vier weitere Boxen im separaten Stall sowie zwei neue Außenboxen zur Verfügung. Eine Lagerhalle und die eigene Brunnenwasserquelle ergänzen dieses besondere Anwesen perfekt.

Die Betriebsleiterwohnung ist ab 01.07.2026 für eine jährliche Nettokaltmiete von 16.860,00 € vermietet, die Räume im Erdgeschoss sind jährlich für 6.540,00 € vermietet.

Die Kündigungsfristen bei Eigenbedarf betragen jeweils 3 Monate.

Ein Pferdehof mit Herz – geschaffen für Menschen, die die Nähe zu Pferden, Natur und Freiheit unweit des Bodensees suchen.



Lage

Mahlspüren im Hegau, ein idyllischer Ortsteil von Stockach, liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Hegaus zwischen Bodensee und vulkanisch geprägten Höhenzügen. Die ruhige, naturnahe Umgebung bietet ideale Bedingungen für Pferdehaltung, Freizeit und Erholung. Gleichzeitig sind die Städte Stockach, Singen sowie der Bodensee in kurzer Zeit erreichbar. Die Region überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität, vielfältige Reit- und Freizeitmöglichkeiten sowie die Nähe zur Schweiz und zum Bodensee.

Reservierungskriterien

Wenn Ihnen unser Angebot zusagt und Sie die Immobilie gerne reservieren möchten, bitten wir Sie, folgende Voraussetzungen zu beachten und einzuhalten:

- Die Kaufpreisverhandlungen müssen abgeschlossen sein.
- Ein Notartermin mit Ihnen muss vereinbart sein.
- Gerne ermöglichen wir Ihnen bei Bedarf mehrere Besichtigungstermine. Nach erfolgter Reservierung bitten wir jedoch um Verständnis, dass bis zum Notartermin keine weiteren Besichtigungen mehr stattfinden, um eine verlässliche Abwicklung sicherzustellen.
- Vorlage einer schriftlichen Finanzierungsbestätigung der Bank bzw. Eigenkapitalnachweis, falls keine Finanzierung notwendig sein sollte.

Ausstattung Beschreibung

- Betriebsleiterwohnung
- Reiterstübchen mit Betriebsräumen
- Reithalle
- Rasenplatz
- 12 Fensterboxen
- 10 Innenboxen
- Waschplatz und Solarium für Pferde
- 4 Boxen mit separatem Stall
- 2 neue Außenboxen
- eigene Brunnenwasserquelle
- überdachter Longierzirkel
- Lagerhalle
- Führenanlage für 6 Pferde

Impressionen



Sonnenuntergang



Vorderansicht



Anbau Betriebsleiterwohnung



OG Wohnen/Essen/Kochen



OG Wohnen/Essen/Kochen



Küche



Schlafen



Wohnen



Schlafen



Tageslichtbad



Tageslichtbad



Aufgang ins DG



Studiozimmer



Reithalle



Waschplatz, Solarium, Einstellboxen



Stallungen



Halle



Stallungen



Nebengebäude



Außenanlagen

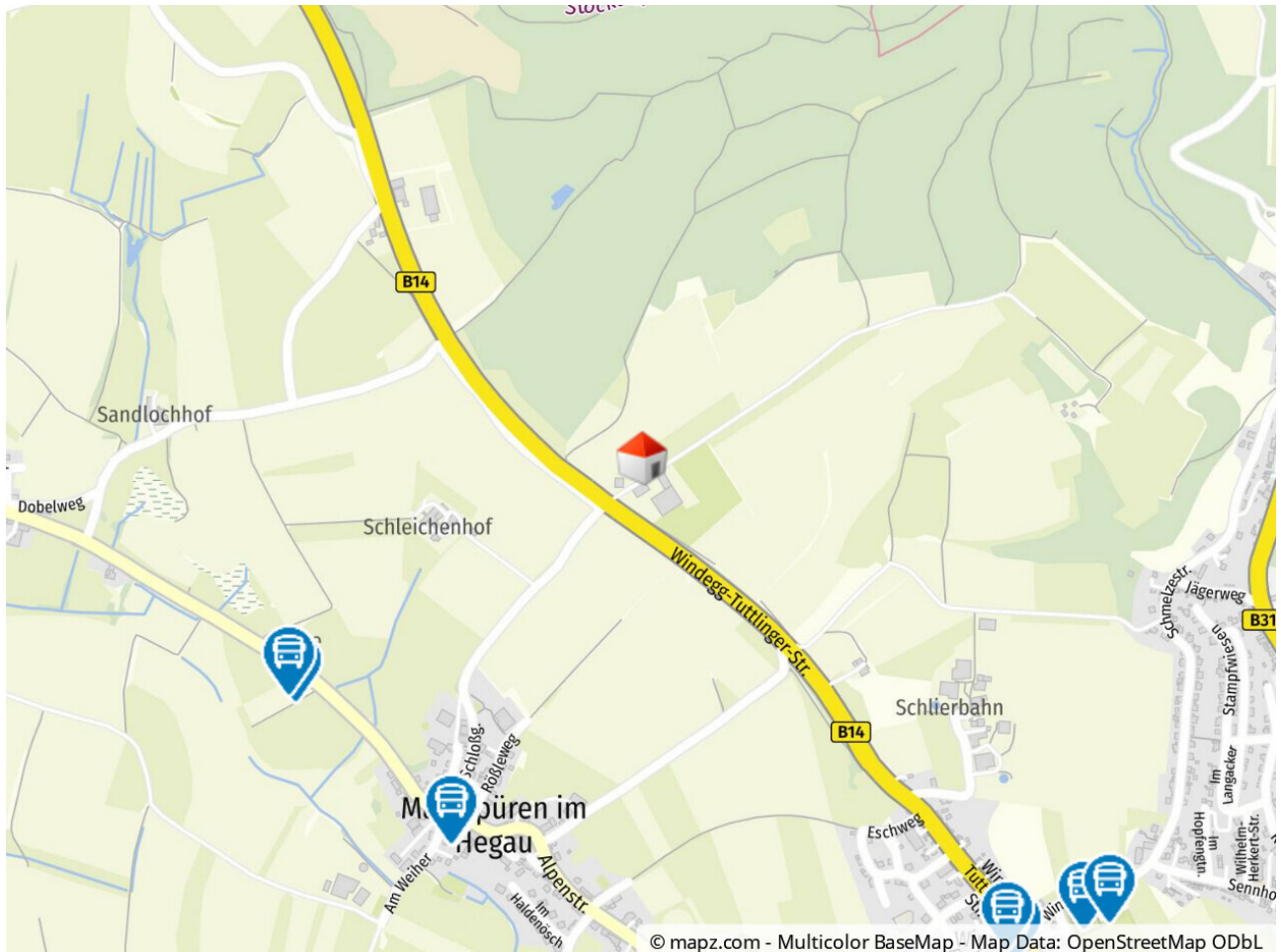


Pferdekoppeln

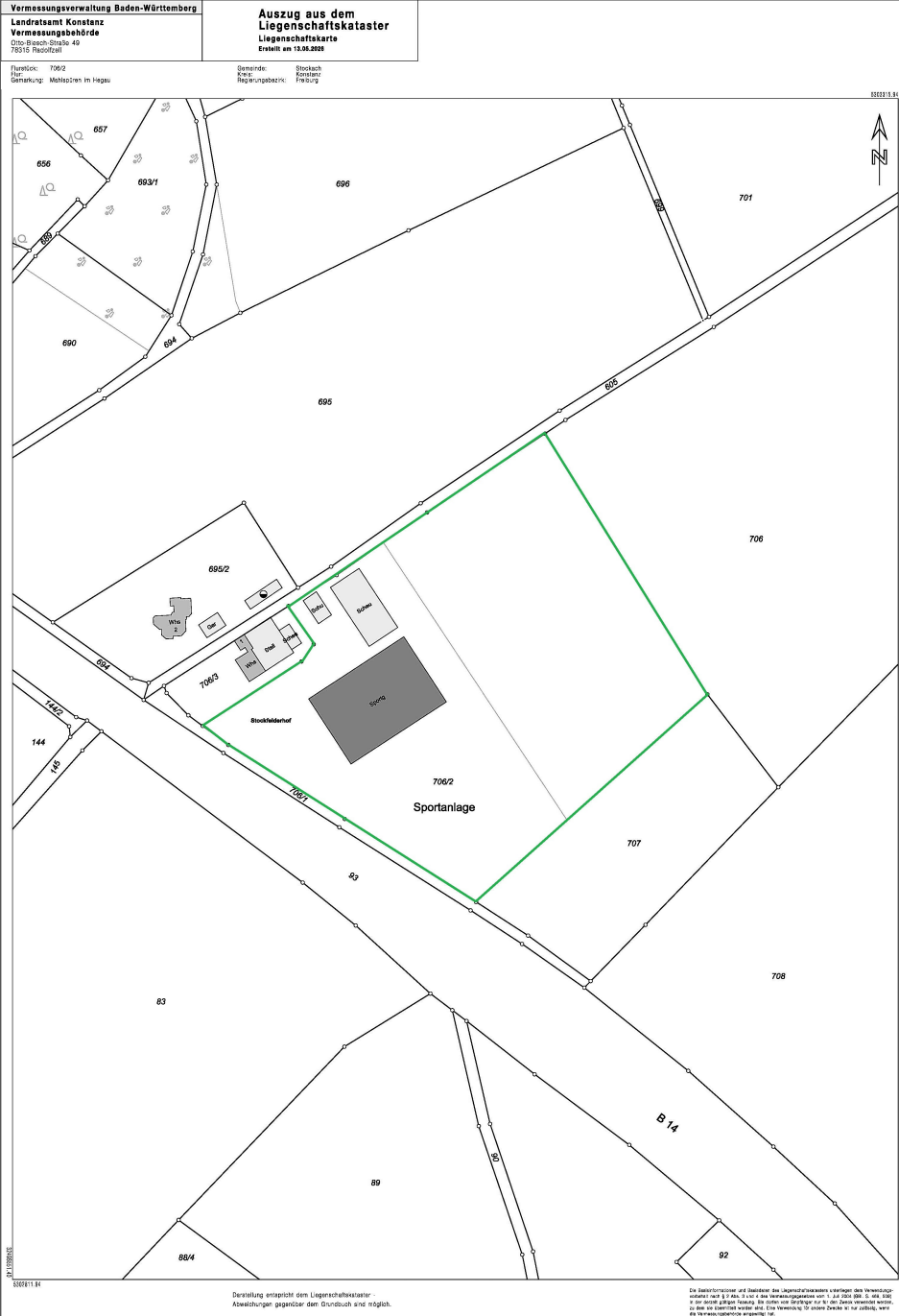


Luftaufnahme

Lageplan

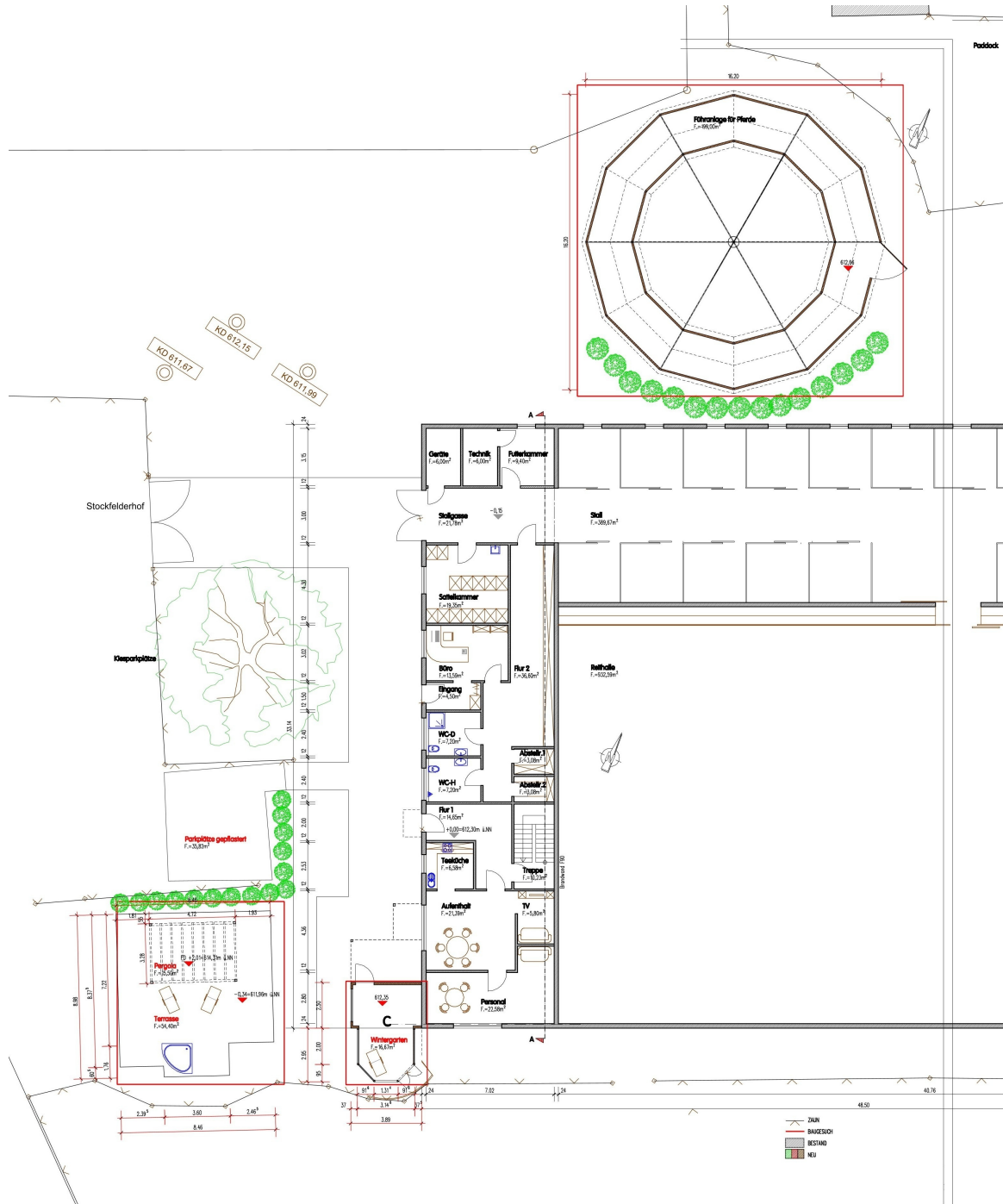


Geolyzer Kartenausschnitt

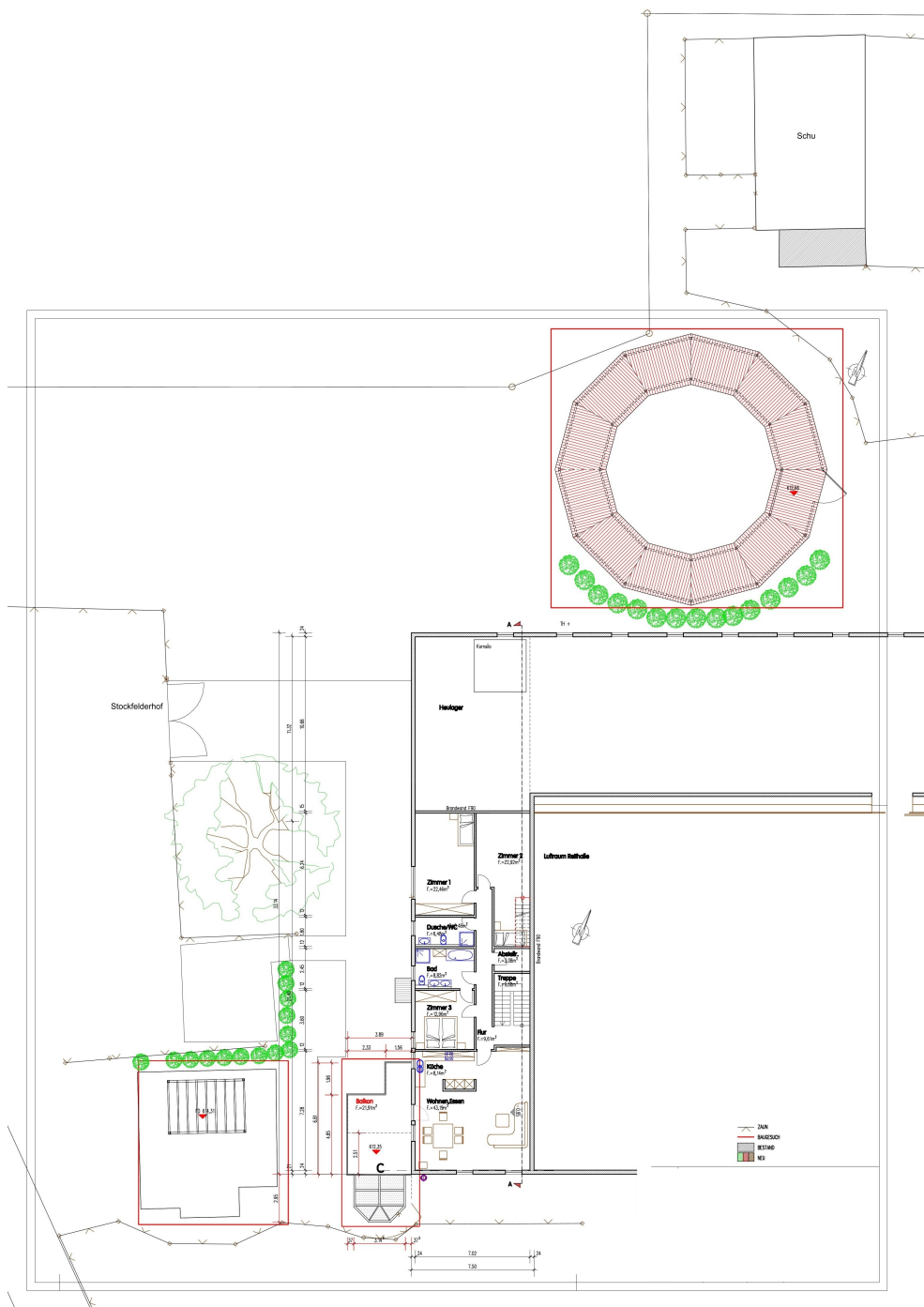


Lageplan

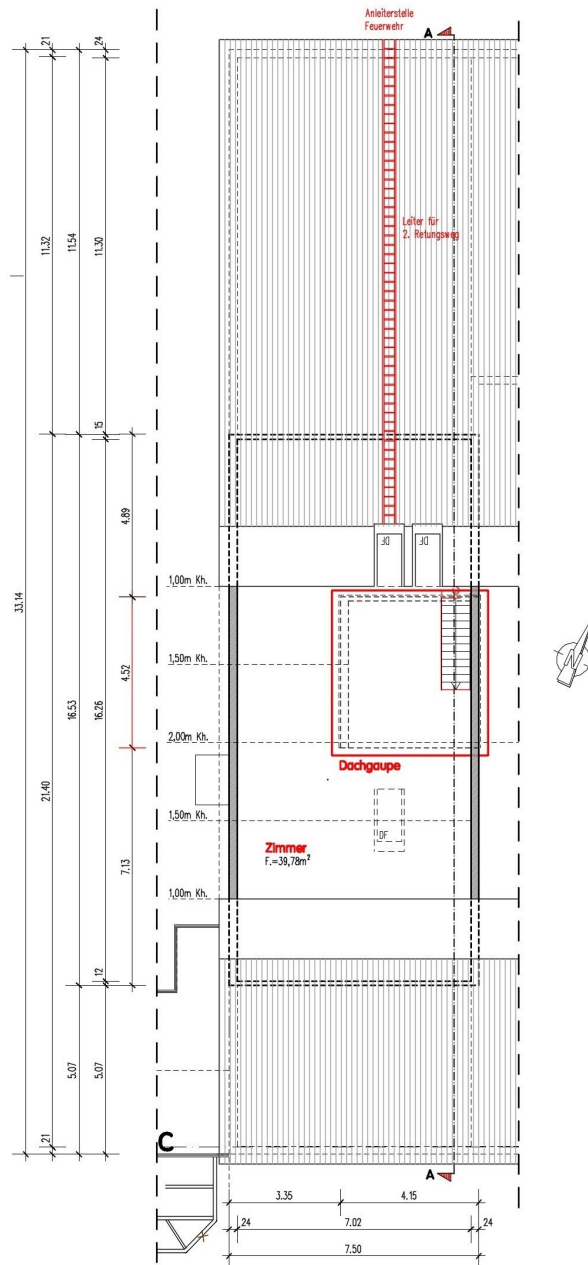
Grundriss



Grundriss EG

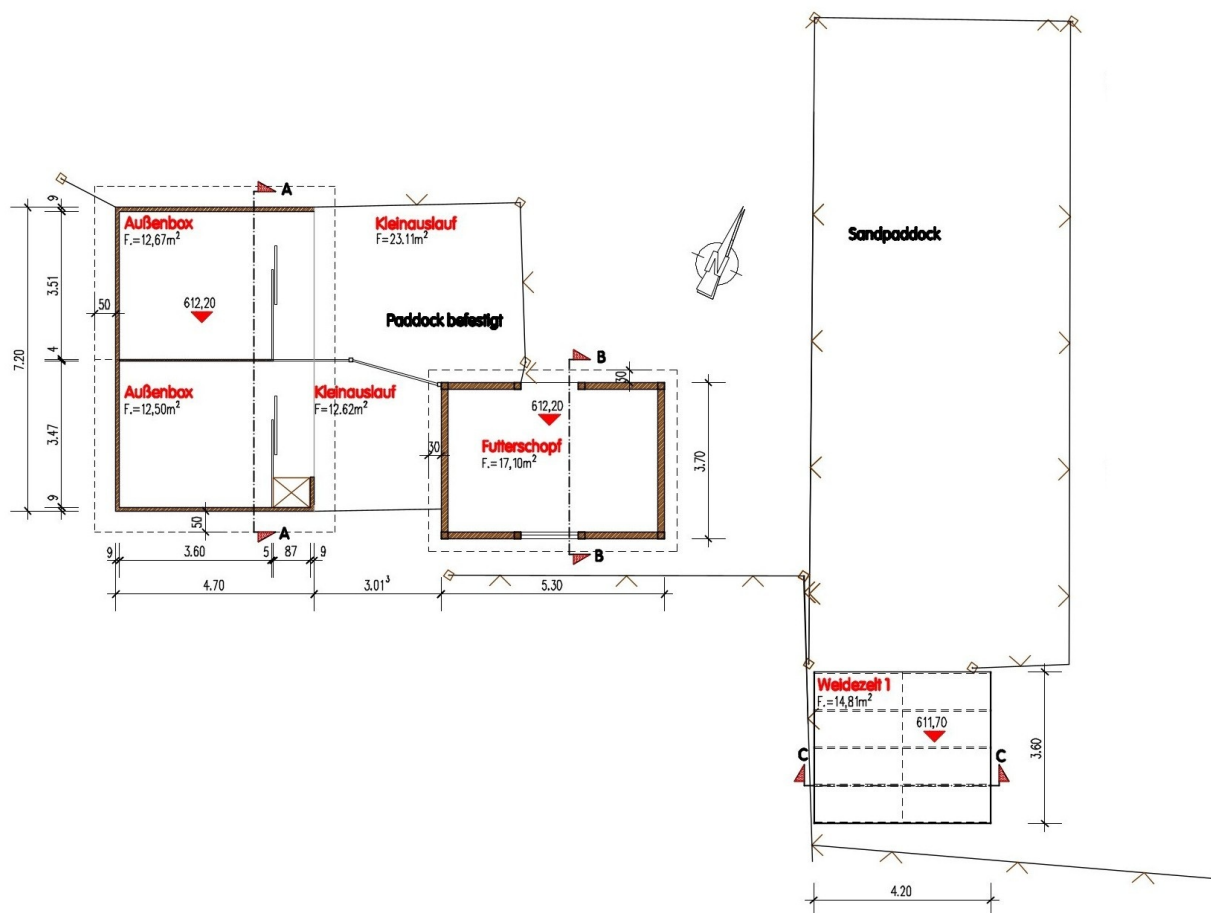


Grundriss OG

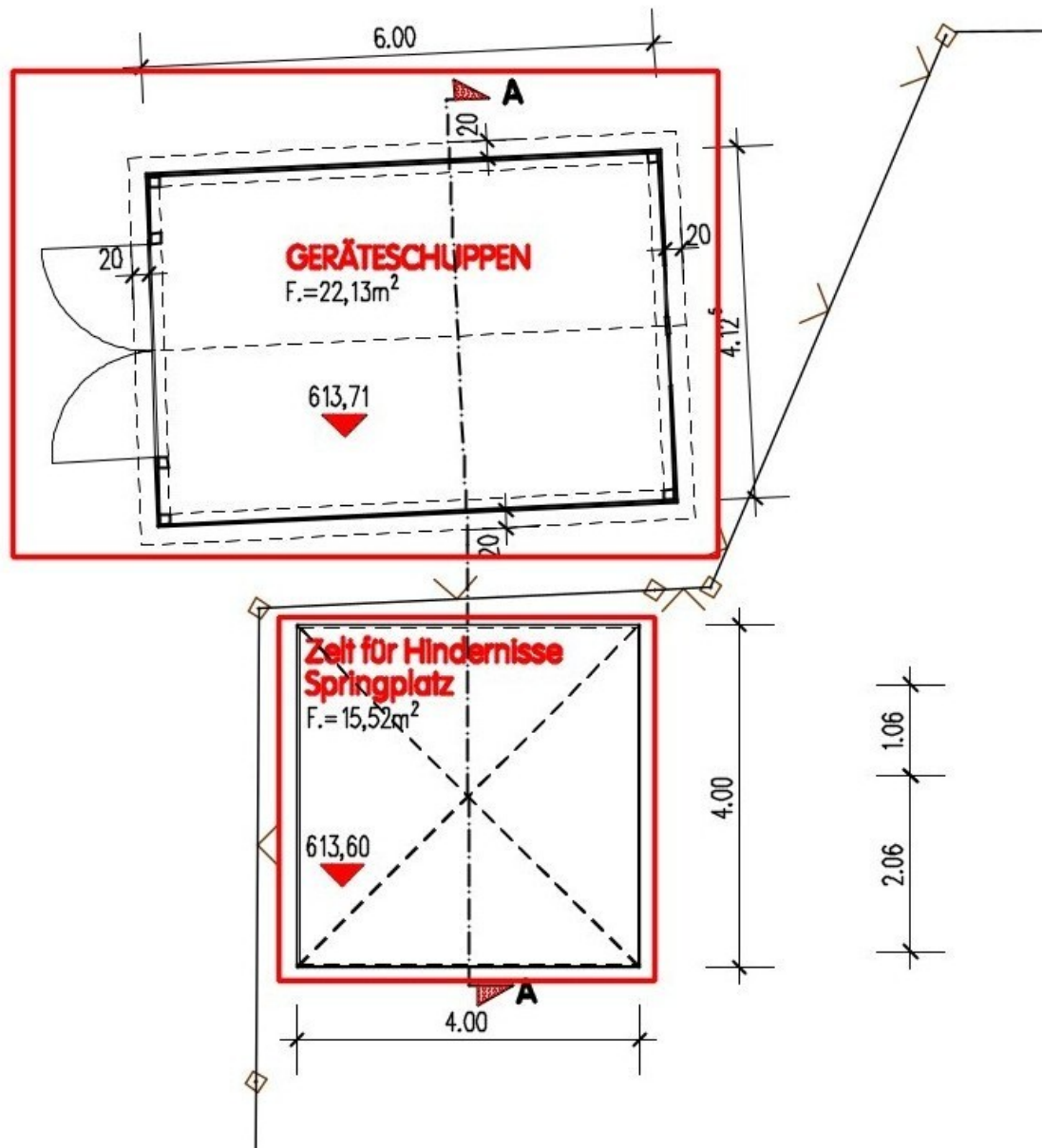


Grundriss DG

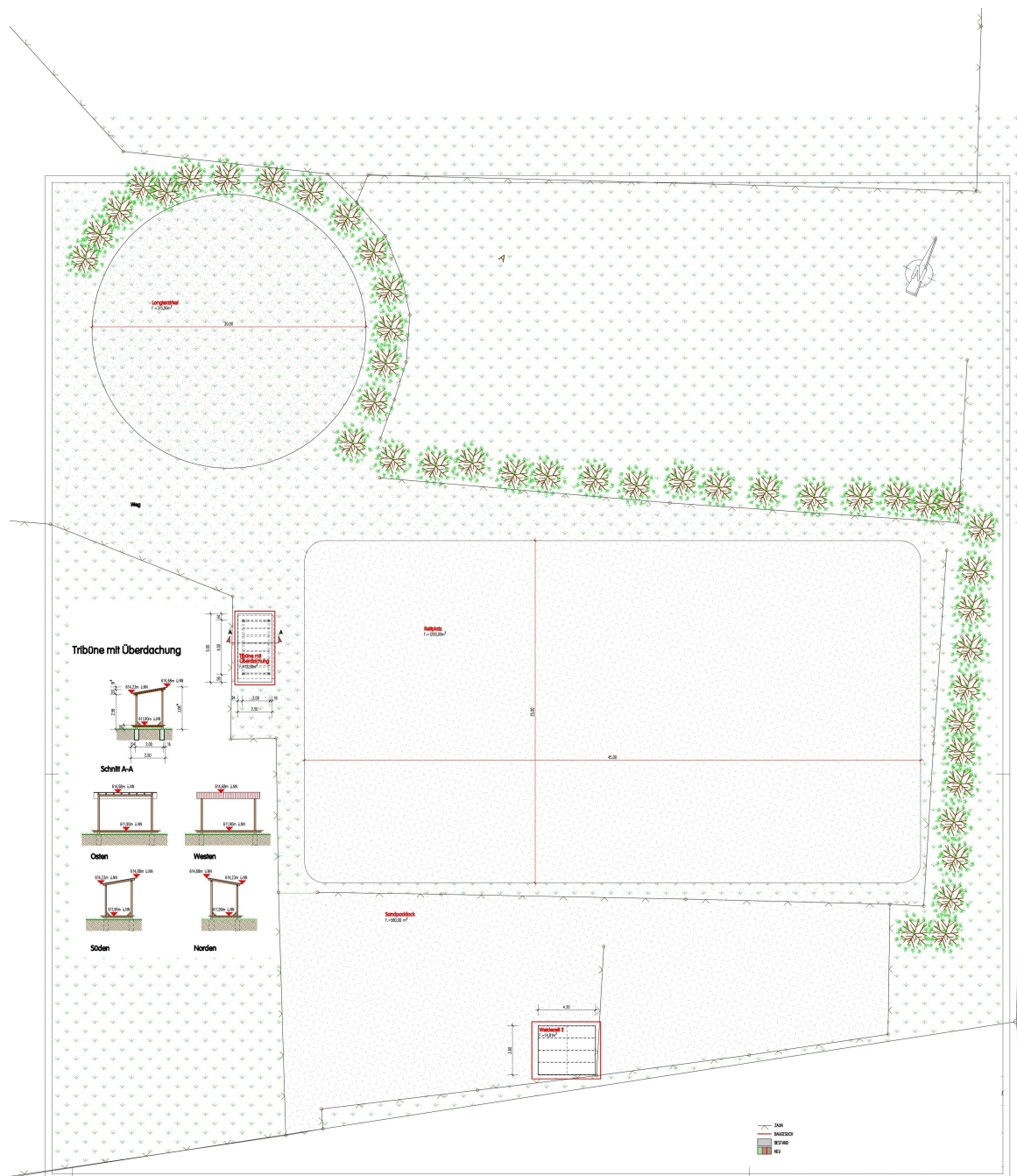
Arnold Immobilien • Brühlstraße 2/2 • 78315 Radolfzell Tel.: 07732 3003 • Fax: 07732 3003-30
info@immobilienarnold.de • www.immobilienarnold.de



Grundriss Offenstall



Grundriss Geräteschuppen



Grundriss Reitplatz und Longierzirkel



	<i>Klaus Paul</i> PLANUNG + BAULEITUNG Bahnhofstraße 13, 78359 Orsingen-Nenzingen Tel 07771 / 2236, Fax 07771 / 875402, E-Mail: paul@p6p-planungsbuero.de	Planungsleistungen für alle Hoch- u. Tiefbauten, Denkmalschutz, kostengünstiges und energiesparendes Bauen SIGE-Koordinator
---	---	--

1

Bauherr : Markus Steinwaller
 Stockfelderhof 1
 78333 Stockach

Planung : *p6p* Planungsbüro Klaus Paul
 Bahnhofstraße 13, 78359 Orsingen-Nenzingen

Projekt : Errichtung einer Dachgaube, Balkon, Wintergarten, Terrasse mit
 Pergola, Offenstall, Futterschopf, Reitplatz mit Tribüne, Longierplatz,
 Sandpaddocks, Führanlage, zwei Weidezelt, Geräteschuppen, Zelt für
 Hindernisse Springplatz

Berechnung der Wohnfläche

ERDGESCHOSS		Bestand	Neu
Wintergarten (50% von 16,67 m²)			8,34 m²
Pergola (50% von 15,50)			7,75 m²
Terrasse (50% von 54,40 m²)			27,20 m²
			<u>43,29 m²</u>
OBERGESCHOSS		Bestand	Neu
Betriebsleiterwohnung			
Flur		9,61 m²	
Abstellr.		3,08 m²	
Zimmer 1		22,46 m²	
Zimmer 2		22,92 m²	
Dusche/WC		6,48 m²	
Bad		8,82 m²	
Zimmer 3		12,96 m²	
Küche		8,14 m²	
Wohnen, Essen		43,19 m²	
		137,66 m²	
Abzüglich 3 % Putz		4,13 m²	
Wohnfläche OG Bestand		133,53 m²	
Balkon Neu (50% von 21,91 m²)			<u>10,96 m²</u>
Betriebsleiterwohnung OG			144,49 m²

1

Wohnflächenberechnung



	<i>Klaus Paul</i> PLANUNG + BAULEITUNG Bahnhofstraße 13, 78359 Orsingen-Nenzingen Tel 07771 / 2236, Fax 07771 / 875402, E-Mail: paul@pbbp-planungsbuero.de	Planungsleistungen für alle Hoch- u. Tiefbauten, Denkmalschutz, kostengünstiges und energiesparendes Bauen SIGE-Koordinator
---	--	--

2

Dachgeschoss	Bestand	Neu	
Zimmer		39,78 m ²	
Abzüglich 3 % Putz		1,19 m ²	
Wohnfläche DG Neu		38,59 m²	
Betriebsleiterwohnung gesamt	144,49 m²	38,59 m²	183,08 m²

Berechnung der Nutzfläche

ERDGESCHOSS	Bestand	Neu
Treppe	10,23 m ²	
Flur 1	14,65 m ²	
Flur 2	36,60 m ²	
Sattelkammer	19,35 m ²	
Büro	13,59 m ²	
Eingang	4,50 m ²	
WC Damen	7,20 m ²	
WC Herren	7,20 m ²	
Abstellr. 1	3,08 m ²	
Abstellr. 2	3,08 m ²	
Teeküche	6,58 m ²	
Aufenthalt	21,39 m ²	
Personal	22,58 m ²	
Stallgasse	21,78 m ²	
Geräte	6,00 m ²	
Technik	6,00 m ²	
Futterkammer	9,40 m ²	
Stall	389,67 m ²	
Reithalle	932,59 m ²	
Gerätehalle	422,58 m ²	
Offenstall Bestand	73,00 m ²	
Schuppen	22,00 m ²	
Offenstall		31,00 m ²
Futterschopf		17,10 m ²
Weidezelt 1		14,81 m ²
Weidezelt 2		14,81 m ²
Geräteschuppen		22,13 m ²
Zelt für Hindernisse Springplatz		15,52 m ²
Tribüne		12,50 m ²
Führanlage		199,00 m ²
	2.053,05 m ²	326,87 m ²

2

Wohnflächenberechnung



	<i>Klaus Paul</i> PLANUNG + BAULEITUNG Bahnhofstraße 13, 78359 Orsingen-Nenzingen Tel 07771 / 2236, Fax 07771 / 875402, E-Mail: paul@pdp-planungsbuero.de	Planungsleistungen für alle Hoch- u. Tiefbauten, Denkmalschutz, kostengünstiges und energiesparendes Bauen SIGE-Koordinator
---	--	--

3

Nutzfläche EG gesamt 2379,92 m²

OBERGESCHOSS

Treppe 9,68 m²

Nutzfläche Bestand gesamt 2.062,73 m²

Nutzfläche gesamt 2.062,73 m² 326,87 m² 2.389,60 m²

Berechnung des umbauten Raumes

		Bestand	Neu
Reithalle	1.610,95 m² * 3,90 m	6.282,705 m³	
	1.008,50 m² * 2,30 m	2.319,550 m³	
	598,88 m² * 1,85 m	1.107,928 m³	
	598,88 m² * 1,35 m	808,488 m³	
Gaube			14,340 m³
Wintergarten			50,010 m³
Pergola			36,380 m³
Offenstall			97,290 m³
Futterschopf			37,103 m³
Weidezelt 1			34,776 m²
Weidezelt 2			34,776 m²
Geräteschuppen			66,171 m²
Zelt für Hindernisse Springplatz			49,040 m²
Tribüne			22,880 m²
Führanlage			538,000 m³
Gerätehalle	438,85 m² * 4,34 m	1.904,609 m³	
	438,85 m² * 1,16 m	506,872 m³	
Offenstall	80,00 m² * 2,60 m	208,000 m³	
	80,00 m² * 0,33 m	26,400 m³	
	12,50 m² * 2,38 m	29,750 m³	
	12,50 m² * 0,13 m	1,625 m³	
Schuppen	25,00 m² * 2,06 m	51,500 m³	
	25,00 m² * 0,53 m	13,250 m³	
Umbauter Raum Bestand		13.260,677 m³	
Umbauter Raum Neu			980,766 m³
Umbauter Raum gesamt			14.241,443 m³

Orsingen-Nenzingen, 03.06.2026

Bauherr:

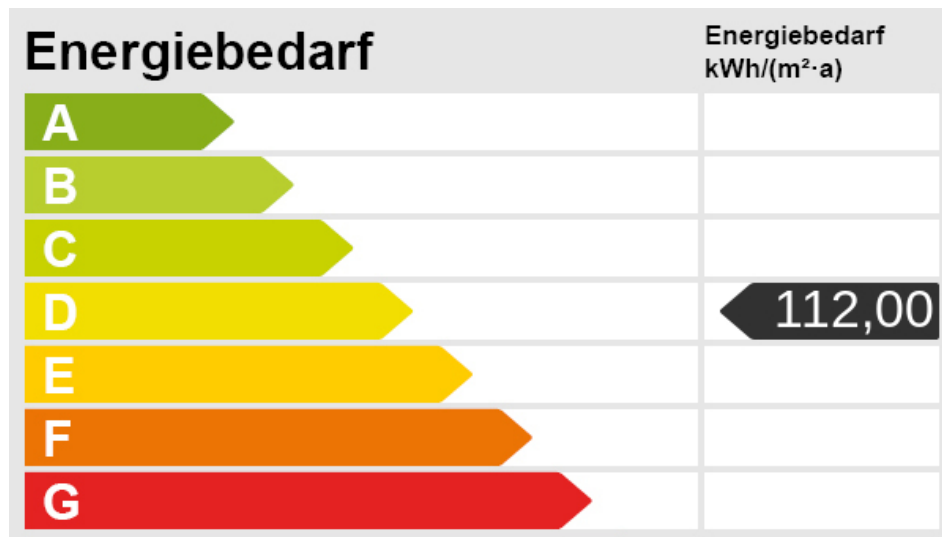
Planung:



3

Wohnflächenberechnung

Energieausweis





Ihr Ansprechpartner



Herr Florian Arnold
Arnold Immobilien
Brühlstraße 2/2
78315 Radolfzell

Telefon: 07732 3003
Fax: 07732 3003-0

E-Mail: info@immobilienarnold.de
Web: www.immobilienarnold.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.