

Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Résidence et espace de travail exclusifs : Maison individuelle attrayante avec espace commercial

CODE DU BIEN: 25026054



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

PRIX D'ACHAT: 939.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 329 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 6.529 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 25026054        |
| Surface habitable     | ca. 329 m²      |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 7               |
| Chambres à coucher    | 4               |
| Salles de bains       | 3               |
| Année de construction | 2008            |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 939.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 65 m²                                                                 |
| Aménagement                  | WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine                                        |

CODE DU BIEN: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 18.02.2026           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 103.30 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2008                      |

CODE DU BIEN: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg**

## Une première impression

Vivre et travailler sous un même toit ? Cette propriété idyllique vous offre cette possibilité ! Sur un terrain impressionnant d'environ 6 529 m<sup>2</sup>, le bâtiment commercial a été initialement construit vers 2004. D'une superficie d'environ 375 m<sup>2</sup>, il offre un vaste espace de stockage. Il est équipé de deux portes sectionnelles électriques. En 2012, une extension a été ajoutée, comprenant une buanderie indépendante et une chambre froide ; un étage de stockage a également été aménagé à cette occasion. L'écurie se situe juste derrière le bâtiment. Elle comprend actuellement douze boxes individuels, une zone d'alimentation, une aire de lavage et une sellerie. Des paddocks sont disponibles sur la propriété même ou sur un terrain loué. Tout bail en vigueur peut être transféré si nécessaire. La charmante maison individuelle a été construite vers 2008 pour servir de logement au gérant. Elle offre environ 329 m<sup>2</sup> de surface habitable. Sept pièces sont actuellement disponibles. Un chauffage au sol, alimenté par une chaudière à gaz d'origine, est installé dans toute la maison. La salle de bain du rez-de-chaussée comprend une douche et une baignoire. Ce niveau offre également environ 65 m<sup>2</sup> d'espace utilisable, actuellement aménagés en bureaux. L'étage a été conçu avec un agencement pratique dès la construction, permettant de diviser la maison en au moins deux logements supplémentaires. Elle conviendrait ainsi, par exemple, à une famille multigénérationnelle. Les combles offrent une certaine flexibilité d'aménagement, car toutes les pièces ne sont pas encore entièrement finies. Une salle de bain avec douche est déjà installée, et la seconde est prête à être aménagée. La maison dispose également de deux entrées indépendantes. En septembre 2024, un système photovoltaïque d'une capacité d'environ 35 kWc a été installé sur le bâtiment commercial. Une borne de recharge murale a également été installée. Si cette annonce vous intéresse, n'hésitez pas à nous contacter. Nous serions ravis d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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