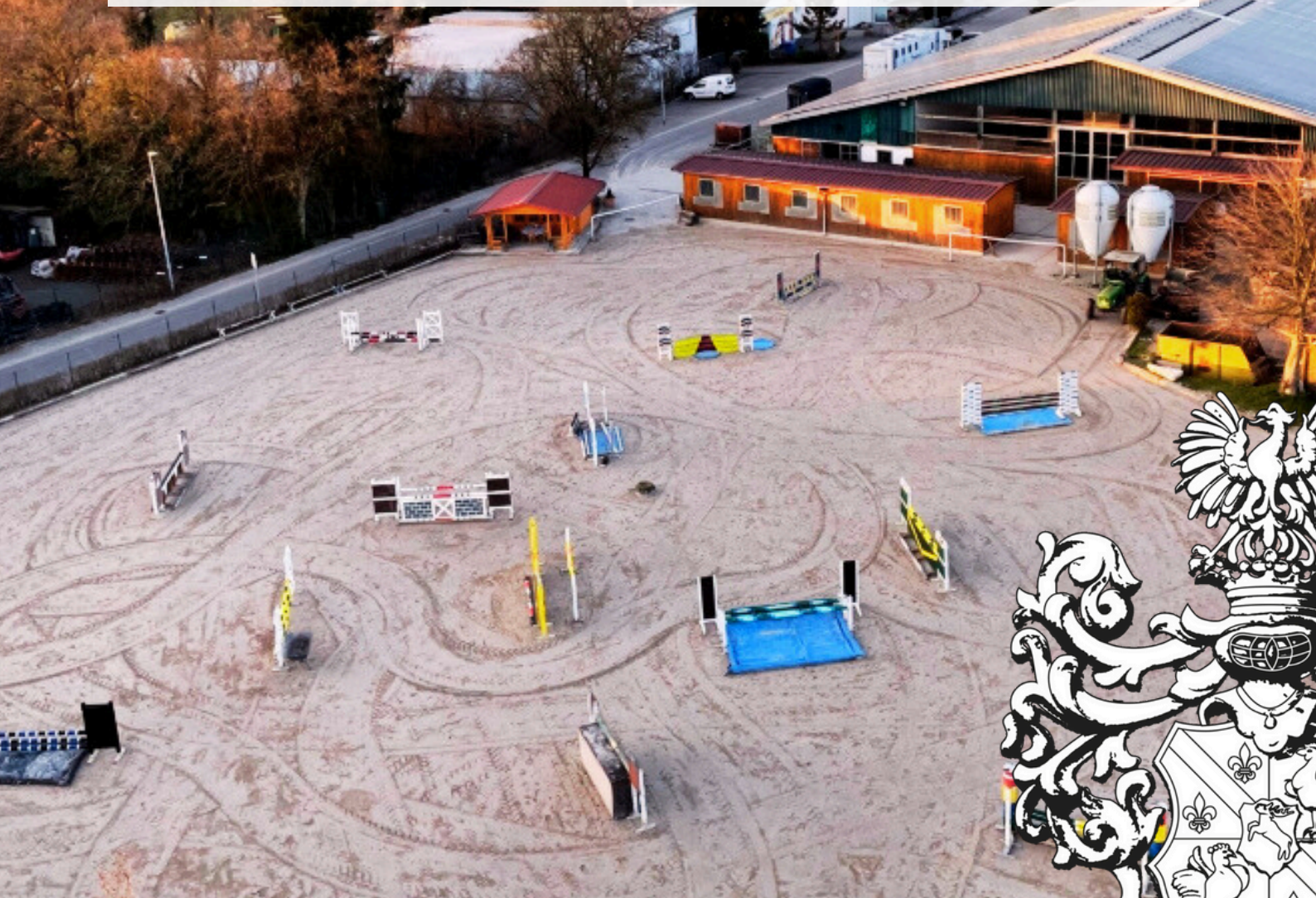


SILLER IMMOBILIEN

ATTRAKTIVE REITANLAGE AN DER
SCHWEIZER GRENZE MIT
VIELFÄLTIGEN
NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN



Siller Immobilien GmbH
Burghofweg 5
79189 Bad Krozingen

www.siller-immobilien.com
info@siller-immobilien.com
+49 7633 - 9391590

Reithalle mit PV-Anlage



Außenplatz



Reithalle



Reithalle



Außenboxen



Paddockboxen



Betriebsleiterwohnung



Treppenaufgang zur Galerie



Wohnküche



Badezimmer



LAGEBESCHREIBUNG

Makro-Standortbeschreibung

Die Reitanlage befindet sich in attraktiver Lage in der Rothfluhstraße 5 im Bad Säckinger Ortsteil Wallbach, unmittelbar an der Schweizer Grenze und in direkter Nähe zum Rhein. Die grenznahe Lage macht den Standort sowohl für regionale als auch für grenzüberschreitende Nutzer besonders interessant.

Am Rand eines Gewerbegebiets gelegen, verbindet die Anlage eine sehr gute Erreichbarkeit mit einer ruhigen, pferdegerechten Umgebung. Direkt angrenzend erstreckt sich ein weitläufiges und abwechslungsreiches Ausreitgelände mit unmittelbarem Zugang zu Rheinwegen, Naturflächen und weitläufigen Reitrouten.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Die Bundesstraße B34 gewährleistet eine schnelle Verbindung nach Bad Säckingen, Waldshut-Tiengen sowie in Richtung Lörrach. Die Autobahn A98 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglicht eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die Schweizer Nachbarorte sowie größere Städte im Kanton Aargau sind ebenfalls schnell erreichbar.

Der Bahnhof Bad Säckingen mit regelmäßigen Zugverbindungen in Richtung Basel, Waldshut und Freiburg ist in wenigen Minuten erreichbar. Öffentliche Busverbindungen.



LAGEBESCHREIBUNG

Mikro-Standortbeschreibung

Die Liegenschaft in der Rothfluhstraße 5 im Bad Säckinger Ortsteil Wallbach liegt in strategisch vorteilhafter Randlage eines etablierten Gewerbegebiets, unmittelbar an der Schweizer Grenze. Diese Positionierung verbindet gewerbliche Funktionalität mit hoher Standortqualität und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten über den klassischen Reitbetrieb hinaus.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von großzügigen Grundstücken und gewerblichen Nutzungen mit geringer Störintensität. Dadurch ergeben sich ideale Voraussetzungen für emissionsarme Gewerbebetriebe, sportliche Einrichtungen – insbesondere Reit-, Trainings- oder Mehrzweck-Sporthallen – sowie weitere investive Nutzungskonzepte.

Die gute Erschließung und Anbindung ermöglichen einen professionellen Betriebsablauf sowie Kunden- und Lieferverkehr. Gleichzeitig bietet die Randlage ein hohes Maß an Eigenständigkeit und Flexibilität in der Nutzung, was für Investoren und Projektentwickler besonders attraktiv ist. Der direkte Anschluss an naturnahe Flächen und Wege stellt einen zusätzlichen qualitativen Mehrwert dar und ergänzt das Standortprofil um freizeit- und sportbezogene Nutzungsperspektiven.

Insgesamt vereint die Mikrolage grenznahe Lage, gewerbliche Einbindung und Entwicklungspotenzial und bildet damit eine überzeugende Grundlage für nachhaltige Investitionen und langfristige Wertstabilität.



Objektbeschreibung

Gewerbemöglichkeit und Nutzungskonzept

Die Liegenschaft präsentiert sich als vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 6.697 m² und richtet sich an Investoren, Betreiber und Selbstnutzer, die eine nachhaltige Kombination aus Sport, Gewerbe, Wohnen und zusätzlichen Ertragsquellen suchen. Die vorhandene bauliche Struktur bietet nicht nur optimale Voraussetzungen für den professionellen Reitbetrieb, sondern eröffnet darüber hinaus attraktive Perspektiven für alternative Sport-, Freizeit- und gewerbliche Nutzungskonzepte.

Reit-, Sport- und Außenanlagen

Zentrales Element der Anlage ist die großzügige Reithalle mit den Maßen von ca. 20 m x 40 m und einer Hallenhöhe von bis zu ca. 5,90 m bis zu den Trägerbalken. Aufgrund ihrer Dimensionierung und Bauweise eignet sich die Halle nicht nur hervorragend für den Reit- und Trainingsbetrieb, sondern auch für andere Sport-, Schulungs- oder gewerbliche Nutzungen, wie beispielsweise Indoor-Sportangebote, Seminare, Events oder Ausstellungsformate.

Ergänzt wird die Halle durch einen groß dimensionierten Außenplatz mit ca. 65 m x 75 m, ausgestattet mit grünem Sandbelag und moderner Beregnungsanlage. Auch dieser Bereich bietet neben dem Reitsport vielseitige Einsatzmöglichkeiten für sportliche, freizeitbezogene oder gewerbliche Konzepte.

Zur Anlage gehören zudem sechs große sowie drei kleinere Weideflächen, die gepachtet sind und eine artgerechte Tierhaltung in naturnaher Umgebung ermöglichen.

Stalltrakt und Betriebsflächen.

Der großzügige Stalltrakt mit einer Fläche von ca. 1.827 m² ist funktional und professionell ausgeführt und bildet die Grundlage für einen effizienten Betriebsablauf. Die vorhandenen Stall- und Nebenflächen bieten darüber hinaus Spielraum für Erweiterungen oder alternative gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten.

Insgesamt stehen auf dem Gelände 15 Pkw-Stellplätze für Besucher, Kunden und Mitarbeiter zur Verfügung.

Objektbeschreibung

Gastronomie und ergänzende Gewerbeflächen

Die im Erdgeschoss gelegene Gastwirtschaft mit angeschlossenem Büro stellt eine wertvolle Ergänzung der Gesamtanlage dar. Sie bietet Platz für bis zu 50 Sitzplätze und kann sowohl betriebsintern als auch als eigenständiger gastronomischer Betrieb genutzt werden. Dadurch ergibt sich ein zusätzlicher, unabhängiger Ertragsbaustein, der das Nutzungskonzept der Immobilie sinnvoll erweitert.

Wohnbereiche

Ein exklusiver Bestandteil der Liegenschaft ist die hochwertig ausgestattete Hauptwohnung im Obergeschoss mit ca. 109 m² Wohnfläche. Diese Einheit überzeugt durch gehobene Ausstattung, Parkettböden, Klimaanlage sowie einen eigenen Saunabereich und bietet ein repräsentatives Wohnambiente in direkter Verbindung zum Betrieb.

Der Hauptwohnung ist eine Galerie zugeordnet, die mit geringem baulichem Aufwand zu einer eigenständigen Galeriewohnung mit ca. 43 m² Wohnfläche inklusive Küche umgebaut werden kann. Diese Einheit eignet sich ideal als separate Wohnung, Büro oder Vermietungseinheit.

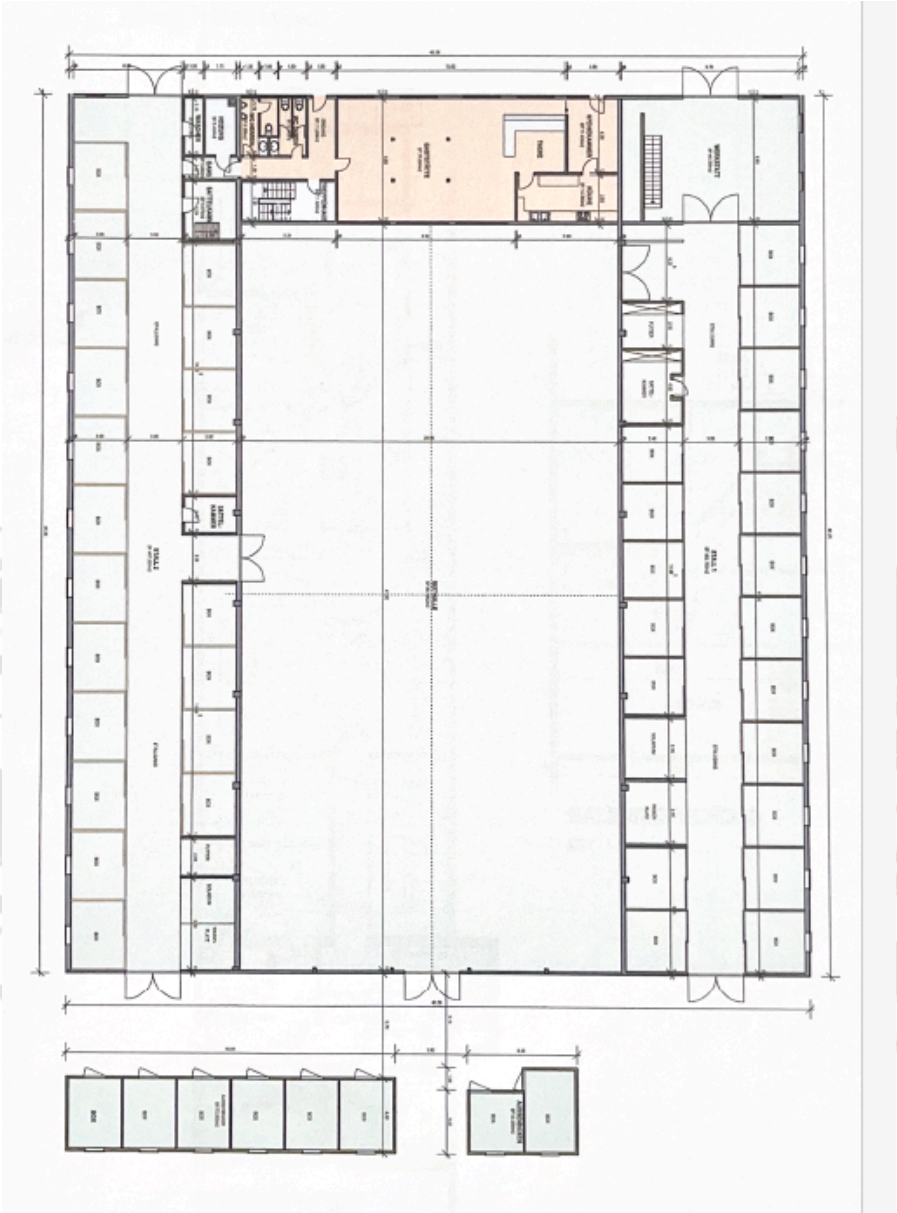
Zusätzlich stehen eine separat gelegene Zweizimmerwohnung mit ca. 55 m² Wohnfläche sowie zwei Mitarbeiterzimmer zur Verfügung und ermöglichen eine klare funktionale Trennung zwischen privatem Wohnen, Betriebsleitung und Personal.

Investitionsperspektive

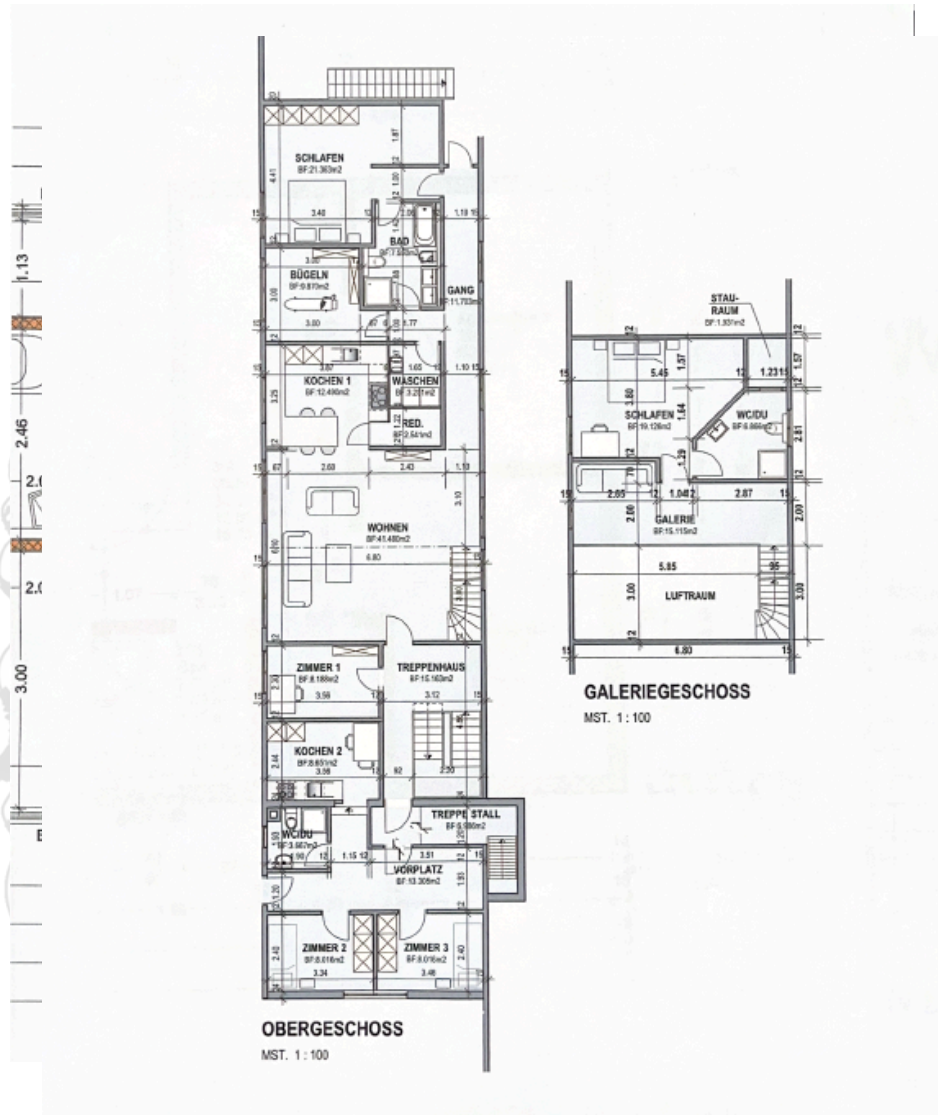
Die Immobilie überzeugt durch ihre klare Struktur, die großzügigen Flächen und die hohe Flexibilität der Nutzung. Eine wirtschaftlich rentable Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 225,95 kWp generiert bis 2029 eine jährliche Einspeisevergütung von rund 90.000 Euro und sorgt für stabile, planbare Einnahmen. Ein Glasfaseranschluss gewährleistet eine zeitgemäße digitale Infrastruktur.

Insgesamt handelt es sich um ein seltenes Investmentobjekt mit hoher Substanz, attraktiver Grenzlage zur Schweiz und hervorragenden Voraussetzungen für eine langfristig werthaltige und zukunftsorientierte gewerbliche Nutzung.

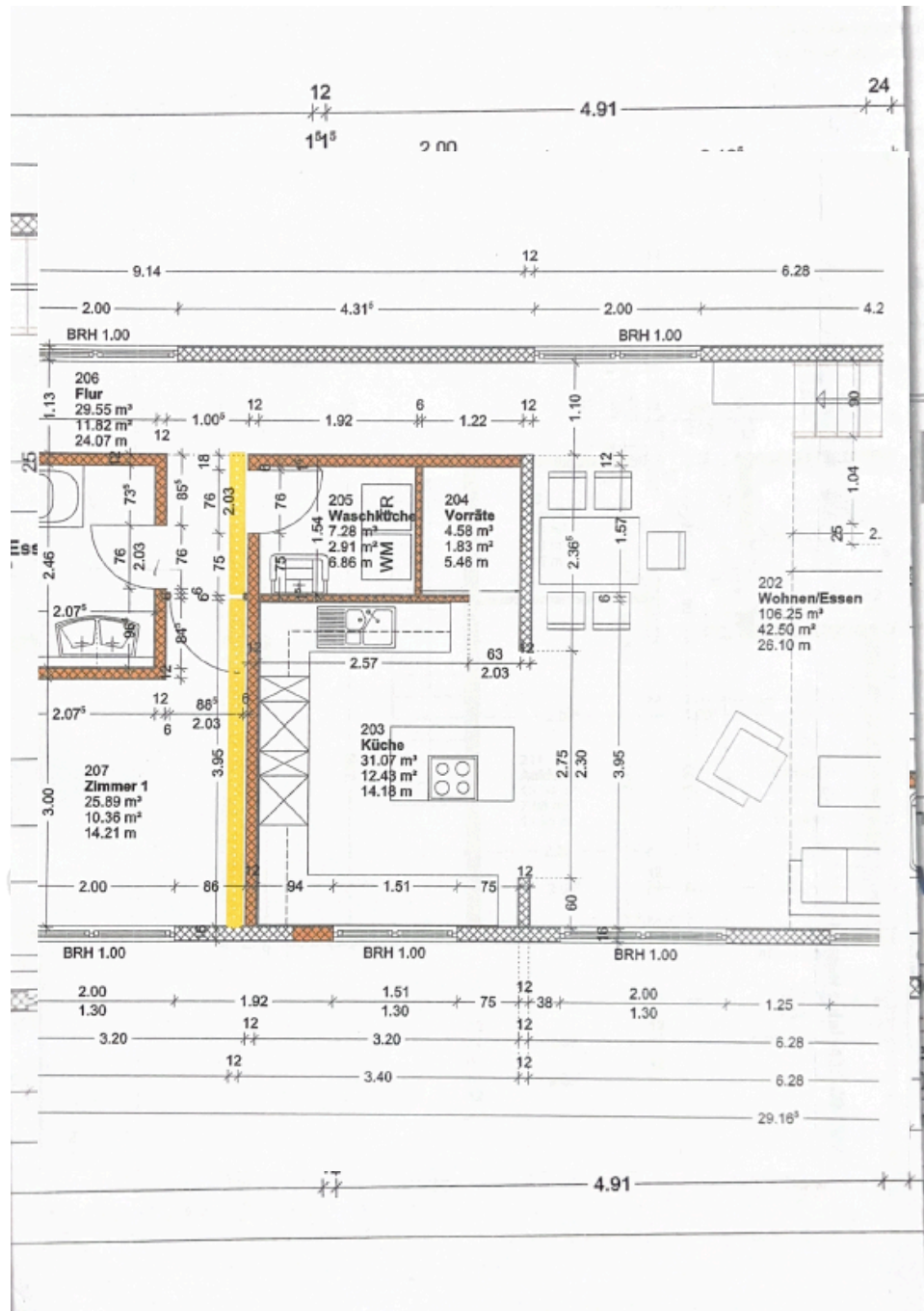
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



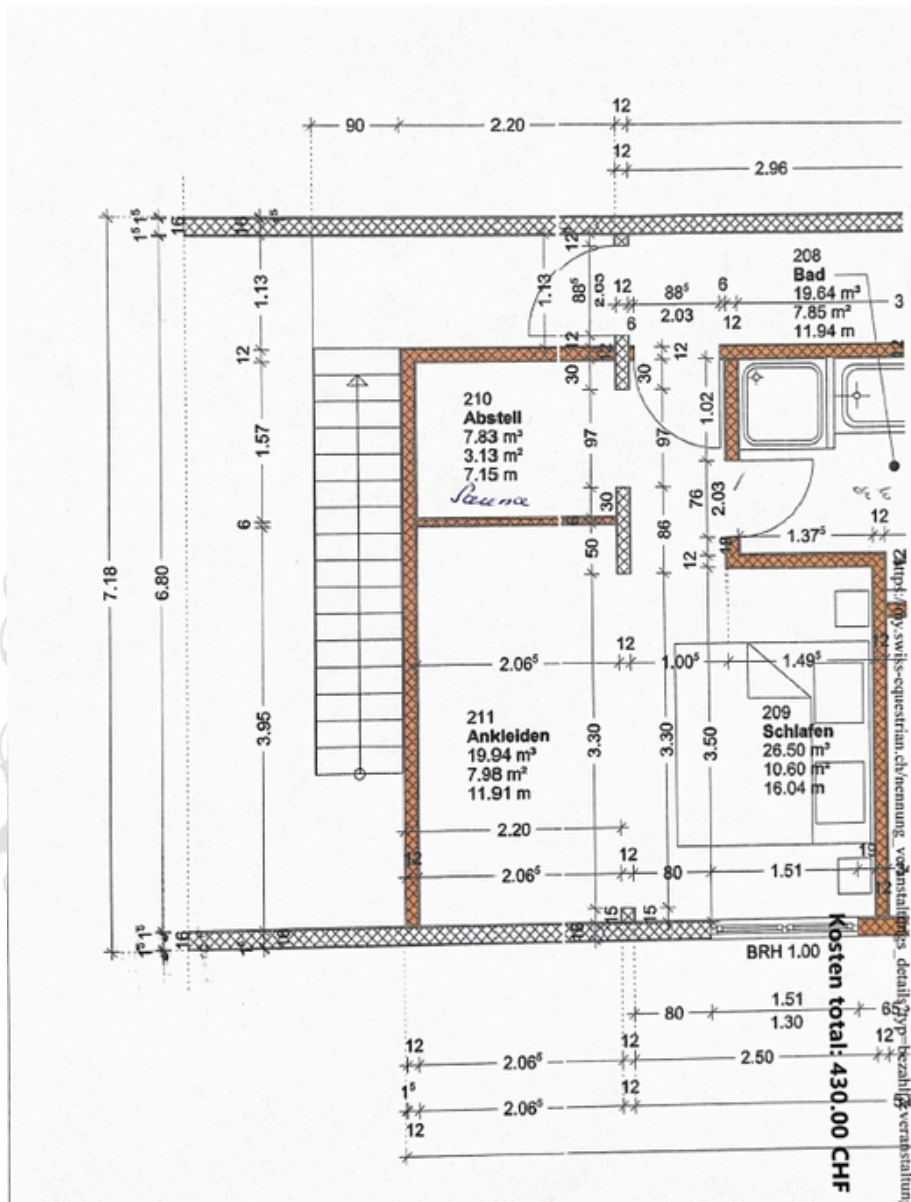
GRUNDRISS OBERGESCHOSS MIT GALERIE



GRUNDRISSAUSSCHNITT BETRIEBSLEITERWOHNUNG



GRUNDRISS ZWEIZIMMERWOHNUNG





Das Wesentliche im Überblick

Flächen & Gebäude

- Gesamtfläche 6697 m²
- Gastwirtschaft für 50 Sitzplätze mit ca. 126 m² Gewerbefläche
- Betriebsleiterwohnung im Obergeschoss mit ca. 109 m² und Galerie mit ca. 43 m²
- Separate Zweizimmerwohnung mit ca. 55 m² Wohnfläche
- Zwei Mitarbeiterzimmer
- Werkstatt sowie separates Gartenhaus
- 15 Parkplätze

Reit- & Stallanlage

- Reithalle mit den Maßen 20 m x 40 m, ausgestattet mit Greensan-Boden und Bewässerung. Hallenhöhe bis zu den Holzträgern 5,90 m
- Großer Stalltrakt für 35 Pferdeboxen und 12 Außenboxen mit ca. 1.827 m²
- 2 Pferdesolarien
- 2 Waschboxen
- 2 Futtersilos
- Fütteranlage für 4 Pferde
- Laufband
- Außenreitplatz mit den Maßen 65 m x 72 m, grüner Sandbelag und Bewässerung
- 6 große sowie 3 kleinere Weiden, gepachtet

Technische Ausstattung

- Wirtschaftlich rentable Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 225,95 kWp und einer jährlichen Einspeisevergütung von etwa 90.000 Euro bis 2029
- Gasheizung

Folgende Erneuerungen wurden in den letzten Jahren vorgenommen:

- Komplette Dachplattenerneuerung und Wohnungsrenovierung 2009
- Glasfaseranschluss

Kaufpreis Immobilie : 2.200.000 EURO

Provisionshinweis: 3,57 % Käufercourtage inkl. 19% MwSt. zahlbar und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages

Siller Immobilien

Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie:

David Laniado Tel: +49 7633 939 1590



☎ +49 7633 - 9391590

🌐 www.siller-immobilien.com

✉ info@siller-immobilien.com

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf uns vom Objekt-Eigentümer übermittelten Informationen. Wir als Makler übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität dieser Daten. Eine Haftung für unzutreffende oder fehlende Angaben ist gemäß § 311a BGB (in Verbindung mit den Grundsätzen des Maklerrechts) ausgeschlossen. Ebenso übernehmen wir keine Garantie für die Objektbeschaffenheit, gemäß § 652 BGB. Der Interessent ist verpflichtet, alle wesentlichen Fakten (z.B. Grundriss, Zustand, rechtliche Verhältnisse) eigenständig zu prüfen – etwa durch Einsicht in die Kaufunterlagen, Besichtigung oder Expertenrat. Maßgeblich sind ausschließlich die notariell beurkundeten Vertragsvereinbarungen und/oder Mietvertragsvereinbarungen und Verträge. Besondere Hinweise zu Denkmalschutz, Bebauungsplänen oder Altlasten bedürfen gesonderter amtlicher Auskünfte.