

Exposé

Einfamilienhaus in Friesoythe

**Tolles Wohnhaus mit riesen Garten, plus Lager-/
Produktionshalle auf sehr schönem Grundstück**



Objekt-Nr. OM-409921

Einfamilienhaus

Verkauf: **894.600 €**

Ansprechpartner:
Thomas Eusterwiemann
Mobil: 0162 9399682

Huntestrasse 7
26169 Friesoythe
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	3.567,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	206,00 m ²	Stellplätze	10
Nutzfläche	1.485,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das in 2003 errichtete Wohnhaus, verfügt über 206 m² Wohnraum, sowie weitere Nutzflächen. Es ist hochwertig errichtet und gut geschnitten. Der sehr großzügige Wohnbereich ist nach oben offen und sehr hell gestaltet.

Das Haus befindet sich auf einem 3.500 großen Grundstück. Der Garten befindet sich hinter Haus und Halle und ist von außen nicht einsehbar. Ob Party oder Sonnenbaden. Fühlen Sie sich stets unbeobachtet!

Aktuell befindet sich direkt hinter der Terrasse ein kleiner Teich und dahinter dann eine Rasenfläche. Der Garten ist jedoch sehr groß und kann nach Ihren Wünschen frei umgestaltet werden (z.B. großer Spielbereich für die Kinder oder ähnliches).

Verknüpft/Verbunden mit der Wohnnutzung, ist die Nutzung der Lager/-Produktionshalle. Optimalerweise befindet sich ihr eigener Gewerbebetrieb in der Halle, so das Sie wohnen und arbeiten optimal und kostengünstig miteinander kombinieren können.

Alternativ ist vermutlich auch eine Vermietung der Halle (€ 3.500 monatlicher Mietertrag sind realistisch) möglich, solange Sie weiterhin als Aufsichtsperson agieren.

Auf den Gebäuden sind 158 kWp PV-Leistung installiert, welche bis 2030 noch gesicherte € 200.000 EEG-Einnahmen erzielen werden und danach quasi kostenlosen Eigen-Strom liefern. Diese Anlagen können bei Interesse, für einen guten Preis mit erworben werden.

Vereinbaren Sie gerne einen Termin und wir schauen uns das Grundstück gemeinsam einmal an.

Ausstattung

Sowohl Wohnhaus (z.B. überall Fußbodenheizung und viel Glas), als auch Halle (große Bürofläche, mit überdachtem und beheiztem Lager), sind hochwertig ausgestattet.

Der gesamte Außenbereich der Halle ist zudem hochwertig überdacht und auch an den Seiten windgeschützt abgeschlossen und bietet damit weiteren hochwertigen Lager- und Stellplatz.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Angebot erfolgt direkt vom Eigentümer, es ist somit keine weitere Provision beim Kauf fällig.

Thomas Eusterwiemann

Knapp 48

48336 Sassenberg

Lage

Haus und Halle liegen im einem Wohn-und Industriegebiet am südöstlichen Ortsrand von Friesoythe. Die umgebende Bebauung ist geprägt, von anderen kleineren Gewerbebetrieben, welche ebenfalls Wohnhäuser auf den Grundstücken errichtet haben.

In weniger als 1 km ist man auf der gut ausgebauten Umgehungsstraße B72 und damit schnell bei potentiellen Kunden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	102,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Haus Eingang

Exposé - Galerie



Haus Gästebad



Haus Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Haus Elternschlafzimmer



Haus Elternbad

Exposé - Galerie



Haus Wohnzimmer 1



Haus Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Haus Terasse 1



Haus Terasse 2

Exposé - Galerie



Haus Küche



Haus Küche Kühzelle

Exposé - Galerie



Haus Galerie



Haus Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Haus Kinderzimmer 2



Haus Kinderbad

Exposé - Galerie



Haus Arbeitszimmer



Haus Spitzboden-Aufgang

Exposé - Galerie



Haus Spitzboden



Halle und Haus von vorn

Exposé - Galerie



Halle und Haus von vorn



Halle und Haus von vorn

Exposé - Galerie



Übergang Halle zu Haus



Weg zum Wohnhaus

Exposé - Galerie



Sandkästen neben dem Haus



Halle von Hinten

Exposé - Galerie



Garten von Hinten



Garten von Hinten mit Haus

Exposé - Galerie



Halle von Oben



Grundstück von Oben

Exposé - Galerie



Büro&Halle Eingang



Büro&Halle Eingang

Exposé - Galerie



Flur Büros



Büro 1

Exposé - Galerie



Büro 2



Sanitär Büro

Exposé - Galerie



Beispiel Gästezimmer Büro



Halle von Innen 1

Exposé - Galerie



Halle von Innen 2



Halle von Innen 3

Exposé - Galerie



Halle von Innen 4



Halle von Innen 5

Exposé - Galerie



Halle Aufenthaltsraum



Lager Oben Flur

Exposé - Galerie



Lager Oben Beispielraum 1

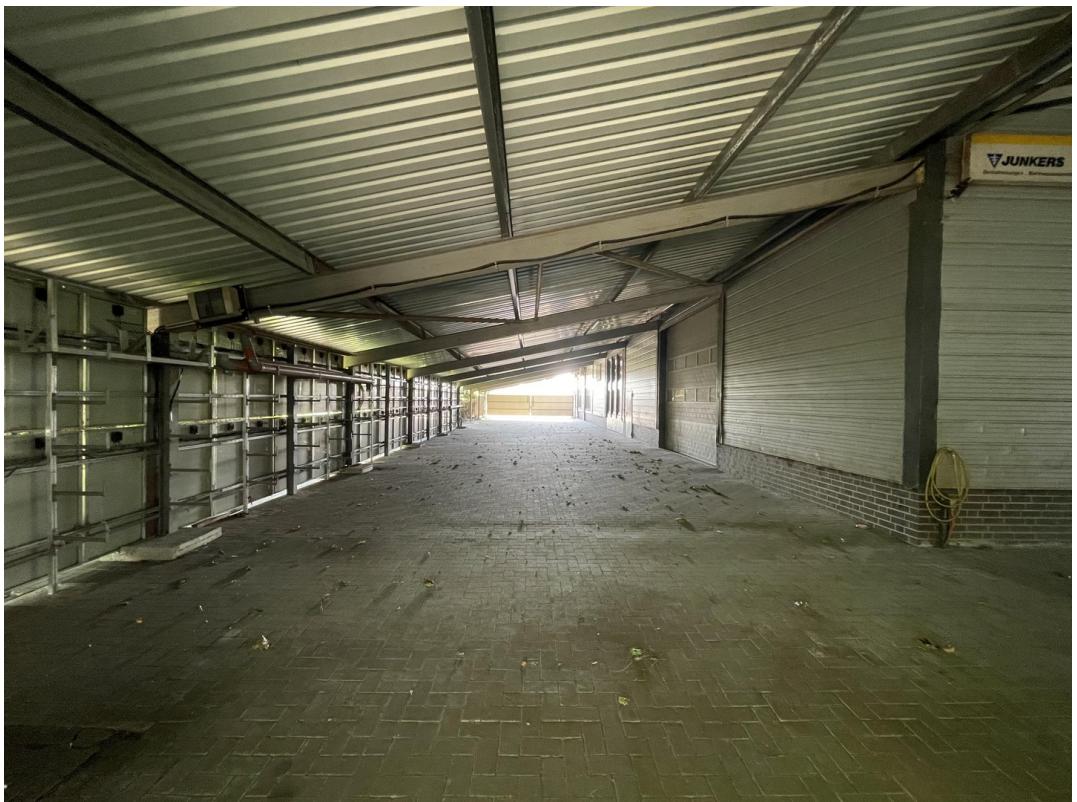


Lager Oben Beispielraum 2

Exposé - Galerie



Halle Überdachung links



Halle Überdachung rechts

Exposé - Galerie

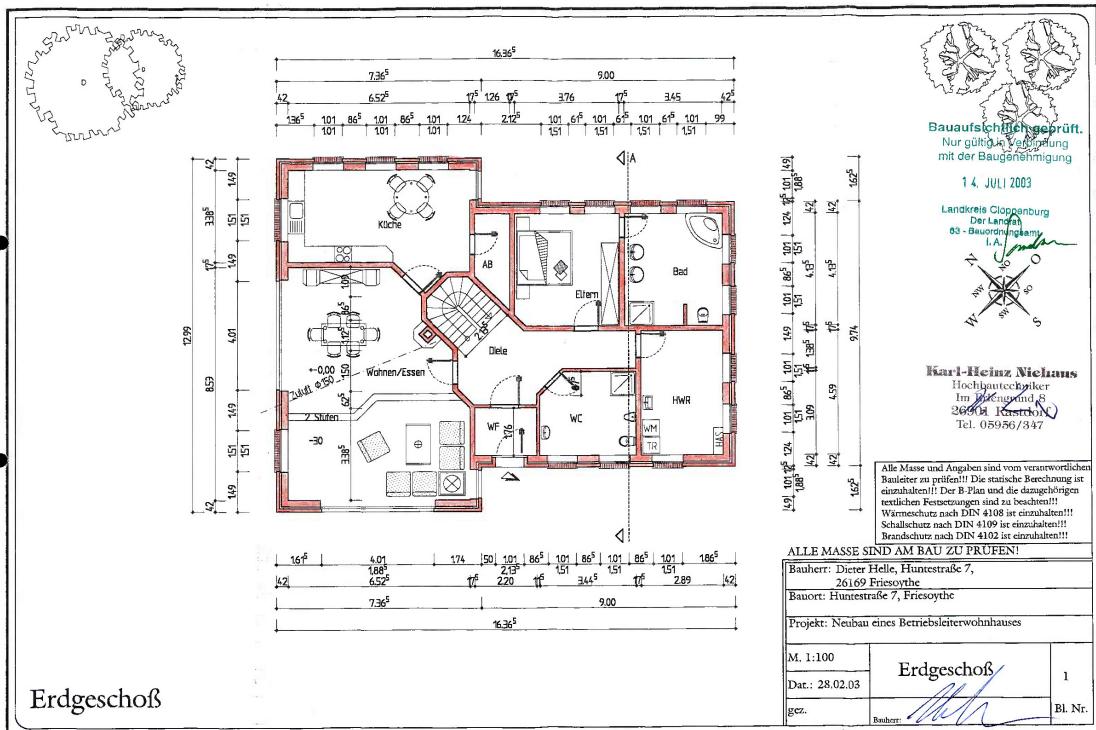


Halle Überdachung hinten

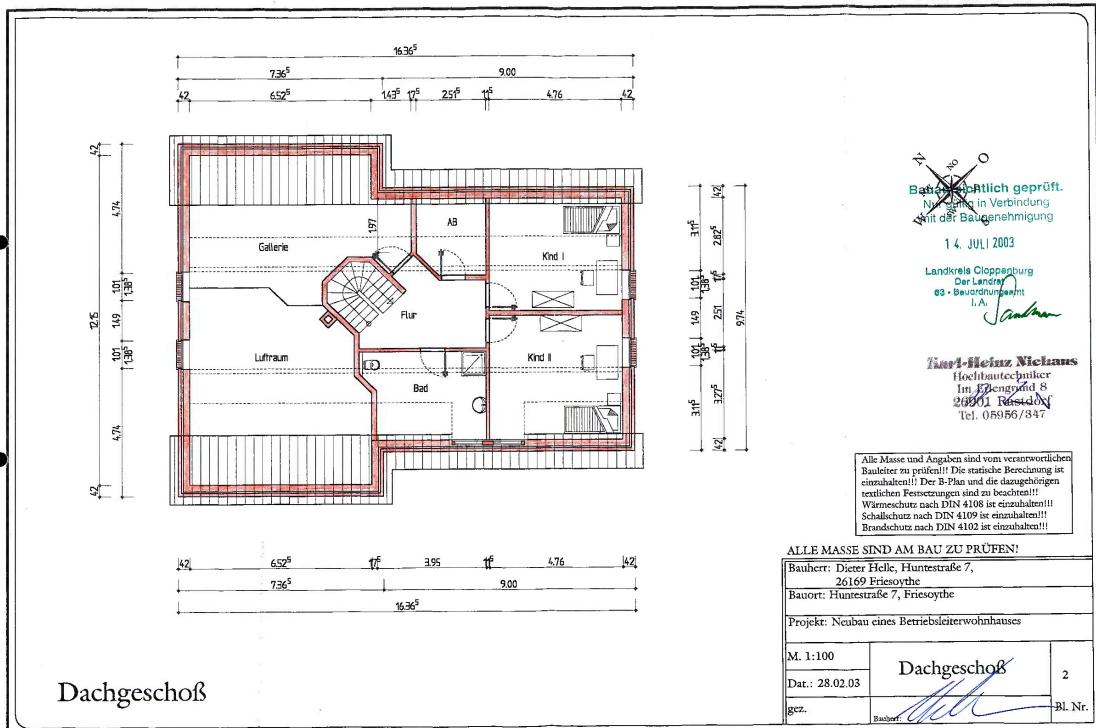


Halle Hintereingang

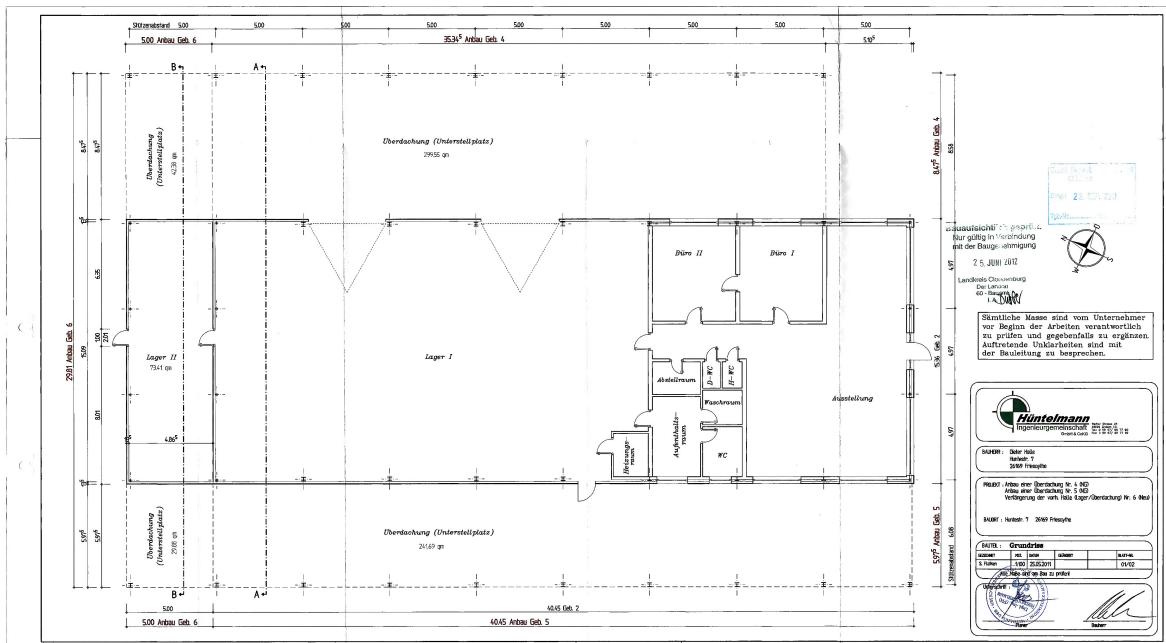
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Schnitte Haus
2. Wohnfläche Haus
3. Schnitte Halle
4. Lageplan

Bauaufsichtlich geprüft.
Nur gültig in Verbindung
mit der Baugenehmigung

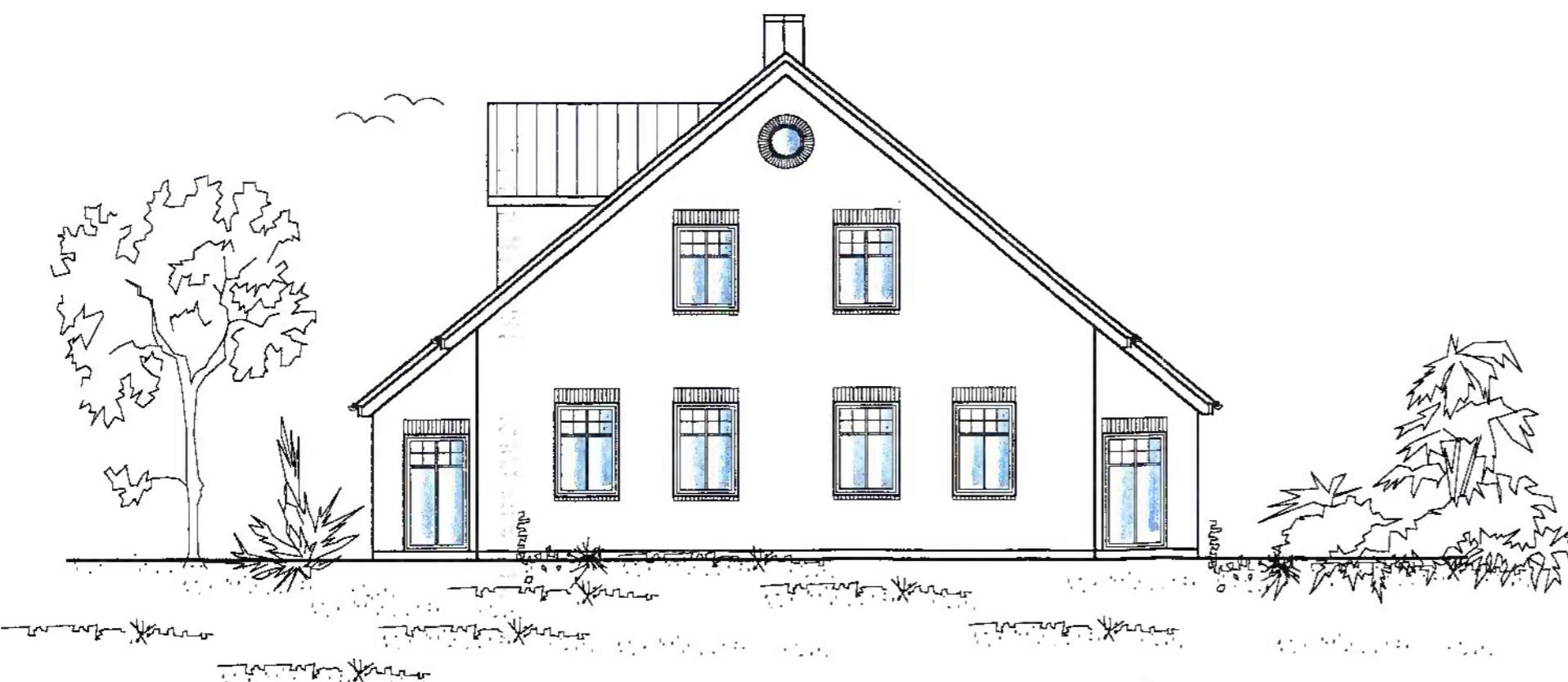
14. JULI 2003

Landkreis Cloppenburg
Der Landrat
63 - Bauordnungsamt
I. A.



Südwestansicht

Karl-Heinz Niehaus
Hochbautechniker
Im Eichengrund 8
~~26901~~ Kastdorf
Tel. 05956/347



Südostansicht

Alle Masse und Angaben sind vom verantwortlichen
Bauleiter zu prüfen!!! Die statische Berechnung ist
einzuhalten!!! Der B-Plan und die dazugehörigen
textlichen Festsetzungen sind zu beachten!!!
Wärmeschutz nach DIN 4108 ist einzuhalten!!!
Schallschutz nach DIN 4109 ist einzuhalten!!!
Brandschutz nach DIN 4102 ist einzuhalten!!!

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!

Bauherr: Dieter Helle, Huntestraße 7,
26169 Friesoythe

Bauort: Huntestraße 7, Friesoythe

Projekt: Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses

M. 1:100

Dat.: 28.02.03

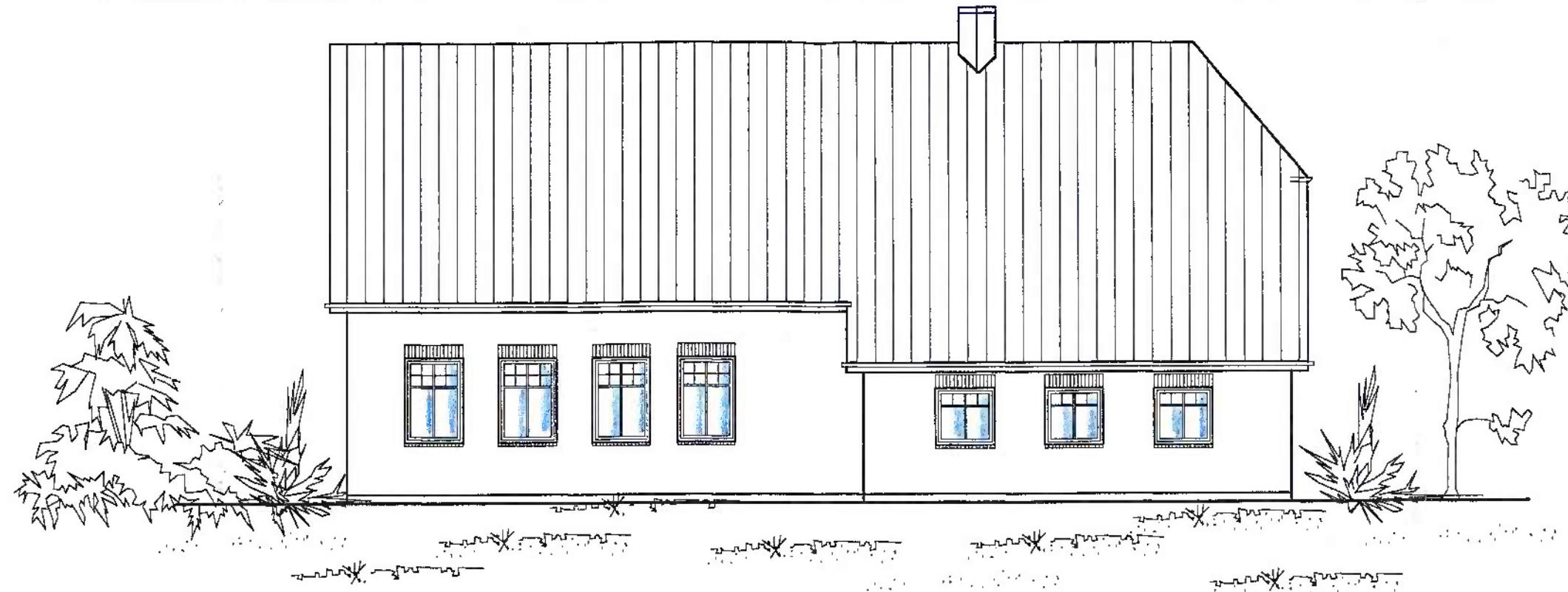
gez.

Bauherr:

Ansichten

4

Bl. Nr.



Bauaufsichtlich geprüft.
Nur gültig in Verbindung
mit der Baugenehmigung

14. JULI 2003

Landkreis Cloppenburg
Der Landrat
63 - Bauordnungsamt
I.A.

Nordostansicht



Nordwestansicht

Marl-Heinz Nielans
Hochbautechniker
Im Hengrund 8
26901 Rastede
Tel. 05956/347

Alle Masse und Angaben sind vom verantwortlichen
Bauleiter zu prüfen!!! Die statische Berechnung ist
einzuhalten!!! Der B-Plan und die dazugehörigen
textlichen Festsetzungen sind zu beachten!!!
Wärmeschutz nach DIN 4108 ist einzuhalten!!!
Schallschutz nach DIN 4109 ist einzuhalten!!!
Brandschutz nach DIN 4102 ist einzuhalten!!!

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!

Bauherr: Dieter Helle, Huntestraße 7,
26169 Friesoythe

Bauort: Huntestraße 7, Friesoythe

Projekt: Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses

M. 1:100

Dat.: 28.02.03

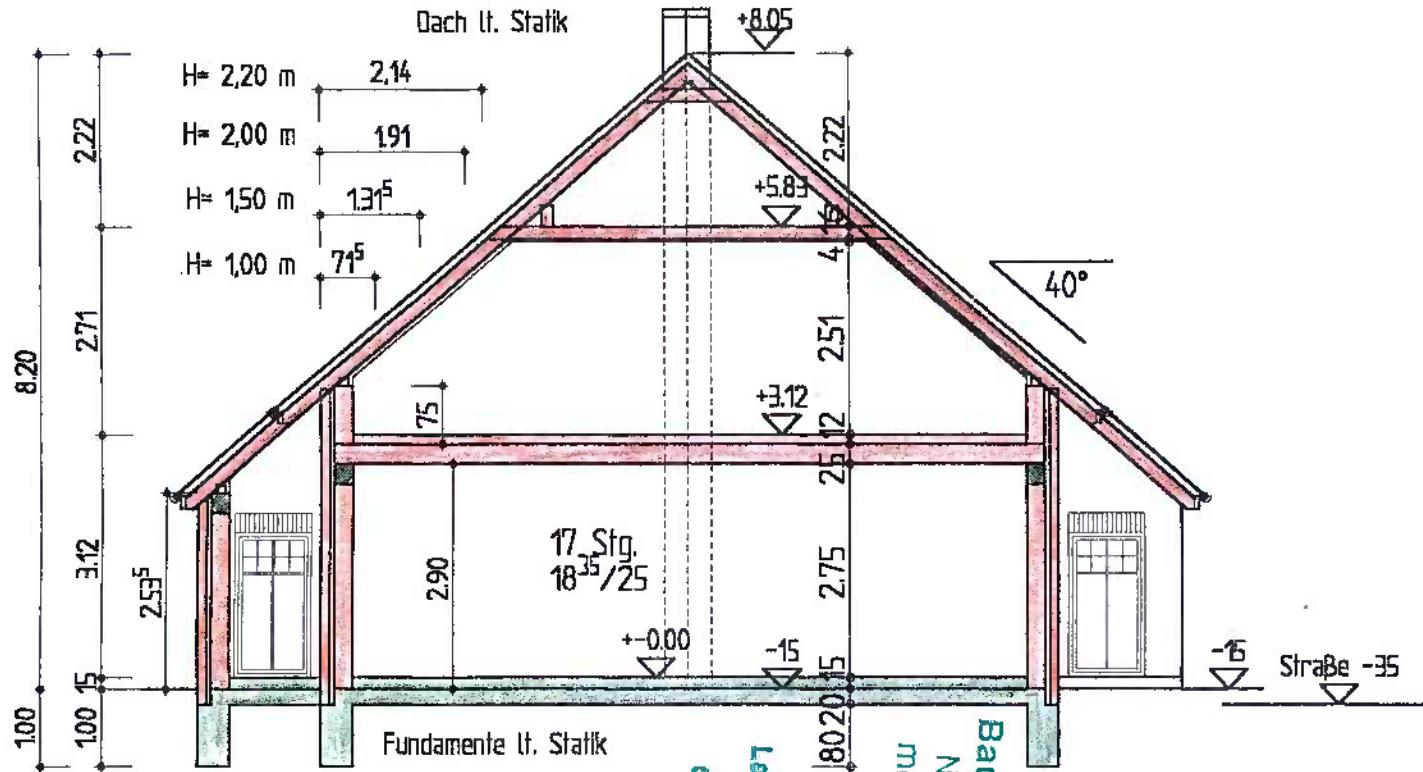
gez.

Ansichten

5

Bauherr:

Bl. Nr.



Mark-Heinz Niehans
Hochbautechniker
Im Erlengrund 8
26901 Rastede
Tel. 05956/347

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!

Bauherr: Dieter Helle, Huntestraße 7,
26169 Friesoythe

Bauort: Huntestraße 7, Friesoythe

Projekt: Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses

M. 1:100

Dat.: 28.02.03

gez.

Schnitt

3

Bl. Nr.

Alle Masse und Angaben sind vom verantwortlichen Bauleiter zu prüfen!!! Die statische Berechnung ist einzuhalten!!! Der B-Plan und die dazugehörigen textlichen Festsetzungen sind zu beachten!!! Wärmeschutz nach DIN 4108 ist einzuhalten!!! Schallschutz nach DIN 4109 ist einzuhalten!!! Brandschutz nach DIN 4102 ist einzuhalten!!!

2. Berechnung der Wohn- und Nutzfläche2.1 Wohnräume2.11 Wohnen/Essen

6,525	x	3,385	=	22,09
+ 6,525	x	0,625	=	4,08
+ 5,9	x	1,5	=	8,85
+ 5,9	x	1,125	=	6,64
+ 4,775	x	0,865	=	4,13
+ 4,775	x	1,09	=	5,20
./. 0,625	x	0,625	/ 2	= 0,20
./. 1,125	x	1,125	/ 2	= 0,63
./. 1,09	x	1,090	/ 2	= <u>0,59</u>
				49,57 x 0,97 = 48,08 m ²

2.12 Eltern

3,76	x	4,14	=	15,55
./. 0,40	x	0,40	/ 2	= <u>0,08</u>
				15,47 x 0,97 = 15,00 m ²

2.13 Kind I

4,76	x	2,74	=	13,04
./. 4,76	x	1,20	/ 2	= <u>2,85</u>
				10,19 x 0,97 = 9,88 m ²

2.14 Kind II

4,76	x	3,19	=	15,20
+ 1,25	x	1,40	=	1,74
./. 3,51	x	1,20	/ 2	= <u>2,11</u>
				14,84 x 0,97 = 14,40 m ²

Summe Titel 2.1 87,36 m²2.2 Kochen

6,53	x	3,385	=	22,09
+ 1,14	x	1,14	/ 2	= <u>0,65</u>
				22,74 x 0,97 = <u>22,05 m²</u>

Summe Titel 2.2 22,05 m²2.3 Nebenräume2.31 WC

3,45	x	3,09	=	10,65
./. 0,88	x	0,88	/ 2	= <u>0,38</u>
				10,26 x 0,97 = <u>9,95 m²</u>

2.32 HWR

$$2,89 \quad x \quad 4,59 = 13,27 \times 0,97 = 12,87 \text{ m}^2$$

2.33 Diele

6,39	x	1,385	=	8,84
+ 2,825	x	1,33	=	3,76
+ 0,95	x	0,95 / 2	=	0,45
+ 2,38	x	2,38 / 2	=	2,83
+ 2,50	x	2,50 / 2	=	3,13
./. 0,56	x	0,560 / 2	=	<u>0,16</u>
				18,85 x 0,97 = 18,29 \text{ m}^2

2.34 Bad unten

$$3,455 \quad x \quad 4,135 = 14,29 \times 0,97 = 13,86 \text{ m}^2$$

2.34 Bad oben

3,95	x	1,88	=	7,42
+ 1,25	x	1,40	=	1,74
+ 0,625	x	0,82	=	0,51
+ 0,63	x	0,63 / 2	=	0,20
+ 2,70	x	1,20 / 2	=	<u>1,62</u>
				11,50 x 0,97 = 11,15 \text{ m}^2

2.35 AB oben

2,515	x	1,43	=	3,59
./. 0,80	x	0,80 / 2	=	0,32
+ 2,52	x	1,20 / 2	=	<u>1,51</u>
				5,42 x 0,97 = 5,26 \text{ m}^2

2.36 Flur

2,875	x	2,51	=	7,22
+ 1,70	x	0,56	=	0,95
+ 1,31	x	1,31 / 2	=	0,86
+ 1,56	x	1,56 / 2	=	<u>1,22</u>
				10,24 x 0,97 = 9,94 \text{ m}^2

2.37 AB

1,26	x	2,3	=	2,90
+ 1,26	x	1,260 / 2	=	<u>0,79</u>
				3,69 x 0,97 = 3,58 \text{ m}^2

2.38 WF

$$2,20 \quad x \quad 1,76 = 3,87 \times 0,97 = 3,76 \text{ m}^2$$

2.39 Galerie

7,960	x	0,75	=	5,97
+ 7,96	x 1,19	/ 2	=	4,74
+ 1,91	x 1,75		=	3,34
+ 2,86	x 1,11		=	3,17
+ 0,89	x 0,89	/ 2	=	0,40
+ 0,63	x 0,63	/ 2	=	0,20
./. 0,66	x 0,66	/ 2	=	<u>0,22</u>
				8,12 x 0,97 = 7,88 m ²

Summe Titel 2.3 96,53 m²**Wohnfläche ges. 205,94 m²****3 Berechnung der Grundflächenzahl****3.1 Grundstücksgröße** ~ 3567 m²**3.2 Grundfläche Wohnhaus**

7,365	x 12,99	=	95,671
+ 9,00	x 9,74	=	<u>87,66</u>
			<u>183,33</u>

3.3 Grundflächenzahl

$$183,33 \text{ m}^2 : 3567 \text{ m}^2 = 0,051$$

4. Berechnung der GRZ einschl. vorh. Gebäude und Pflasterfläche**4.1 Grundstücksgröße** ~ 3567 m²**4.2 Wohnhaus**aus Pos. 3.2 **183,33 m²****4.21 Halle vorh.**

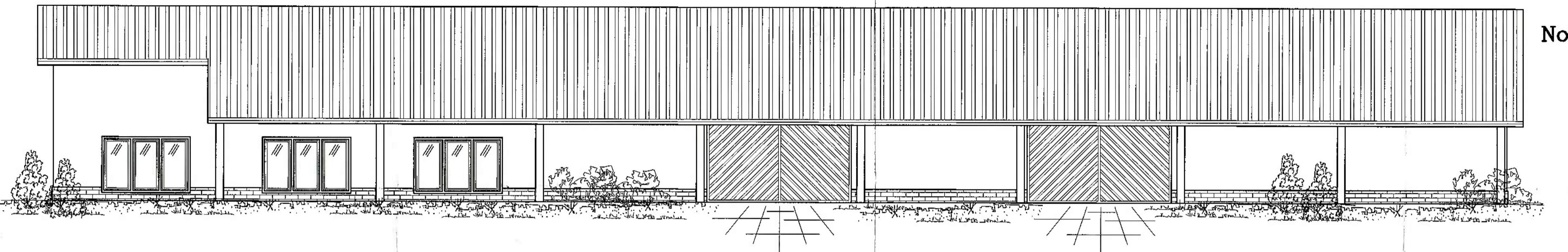
$$40,36 \text{ x } 15,36 = 619,93 \text{ m}^2$$

4.23 Pflasterfläche

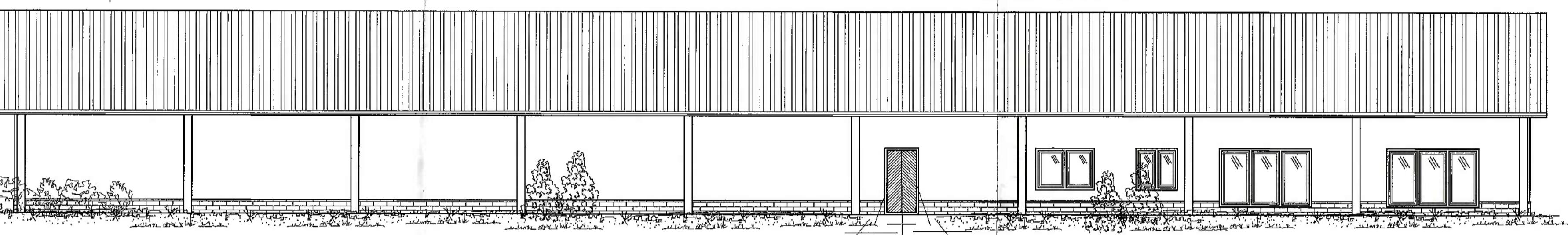
60,18	x 9,00	=	541,62
+ 2,00	x 15,36	=	30,72
+ 1,50	x 9,00	=	13,50
+ 5,00	x 13,30	=	66,50
+ 10,70	x 5,00	=	53,50
+ 6,00	x 4,30	=	25,80
+ 2,30	x 2,80	=	6,44
			<u>738,08 m²</u>

Summe Titel 5.2 1541,34 m²**4.3 GRZ einschließlich Nebengebäude und Pflasterfläche**

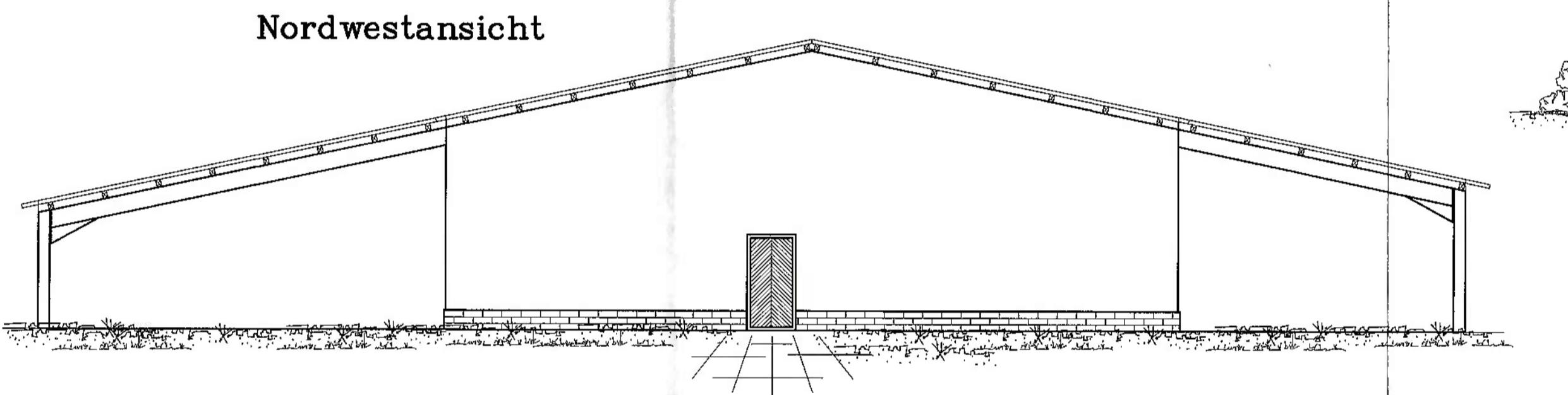
$$1541,34 \text{ m}^2 : 3567 \text{ m}^2 = 0,43$$



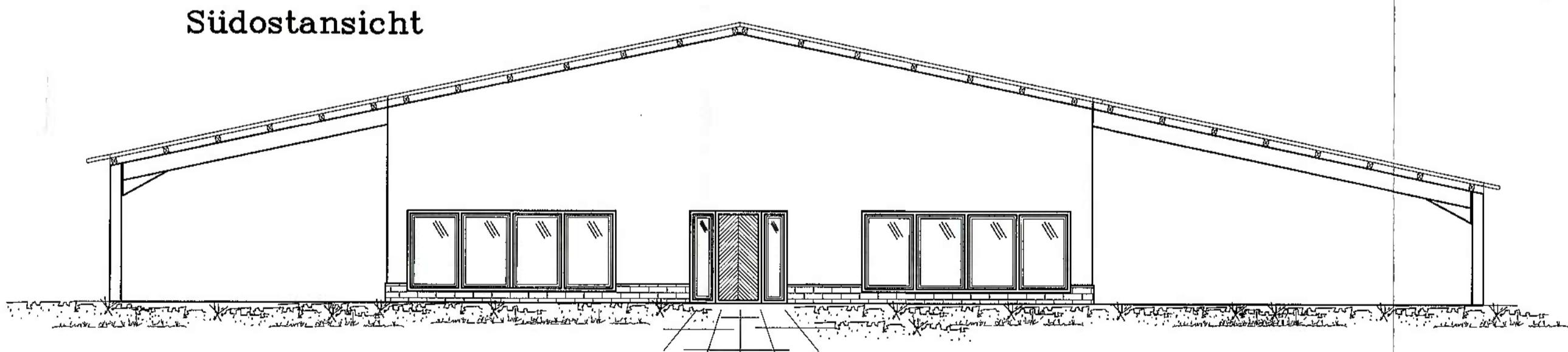
Nordostansicht



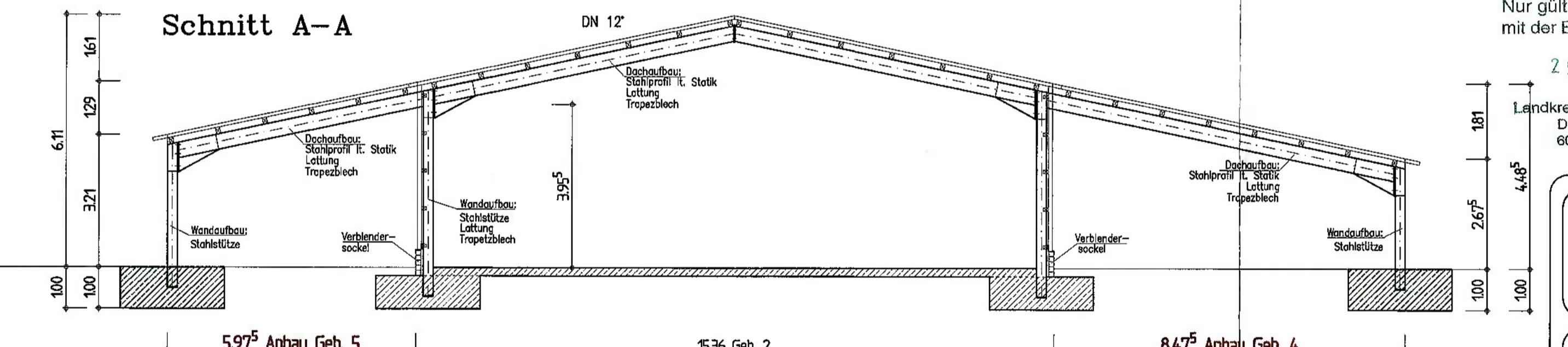
üdwestansicht



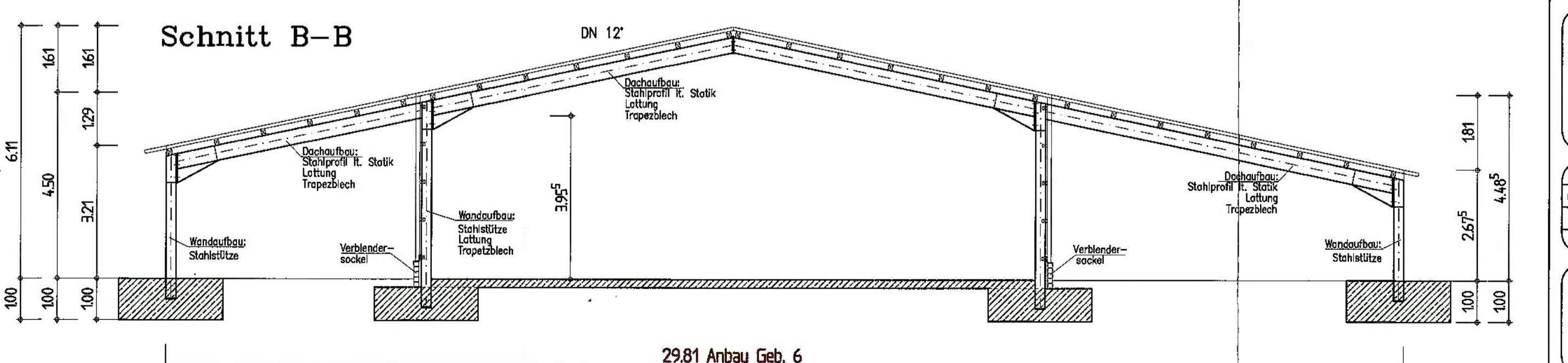
Nordwestansicht



Südostansicht



Schnitt A-A



Schnitt B–B

Prüfungsergebnis
Sichtlich geprüft.
Gültig in Verbindung
mit Baugenehmigung

25.08.2012

Kreis Cloppenburg
Der Landrat
60 - Bauamt
I.A. 



Hüntelmann
Ingenieurgemeinschaft

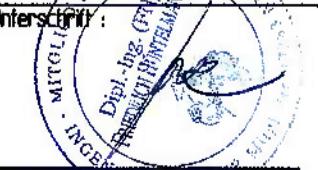
AUHERR : Dieter Helle
Huntestr. 7
26169 Friesoythe

PROJEKT : Anbau einer Überdachung Nr. 4 (NG)
Anbau einer Überdachung Nr. 5 (NG)
Verlängerung der vorh. Halle (Lager/Überdachung) Nr. 6

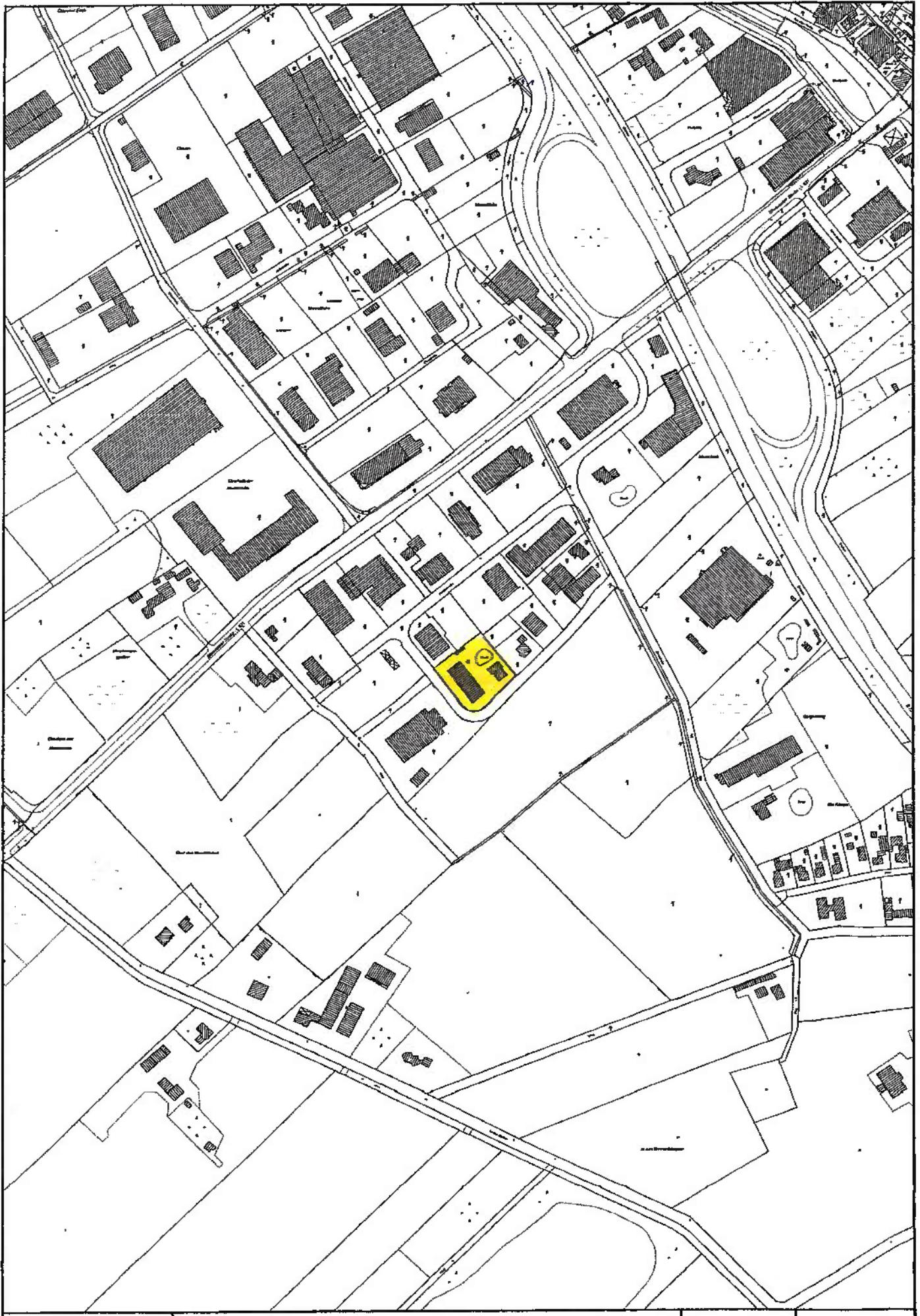
BAUERT : Huntestr. 7 26169 Friesoythe

AUITEIL : Schnitt Ansichten					
CHNET	MST.	DATUM	GEÄNDERT		BLATT-NR.
Ratken	1100	25.05.2011			02/02

Alle Maße sind am Bau zu prüfen



Bauherr



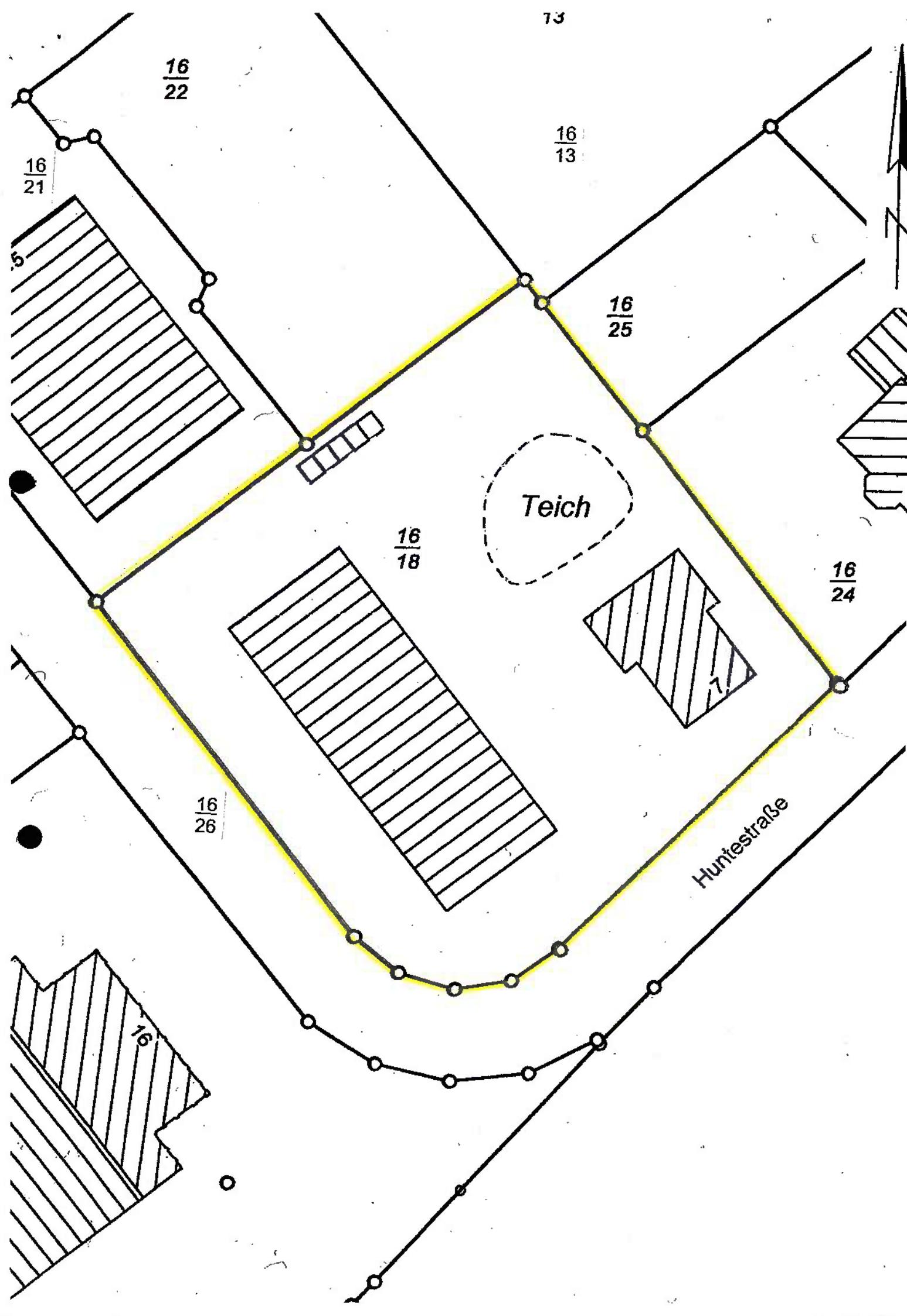
R=3422472,2 H=5875647,9

Gemarkung: Friesoythe

Flurstück: 031834-023-00016/018

Maßstab: 1:5000

Datum: 02.03.2011



Bauaufsichtlich geprüft.
Nur gültig in Verbindung
mit der Baugenehmigung

25 JUNI 2012

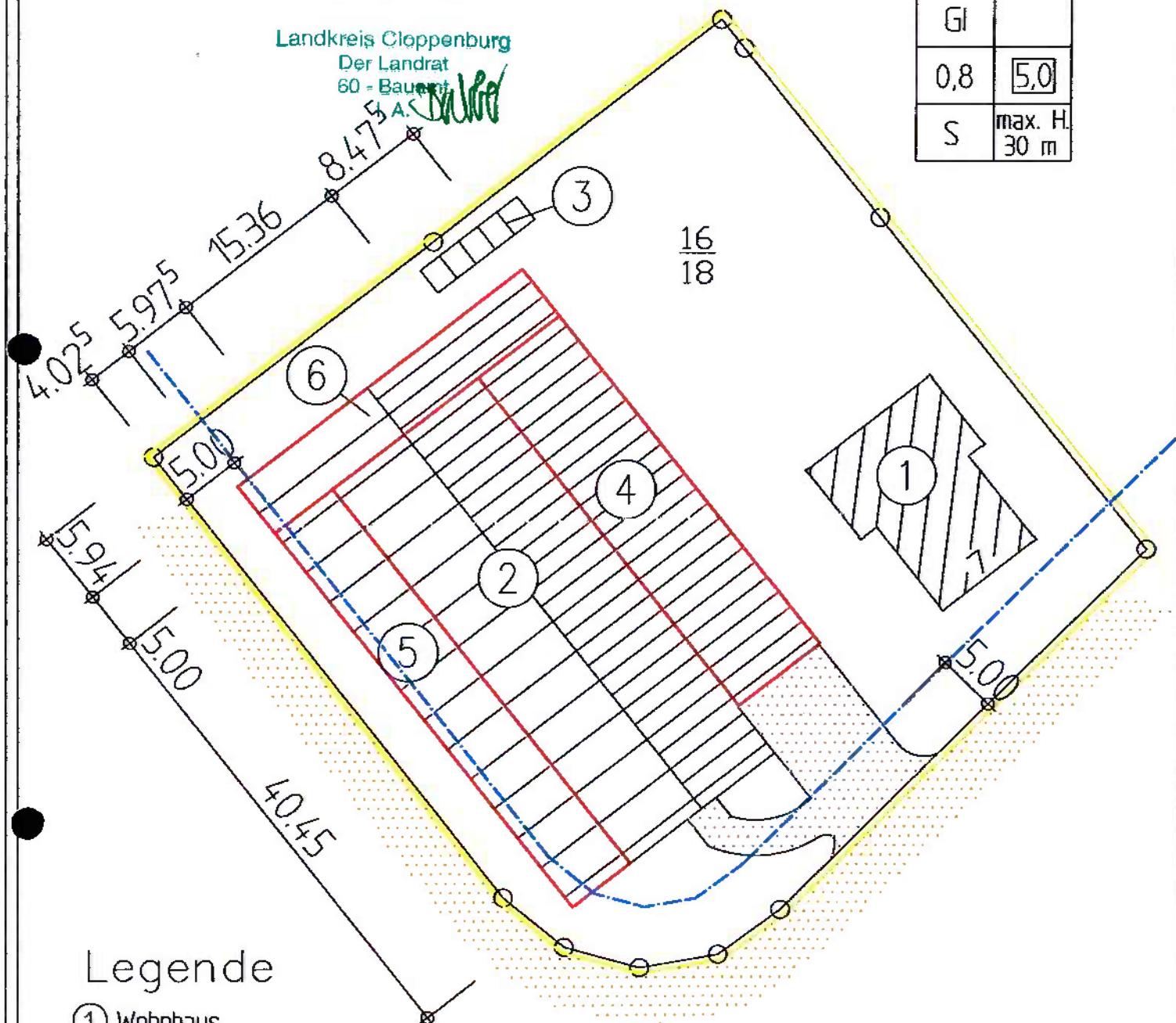
Landkreis Cloppenburg

Der Landrat

60 - Bauamt

4.A.

GI	
0,8	5,0
S	max. H. 30 m



Legende

- (1) Wohnhaus
- (2) Lagerhalle mit Büro und Ausstellung
- (3) Carport
- (4) Überdachung Nachgenehmigung
- (5) Überdachung Nachgenehmigung
- (6) Lager beantragt

- Baugrenze
- [dotted pattern] öffentl. Zuwegung
- [cross-hatch] vorh. Pflasterung

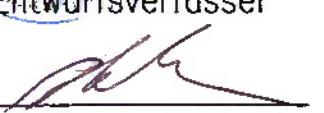


Dipl. Ing. T. Hüntemann

Werter Str. 24

49699 Lindern

Entwurfsvorfasser


Bauherr