

Exposé

Bauernhaus in Friesoythe

**Naturnahes Fachwerkhaus auf liebevollem Grundstück
mit Spieker, Carport u. Pergola**



Objekt-Nr. OM-399750

Bauernhaus

Verkauf: **598.000 €**

Ansprechpartner:
Justus Baehr

26169 Friesoythe
Niedersachsen
Deutschland

Grundstücksfläche	1.650,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	222,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	188,00 m ²	Carports	3

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das reetgedeckte Fachwerkhaus liegt auf einem liebevoll gestalteten, ca. 1.650 m² Grundstück, in direkter Lage am Stadtpark u. Fischteichen von Friesoythe. Über eine massive Holzbrücke gelangt man auf das Grundstück, wo sich Wohnhaus, Spiker, Carport u. Pergola befinden.

Das Haupthaus wurde 1974 errichtet und bietet rund 222 m² Wohnfläche auf zwei Etagen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin, eine offene Küche, ein Gäste-WC, zwei kleinere Zimmer sowie ein großes Schlafzimmer mit angrenzendem Vollbad.

Im Obergeschoss stehen ein weiteres großzügiges Schlafzimmer mit integriertem Duschbad sowie ein zusätzliches Schlafzimmer zur Verfügung. Die offene Galerie schafft ein angenehmes Raumgefühl und verbindet die Ebenen auf elegante Weise.

Zusätzliche Nutzflächen von ca. 188 m² verteilen sich auf einen separat errichteten Spieker (Baujahr 1976), einen Teilkeller, ein großes Carport mit Platz für drei Fahrzeuge sowie einen angrenzenden Geräteraum.

Ausstattung

Ausstattung

Innenbereiche:

- Fußboden im Windfang und der Wohndiele mit Schieferplatten, Wohnzimmer mit Terrakottafliesen
- Gemauerter Kamin auf Mühlsteinsockel als zentrales Gestaltungselement
- Küche mit gemauertem Kochbereich und Dunstabzugshaube
- Massive offene Holztreppe ins Obergeschoss, Holzgeländer
- Betontreppe zum Keller mit Marmorbelag
- Bäder: EG (Vollbad mit Dusche und Wanne), OG (Duschbad), Gäste-WC (EG), alle deckenhoch weiß gefliest
- Teilkeller mit integrierter Sauna

Heizung und Haustechnik:

- Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (Brötje EcoTherm Plus)
- Fußbodenheizung im EG (6 Heizkreise)
- Radiatoren- und Plattenheizkörper in EG und OG

Bausubstanz

- Bodenplatte aus Stahlbeton, Kellerwände in massivem Mauerwerk (ca. $\frac{1}{3}$ unterkellert)
- Stahlbetondecke zwischen Keller und EG, Holzbalkendecken in den oberen Geschossen
- Streifenfundamente aus Stahlbeton, Sockelbereich mit Findlingen
- Außenmauerwerk zweischalig: Außenschale aus altem Eichenholzfachwerk mit Klinkersteinen aus Ammerländer Bauernhäusern, Hohlschicht, innere Schale aus weiß gestrichenem Kalksandstein
- Reetdach mit Dachgaube, Kupferfirst und Blitzschutzanlage

- Gemauerter Schornstein mit Abdeckschürze
 - Eichenständer- und Trägerwerk im Erdgeschoss (2022 nachbehandelt und gestrichen)
-

Fenster und Türen

- Giebelseite mit originaler Grootdör (historische Dielentür) mit Sprossen- und Bleiverglasung
 - Zweifachverglaste Holzfenster mit Bleisprossen und Außenrollläden
 - Innenfensterbänke aus Holz, Außenfensterbänke aus Kupferblech
 - Innentüren aus Massivholz in klassischer Kassettenausführung mit Holzzargen
-

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage am ruhigen Stadtrand von Friesoythe, einer Stadt im niedersächsischen Landkreis Cloppenburg. Das Grundstück liegt unmittelbar gegenüber dem weitläufigen Stadtpark und ist über eine charmante, massive Holzbrücke erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für alle, die naturnahes Wohnen mit guter Anbindung verbinden möchten.

Trotz der ruhigen Lage ist das Stadtzentrum von Friesoythe in wenigen Minuten erreichbar. Dort befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken sowie verschiedene Gastronomiebetriebe. Schulen, Kindergärten und Sportheinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Fachwerk Wohnhaus



Grundstück am Fischteich

Exposé - Galerie



Grundstück



Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Esszimmer



kl. Schlafzimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



gr. Schlafzimmer Obergeschoss



gr. Schlafzimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Galerie



2. Schlafzimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Objektdetails



Exposé - Galerie



Grundstücksansicht

Exposé - Galerie



Grundstücksansicht



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Carport



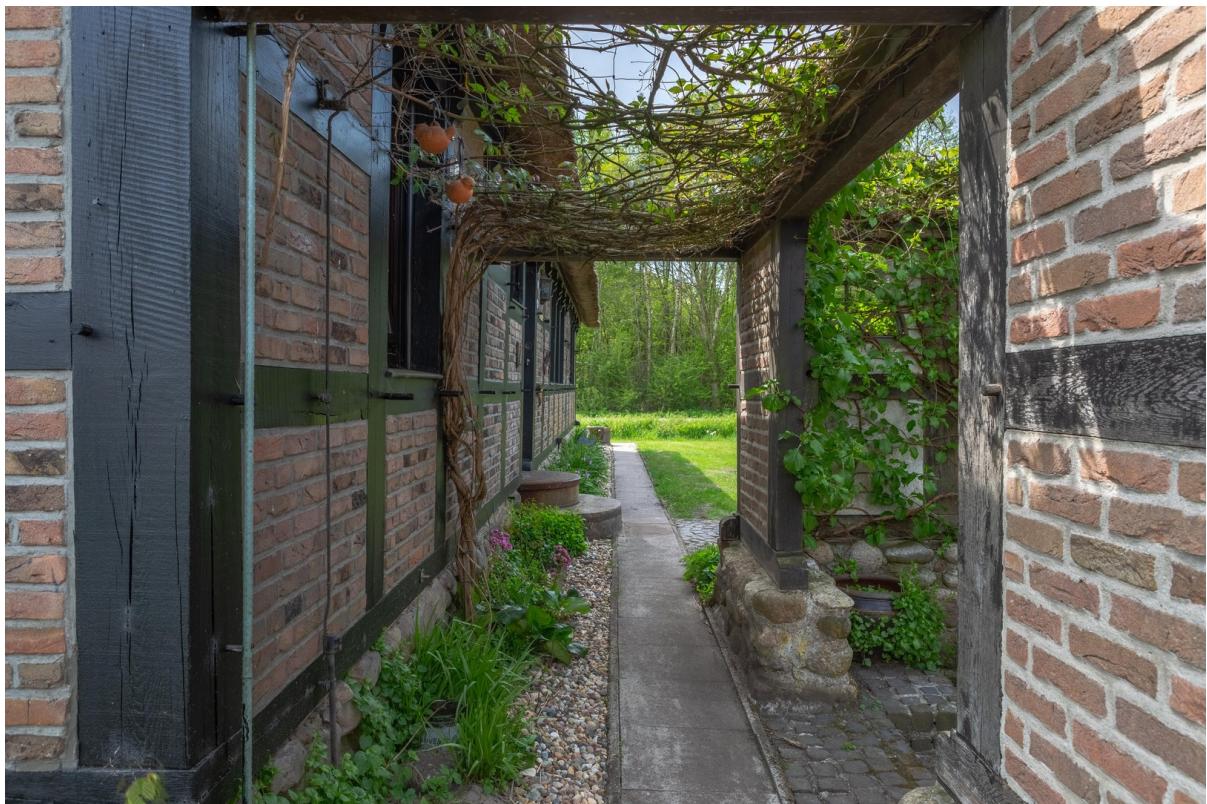
Pergola

Exposé - Galerie



Pergola

Exposé - Galerie



Pergola



Objektansicht

Exposé - Galerie



Objektansicht

Exposé - Galerie



Objektansicht



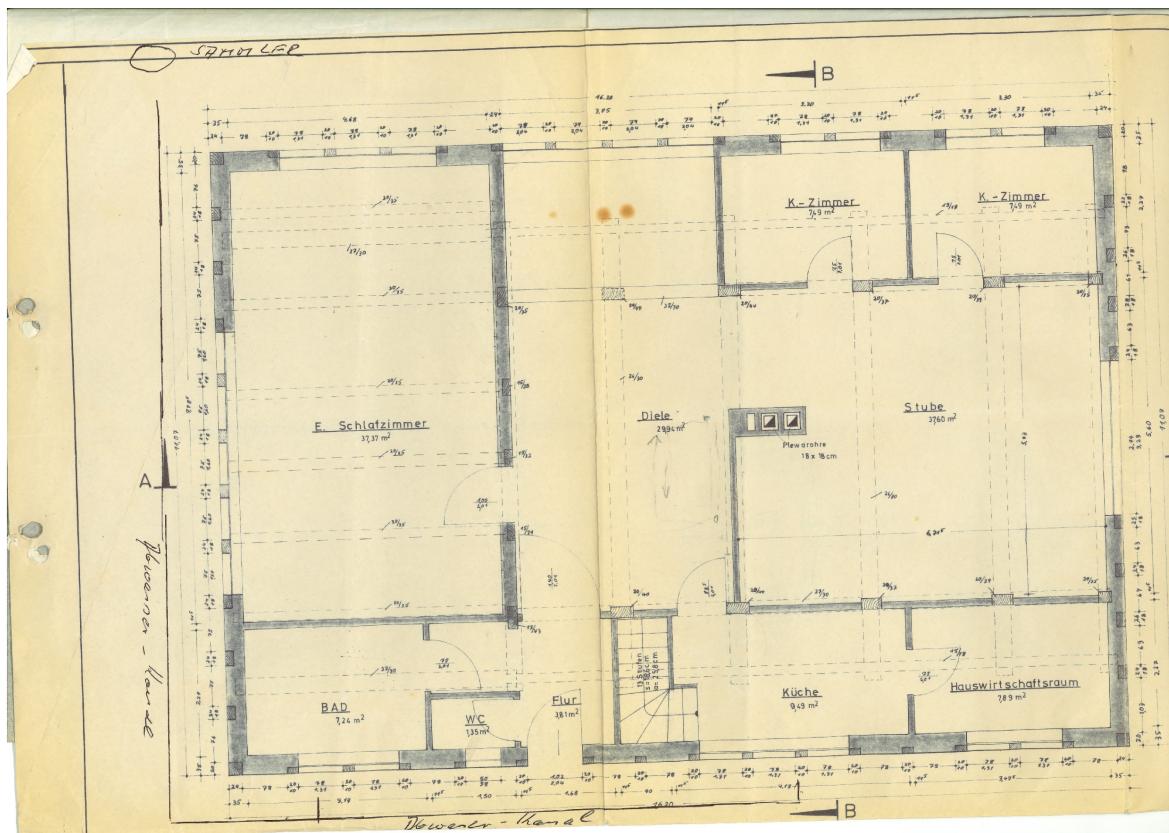
Exposé - Galerie



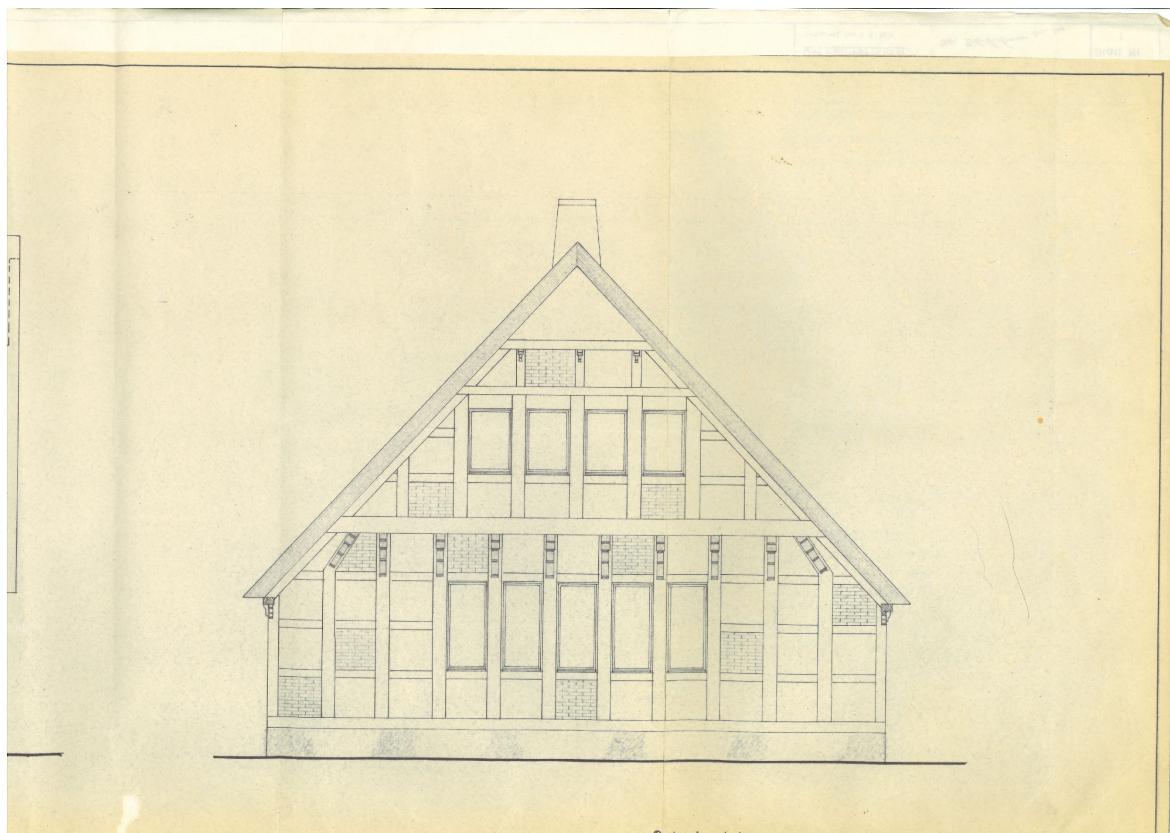
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

