

Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Vivere e lavorare in modo esclusivo: attraente casa indipendente con spazio commerciale

Codice oggetto: 25026054



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 939.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 329 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.529 m²

Codice oggetto: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25026054
Superficie netta	ca. 329 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2008

Prezzo d'acquisto	939.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 65 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	18.02.2026
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	103.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

Codice oggetto: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

La proprietà



Codice oggetto: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

La proprietà



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

Codice oggetto: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Una prima impressione

Vivere e lavorare sotto lo stesso tetto? Questa proprietà idilliaca lo rende possibile! Su un imponente terreno di circa 6.529 m², l'edificio commerciale è stato inizialmente costruito intorno al 2004. Copre una superficie di circa 375 m² e offre ampi spazi di stoccaggio. È dotato di due portoni avvolgibili elettrici. Nel 2012 è stato aggiunto un ampliamento, che comprende un locale tecnico separato e una cella frigorifera; contemporaneamente, è stato realizzato un piano di stoccaggio all'interno dell'edificio. La scuderia si trova direttamente dietro l'edificio. Attualmente comprende dodici box singoli, una zona di alimentazione, un box di lavaggio e una selleria. Sono disponibili aree di stazionamento all'interno della proprietà stessa o su terreni in affitto. Eventuali contratti di locazione esistenti possono essere trasferiti, se lo si desidera. L'elegante casa indipendente è stata costruita intorno al 2008 come residenza del gestore. Offre circa 329 m² di superficie abitabile. Attualmente sono disponibili sette stanze in totale. Il riscaldamento a pavimento, alimentato da una caldaia a gas dell'anno di costruzione originale, è installato in tutta la casa. Il bagno al piano terra è dotato di doccia e vasca. Inoltre, al piano terra si trovano circa 65 m² di spazio utilizzabile, attualmente adibito a ufficio per l'attività. Il piano superiore è stato progettato con una disposizione pratica durante la costruzione, consentendo la suddivisione della casa in almeno altre due unità abitative. Questo la renderebbe adatta, ad esempio, come residenza multigenerazionale. La mansarda offre una certa flessibilità in termini di disposizione, poiché non tutti gli ambienti sono completamente rifiniti. Un bagno con doccia è già installato e il secondo bagno è predisposto per l'installazione. Sono inoltre presenti due ingressi separati. Nel settembre 2024, l'edificio commerciale è stato dotato di un impianto fotovoltaico con una potenza di circa 35 kWp. È stata inoltre installata una stazione di ricarica wallbox. Se abbiamo suscitato il vostro interesse, non vediamo l'ora di contattarvi. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita.

Codice oggetto: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.2.2026.

Endenergiebedarf beträgt 103.30 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25026054 - 26169 Friesoythe – Markhausen, Oldenburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com