Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Repräsentatives Einfamilienhaus mit Gewerbeeinheit

Objektnummer: 25026054a



KAUFPREIS: 939.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 329 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 6529 m^2

Objektnummer: 25026054a - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25026054a - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25026054a
Wohnfläche	ca. 329 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2008

Kaufpreis	939.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25026054a - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	41 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.03.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 25026054a - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25026054a - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25026054a - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25026054a - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25026054a - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25026054a - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25026054a - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25026054a - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25026054a - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25026054a - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25026054a - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten, wenn es um die Vermittlung Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25026054a - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Ein erster Eindruck

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach? Dieses idyllische Anwesen macht es möglich!

Auf dem beeindruckenden, rund 6.529 m² großen Grundstück wurde ca. 2004 zunächst die Gewerbehalle errichtet. Sie umfasst eine Fläche von rund 375 m² und bietet ausreichend Lagermöglichkeiten. Sie ist mit zwei elektrischen Rolltoren ausgestattet. Im Jahr 2012 erfolgte ein Anbau mit einem separaten Hausanschlussraum und einem Kühlhaus. Zeitgleich wurde in der Halle ein Lagerboden errichtet.

Unmittelbar hinter der Halle befindet sich der Pferdestall. Dieser umfasst aktuell zwölf Einzelboxen, einen Futterplatz, einen Waschplatz sowie einen Sattelraum. Auslaufmöglichkeiten sind auf dem eigenen Grundstück oder auf gepachteten Flächen vorhanden. Etwaige Pachtverträge können bei Bedarf übernommen werden.

Das schöne Einfamilienhaus wurde erst ca. 2008 als Betriebsleiterwohnung errichtet. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 329 m². Insgesamt stehen aktuell sieben Zimmer zur Verfügung. Im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung installiert, die über eine Gasheizung aus dem Baujahr versorgt wird. Das Tageslichtbad im Erdgeschoss ist mit einer Dusche und einer Wanne ausgestattet.

Hinzu kommen ca. 65 m² Nutzfläche im Erdgeschoss, die derzeit als Büroflächen für den Gewerbebetrieb genutzt werden.

Im Obergeschoss wurde bereits beim Bau eine sinnvolle Raumaufteilung vorgenommen, sodass das Haus in mindestens zwei weitere Wohneinheiten unterteilt werden könnte. So wäre beispielsweise eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus möglich. Das Dachgeschoss kann noch teilweise frei gestaltet werden, da nicht alle Räume vollständig ausgebaut sind. Ein Bad mit Dusche ist bereits vorhanden, das zweite Bad ist vorbereitet. Zwei separate Eingänge sind ebenfalls vorhanden.

Im September 2024 wurde auf der Gewerbehalle eine PV-Anlage mit einer Größe von ca. 35 kWp installiert. Ebenso wurde eine Wallbox installiert.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktanfrage. Gerne vereinbaren wir nach Absprache einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 25026054a - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Ausstattung und Details

- Sackgassenlage am Rande eines Gewerbegebiets
- insgesamt ca. 6.529 m² Grundstück, verteilt auf zwei Flurstücke
- großflächiges Grundstück mit Platz zur freien Gestaltung
- ca. 2004 Errichtung der Gewerbehalle und Pferdestall
- Gewerbehalle ca. 375 m² Gewerbefläche
- aktuell als Lager für das eigene Gewerbe genutzt
- zwei elektrische Rolltore in den Gewerbehallen
- Anbau Anschlussraum, Kühlhaus und Lagerboden ca. 2012
- ca. 35 kWp große PV-Anlage auf der Gewerbehallen ca. 2024 installiert
- Wallbox zum Laden eines Elektrofahrzeuges
- ca. 12 Einzelboxen vorhanden
- Futterplatz, Waschplatz und Sattelraum vorhanden
- Auslaufmöglichkeiten auf dem Grundstück oder gepachteten Flächen
- Pachtverträge können bei Bedarf übernommen werden
- ca. 2008 Errichtung des Einfamilienhauses als Betriebsleiterwohnung
- Einfamilienhaus ca. 329 m² Wohnfläche
- insgesamt 7 Zimmer, davon 2 im EG und 5 im OG
- zusätzlich ca. 65 m² Bürofläche im Erdgeschoss
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Gaszentralheizung aus dem Baujahr auf dem Spitzboden
- Terrasse mit Südwest-Ausrichtung
- Dachgeschoss etwa zur Hälfte ausgebaut
- freie Gestaltung im Dachgeschoss
- zwei separate Eingänge bereits vorhanden
- ggf. Aufteilung in Mehrgenerationenhaus

Objektnummer: 25026054a - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in Markhausen, einem ruhigen Ortsteil der Stadt Friesoythe im Landkreis Cloppenburg. Der Ort ist von einer ländlichen Umgebung mit Wiesen, Feldern und kleinen Waldgebieten geprägt und bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit.

Markhausen verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Grundschule, Kindergarten, Bäckerei, Gastronomie und aktiven Vereinen. Weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im ca. zehn Kilometer entfernten Friesoythe.

Über die Landesstraße L 831 besteht eine direkte Verbindung nach Friesoythe und zu den Nachbarorten Thüle und Neuvrees. Von dort führen die Bundesstraßen B 72 und B 401 nach Cloppenburg, Oldenburg und Papenburg. Die Autobahn A 31 ist in etwa 25 Autominuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Der öffentliche Nahverkehr wird durch die Verkehrsgemeinschaft Cloppenburg (VGC) bedient. Die Linien 936 und 955 verbinden Markhausen regelmäßig mit Friesoythe, Altenoythe und Cloppenburg.

Das nahe Naturschutzgebiet „Markatal“ sowie der Fluss „Marka“ laden zu Spaziergängen und Radtouren in der Natur ein. So verbindet Markhausen ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit.

Objektnummer: 25026054a - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25026054a - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg
Tel.: +49 441 - 99 84 05 0
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com