

Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Exclusive living & working: Attractive detached house with commercial space

Property ID: 25026054



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

**PURCHASE PRICE: 939.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 329 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 6.529 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## At a glance

Property ID	25026054
Living Space	ca. 329 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2008

Purchase Price	939.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 65 m²
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	18.02.2026
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	103.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2008



Property ID: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## The property





Property ID: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## The property





Property ID: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## The property





Property ID: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## The property



Property ID: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## The property





Property ID: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## The property



Property ID: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## The property





Property ID: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## The property



Property ID: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## The property





Property ID: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## The property



Property ID: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**Property ID: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg**

## A first impression

Living and working under one roof? This idyllic property makes it possible! On the impressive, approximately 6,529 m<sup>2</sup> plot, the commercial building was initially constructed around 2004. It encompasses an area of approximately 375 m<sup>2</sup> and offers ample storage space. It is equipped with two electric roller doors. In 2012, an extension was added, including a separate utility room and a cold storage room; at the same time, a storage floor was constructed within the building. The horse stable is located directly behind the building. It currently comprises twelve individual stalls, a feeding area, a wash stall, and a tack room. Turnout areas are available on the property itself or on leased land. Any existing lease agreements can be transferred if desired. The attractive detached house was built around 2008 as the manager's residence. It offers approximately 329 m<sup>2</sup> of living space. A total of seven rooms are currently available. Underfloor heating, supplied by a gas boiler from the original construction year, is installed throughout the house. The ground floor bathroom features a shower and a bathtub. In addition, there is approximately 65 m<sup>2</sup> of usable space on the ground floor, currently used as office space for the business. The upper floor was designed with a practical layout during construction, allowing the house to be divided into at least two further residential units. This would make it suitable, for example, as a multi-generational home. The attic offers some flexibility in terms of layout, as not all rooms are fully finished. One bathroom with a shower is already installed, and the second bathroom is prepared for installation. There are also two separate entrances. In September 2024, a photovoltaic system with a capacity of approximately 35 kWp was installed on the commercial building. A wallbox charging station was also installed. If we have piqued your interest, we look forward to hearing from you. We would be happy to arrange a viewing appointment with you.



Property ID: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Details of amenities

- Sackgassenlage am Rande eines Gewerbegebiets
- insgesamt ca. 6.529 m<sup>2</sup> Grundstück, verteilt auf zwei Flurstücke
- großflächiges Grundstück mit Platz zur freien Gestaltung
- ca. 2004 Errichtung der Gewerbehalle und Pferdestall
- Gewerbehalle ca. 375 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- insgesamt 7 Zimmer, davon 2 im EG und 5 im OG
- zusätzlich ca. 65 m<sup>2</sup> 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

**Property ID: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg**

## All about the location

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.



Property ID: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.2.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 103.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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