

Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Exkluzív lakhatás és munkavégzés: Vonzó családi ház üzlethelyiséggel

VP azonosító: 25026054



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

VÉTELÁR: 939.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 329 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 6.529 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 25026054               |
| Hasznos lakótér | ca. 329 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto             |
| Szobák          | 7                      |
| Hálósobák       | 4                      |
| Fürdoszobák     | 3                      |
| Építés éve      | 2008                   |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 939.000 EUR                                                                           |
| Ház                     | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota    | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület         | ca. 65 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség           | Vendég WC,<br>Kandalló, Beépített<br>konyha                                           |

VP azonosító: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 18.02.2026 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 103.30 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2008                       |

VP azonosító: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Az első benyomás

Egy fedél alatt élni és dolgozni? Ez az idilli ingatlan lehetővé teszi! A lenyugözo, körülbelül 6529 m<sup>2</sup>-es telken az üzletházat 2004 körül építették. Körülbelül 375 m<sup>2</sup>-es területet foglal magában, és bőséges tárolóhelyet kínál. Két elektromos redonykapuval van felszerelve. 2012-ben egy bővítményt építettek hozzá, amely egy különálló háztartási helyiséget és egy hűtőkamrát is magában foglalt; ezzel egy időben egy tárolószintet is építettek az épületen belül. Az istálló közvetlenül az épület mögött található. Jelenleg tizenkét különálló állásból, etetőből, mosóállásból és egy nyergestárolóból áll. Kitérőhelyek állnak rendelkezésre magán a telken vagy bérelt telken. A meglévő bérleti szerződések igény szerint átruházhatók. A vonzó családi házat 2008 körül építették az igazgató lakhelyeként. Körülbelül 329 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál. Jelenleg összesen hét szoba áll rendelkezésre. A házban padlófűtés van, amelyet az eredeti építési évből származó gázkazán biztosít. A földszinti fürdőszobában zuhanyzó és kád található. Ezen felül a földszinten körülbelül 65 m<sup>2</sup> hasznos alapterület található, amelyet jelenleg az üzlet irodaterületként használ. Az emeletet az építkezés során praktikus elrendezéssel tervezték, amely lehetővé teszi a ház legalább két további lakóegységre osztását. Ez alkalmassá tenné például többgenerációs otthonként. A tetőtér némi rugalmasságot kínál az elrendezés tekintetében, mivel nem minden helyiség van teljesen befejezve. Az egyik zuhanyzós fürdőszoba már be van építve, a második fürdőszoba pedig elő van készítve a telepítésre. Két külön bejárat is van. 2024 szeptemberében egy körülbelül 35 kWp teljesítményű fotovoltaikus rendszert telepítettek az üzletépületre. Egy fali töltőállomást is telepítettek. Ha felkeltettük érdeklődését, várjuk jelentkezését. Örömmel egyeztetünk Önnel egy megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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