

# 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 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	206,00 m²	Stellplätze	10
Nutzfläche	1.485,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das in 2003 errichtete Wohnhaus, verfügt über 206 m<sup>2</sup> 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 in 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/(m²a)
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 Kühlzelle



# 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



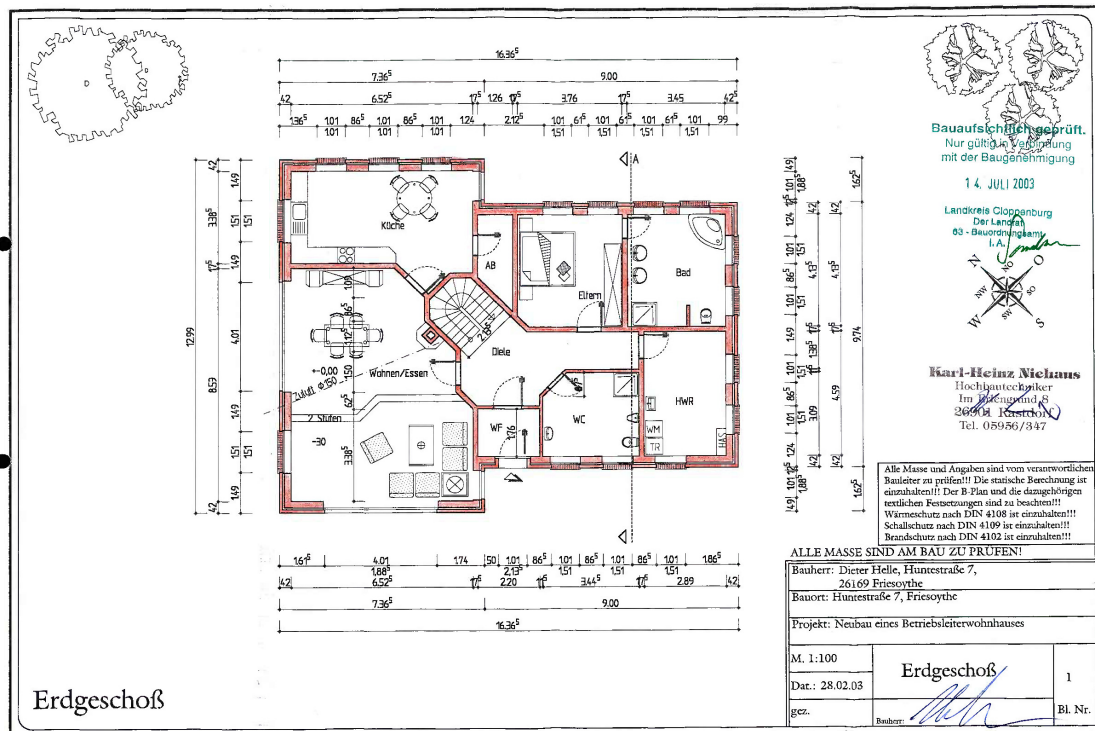
Halle Überdachung hinten



Halle Hintereingang

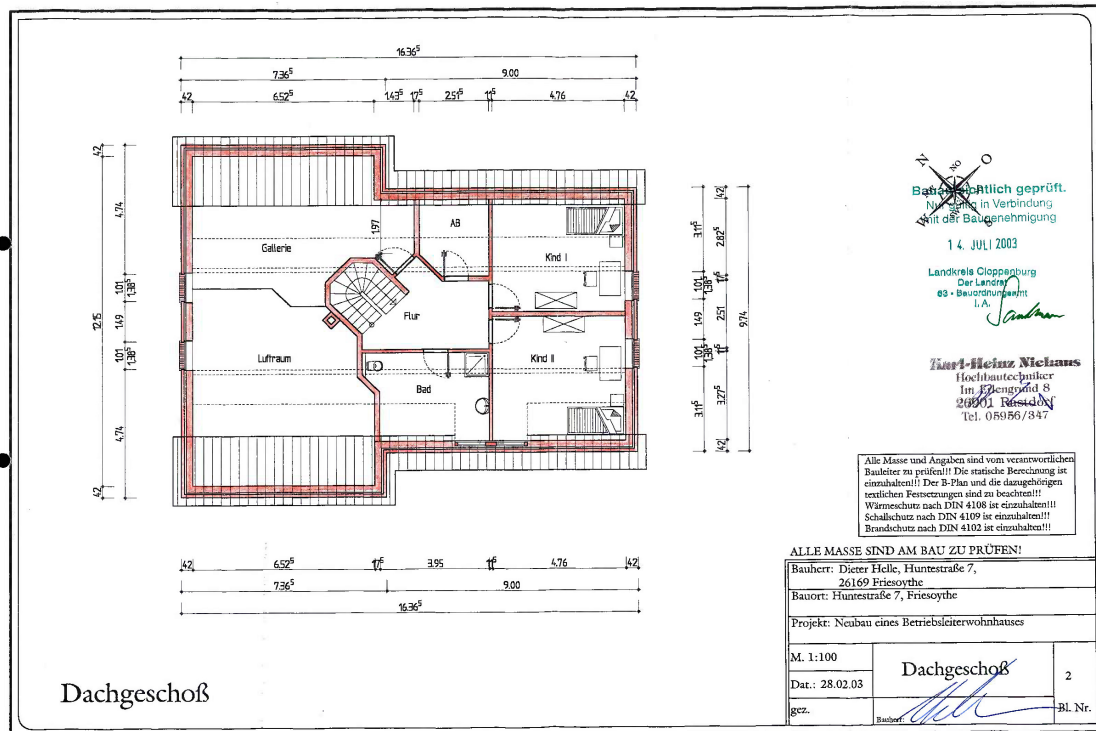


# Exposé - Grundrisse



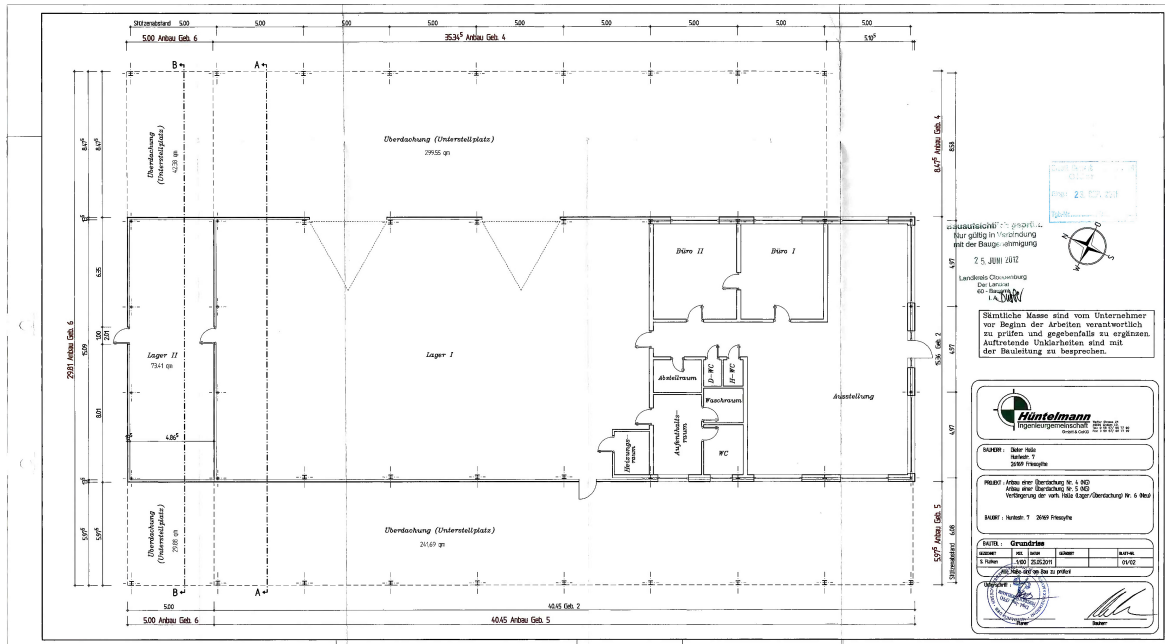


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

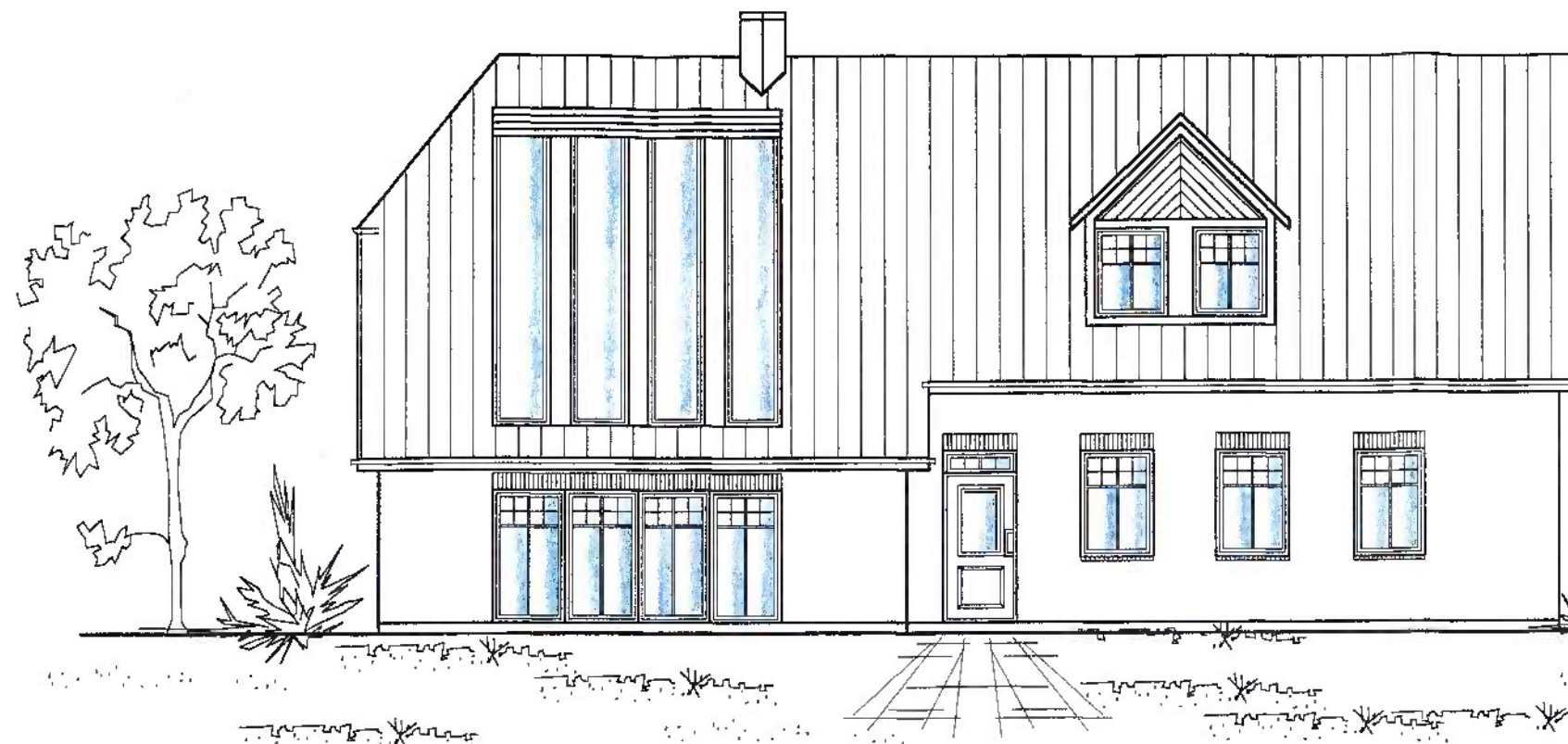




# Exposé - Anhänge

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





Südwestansicht

Bauaufsichtlich geprüft.

Nur gültig in Verbindung  
mit der Baugenehmigung

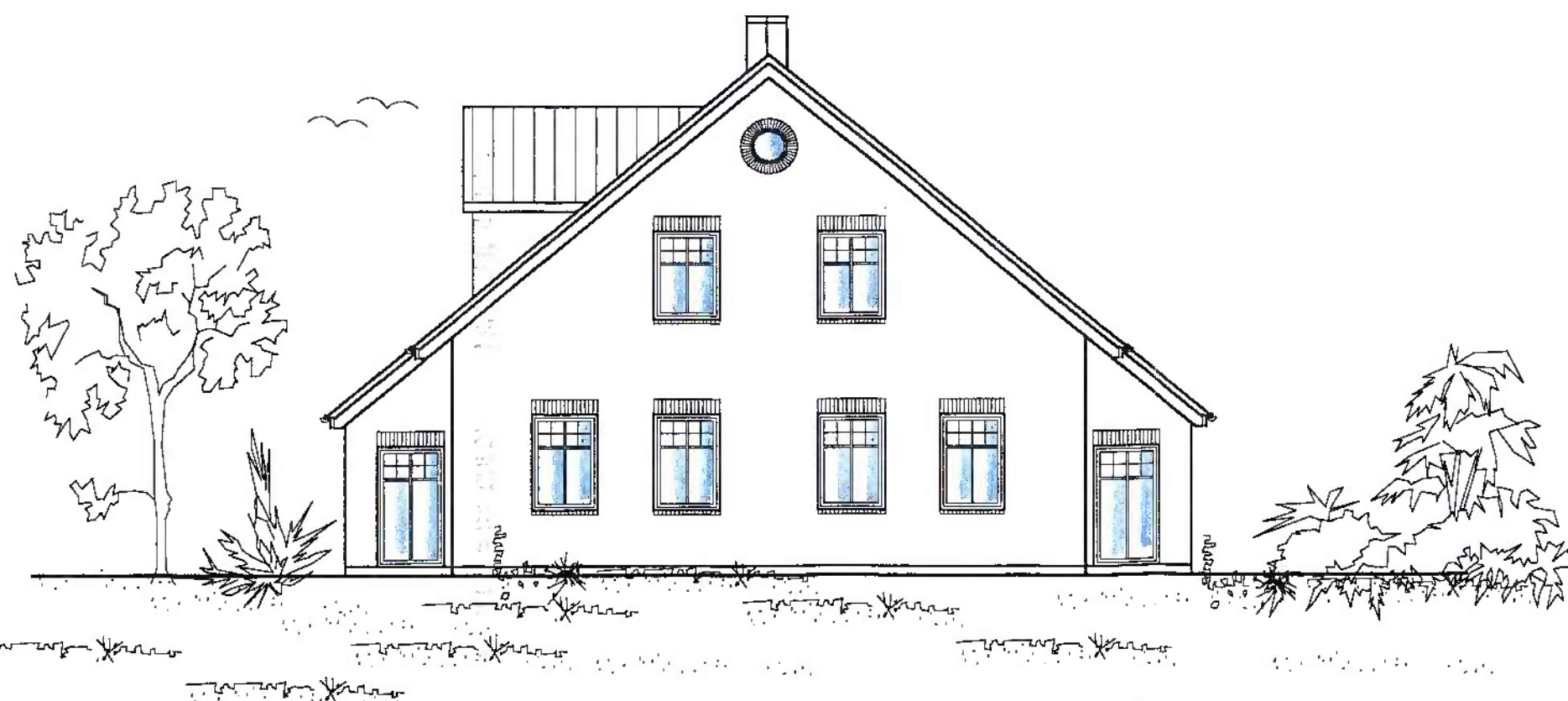
14. JULI 2003

Landkreis Cloppenburg  
Der Landrat  
63 - Bauordnungsamt  
I. A. *[Signature]*

Karl-Heinz Niehaus

Hochbautechniker  
Im Enggrund 8  
26901 Rastdorf  
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!!!



Südostansicht

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.





Nordostansicht

Bauaufsichtlich geprüft.  
Nur gültig in Verbindung  
mit der Baugenehmigung

14. JULI 2003

Landkreis Cloppenburg  
Der Landrat  
63 - Bauordnungsamt  
I. A.

*[Signature]*



Nordwestansicht

Karl-Heinz Niehaus

Hochbautechniker  
Im Ahlenfund 8  
26901 Rastdorf  
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

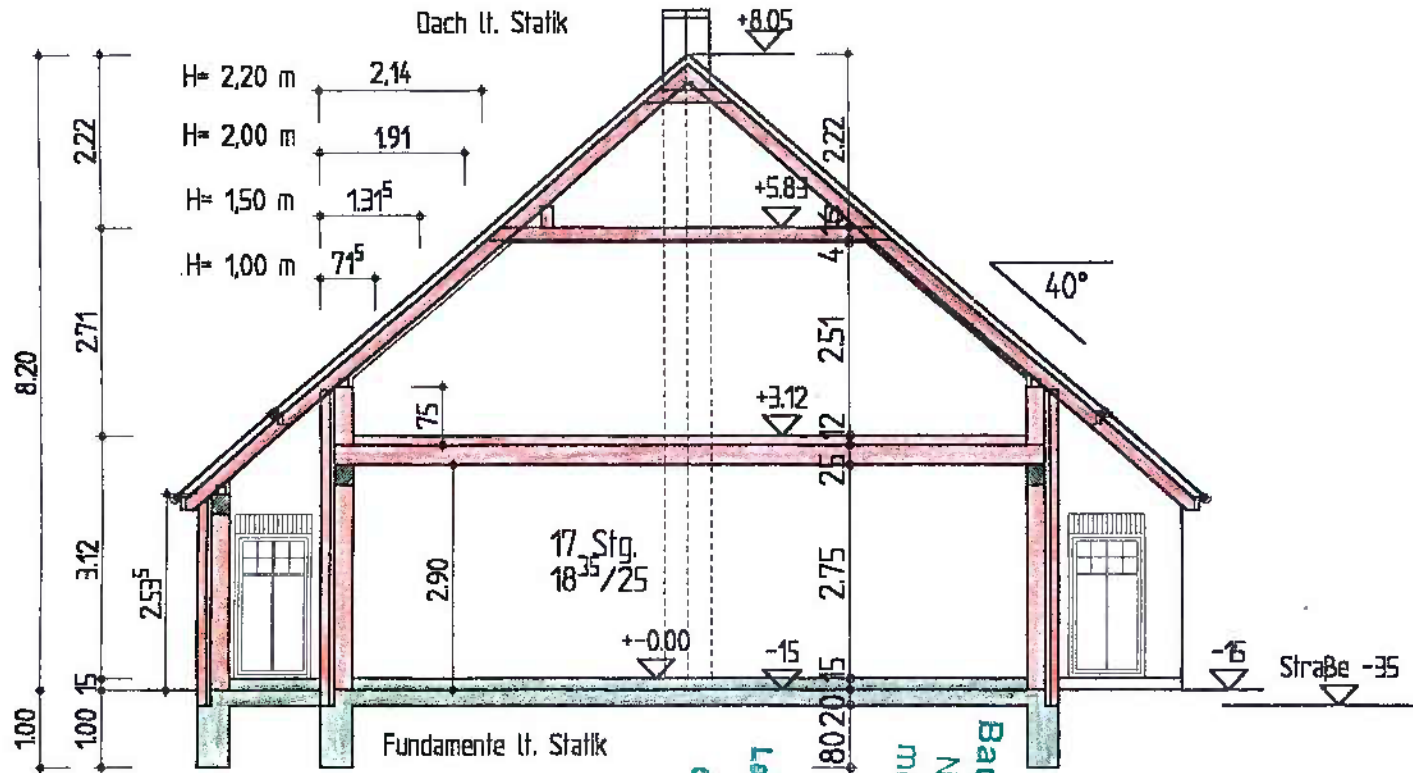
Bauherr:

*[Signature]*

5

Bl. Nr.





**Karl-Heinz Niehaus**  
Hochbautechniker  
Im Erlengrund 8  
26901 Rastdorf  
Tel. 05956/347

*Landkreis Cloppenburg*  
*Der Landrat*  
*69 - Bauordnungsamt*  
*1. A. 14. JULI 2003*  
*Baufaufsichtlich geprüft*  
*Nur gültig in Verbindung*  
*mit der Baugenehmigung*

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	Schnitt	3
Dat.: 28.02.03		
gez.	Bauherr:	Bl. Nr.



**2. Berechnung der Wohn-und Nutzfläche****2.1 Wohnräume****2.11 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 <sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup>

**Summe Titel 2.1      87,36 m<sup>2</sup>**

**2.2 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 m<sup>2</sup></u>

**Summe Titel 2.2      22,05 m<sup>2</sup>**

**2.3 Nebenräume****2.31 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 m<sup>2</sup></u>



**2.32 HWR**

$$2,89 \quad \times \quad 4,59$$

$$= 13,27 \times 0,97 = 12,87 \text{ m}^2$$

**2.33 Diele**

$$\begin{array}{rclclcl} & 6,39 & \times & 1,385 & & \\ + & 2,825 & \times & 1,33 & & \\ + & 0,95 & \times & 0,95 & / & 2 \\ + & 2,38 & \times & 2,38 & / & 2 \\ + & 2,50 & \times & 2,50 & / & 2 \\ ./ & 0,56 & \times & 0,560 & / & 2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} & = & 8,84 \\ & = & 3,76 \\ & = & 0,45 \\ & = & 2,83 \\ & = & 3,13 \\ & = & \underline{0,16} \\ & 18,85 \times 0,97 & = 18,29 \text{ m}^2 \end{array}$$

**2.34 Bad unten**

$$3,455 \quad \times \quad 4,135$$

$$= 14,29 \times 0,97 = 13,86 \text{ m}^2$$

**2.34 Bad oben**

$$\begin{array}{rclclcl} & 3,95 & \times & 1,88 & & \\ + & 1,25 & \times & 1,40 & & \\ + & 0,625 & \times & 0,82 & & \\ + & 0,63 & \times & 0,63 & / & 2 \\ + & 2,70 & \times & 1,20 & / & 2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} & = & 7,42 \\ & = & 1,74 \\ & = & 0,51 \\ & = & 0,20 \\ & = & \underline{1,62} \\ & 11,50 \times 0,97 & = 11,15 \text{ m}^2 \end{array}$$

**2.35 AB oben**

$$\begin{array}{rclclcl} & 2,515 & \times & 1,43 & & \\ ./ & 0,80 & \times & 0,80 & / & 2 \\ + & 2,52 & \times & 1,20 & / & 2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} & = & 3,59 \\ & = & 0,32 \\ & = & \underline{1,51} \\ & 5,42 \times 0,97 & = 5,26 \text{ m}^2 \end{array}$$

**2.36 Flur**

$$\begin{array}{rclclcl} & 2,875 & \times & 2,51 & & \\ + & 1,70 & \times & 0,56 & & \\ + & 1,31 & \times & 1,31 & / & 2 \\ + & 1,56 & \times & 1,56 & / & 2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} & = & 7,22 \\ & = & 0,95 \\ & = & 0,86 \\ & = & \underline{1,22} \\ & 10,24 \times 0,97 & = 9,94 \text{ m}^2 \end{array}$$

**2.37 AB**

$$\begin{array}{rclclcl} & 1,26 & \times & 2,3 & & \\ + & 1,26 & \times & 1,260 & / & 2 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} & = & 2,90 \\ & = & \underline{0,79} \\ & 3,69 \times 0,97 & = 3,58 \text{ m}^2 \end{array}$$

**2.38 WF**

$$2,20 \quad \times \quad 1,76$$

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

**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 <sup>2</sup>

Summe Titel 2.3 96,53 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ges. 205,94 m<sup>2</sup>

**3 Berechnung der Grundflächenzahl****3.1 Grundstückgröße**

~ 3567 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup> : 3567 m<sup>2</sup> = 0,051

**4. Berechnung der GRZ einschl. vorh. Gebäude und Pflasterfläche****4.1 Grundstückgröße**

~ 3567 m<sup>2</sup>

**4.2 Wohnhaus**

aus Pos. 3.2

183,33 m<sup>2</sup>

**4.21 Halle vorh.**

40,36 x 15,36 = 619,93 m<sup>2</sup>

**4.23 Pflasterfläche**

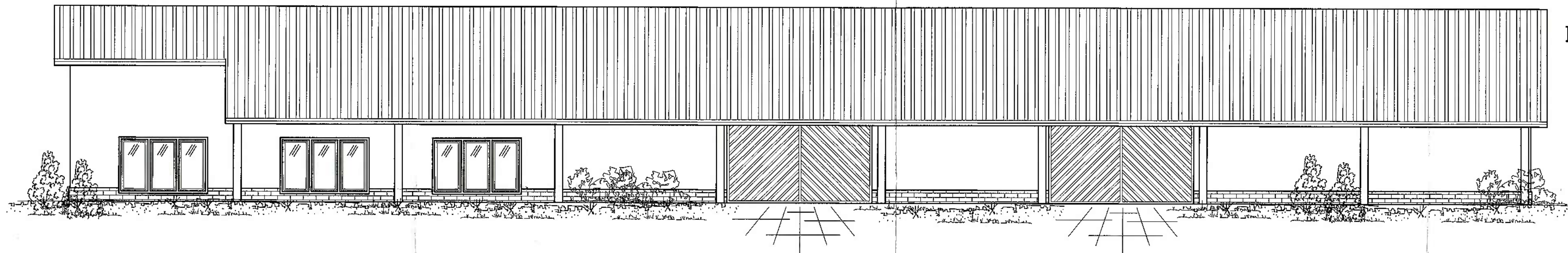
	60,18	x	9,00			=	541,62	
+	2,00	x	15,36			=	30,72	
+	1,50	x	9,00			=	13,50	
+	5,00	x	13,30			=	66,50	
+	10,70	x	5,00			=	53,50	
+	6,00	x	4,30			=	25,80	
+	2,30	x	2,80			=	<u>6,44</u>	
								<u>738,08 m<sup>2</sup></u>

Summe Titel 5.2 1541,34 m<sup>2</sup>

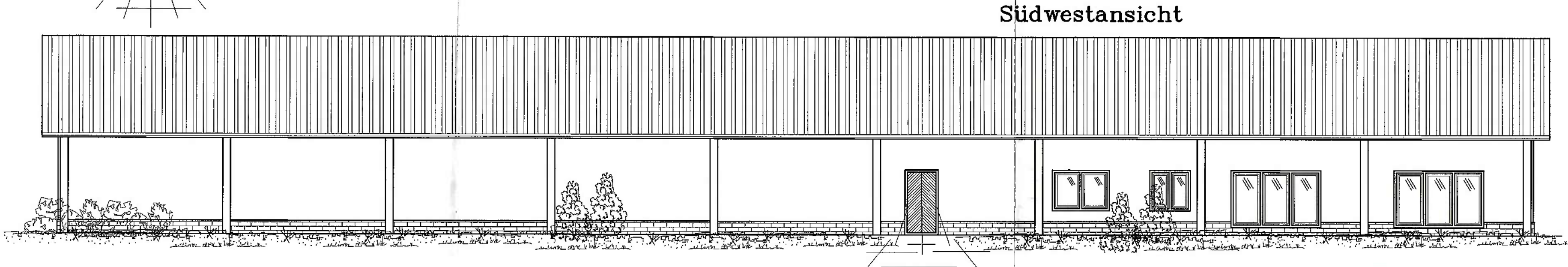
**4.3 GRZ einschließlich Nebengebäude und Pflasterfläche**

1541,34 m<sup>2</sup> : 3567 m<sup>2</sup> = 0,43

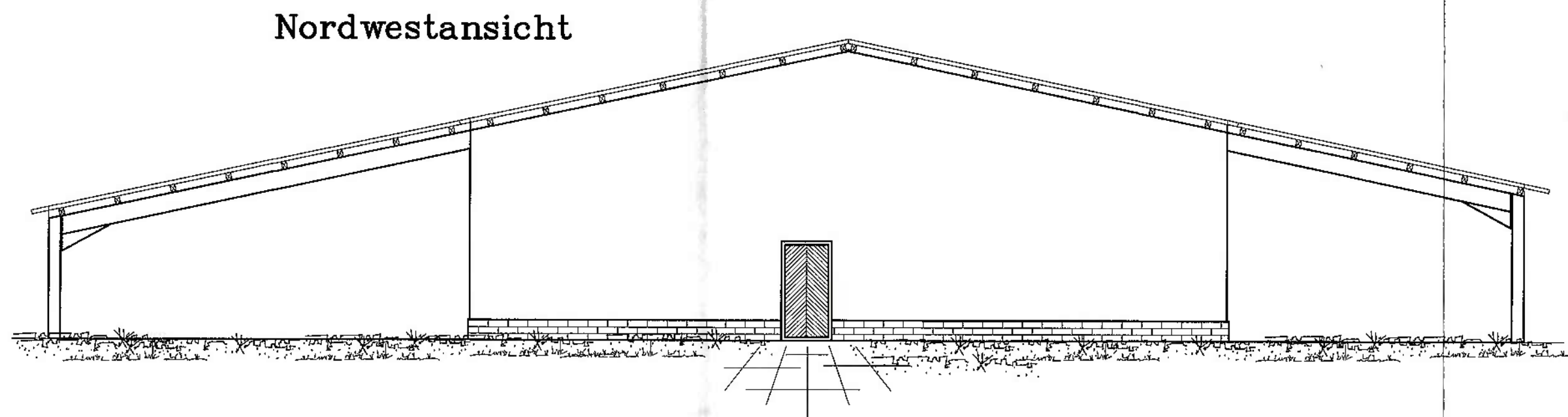




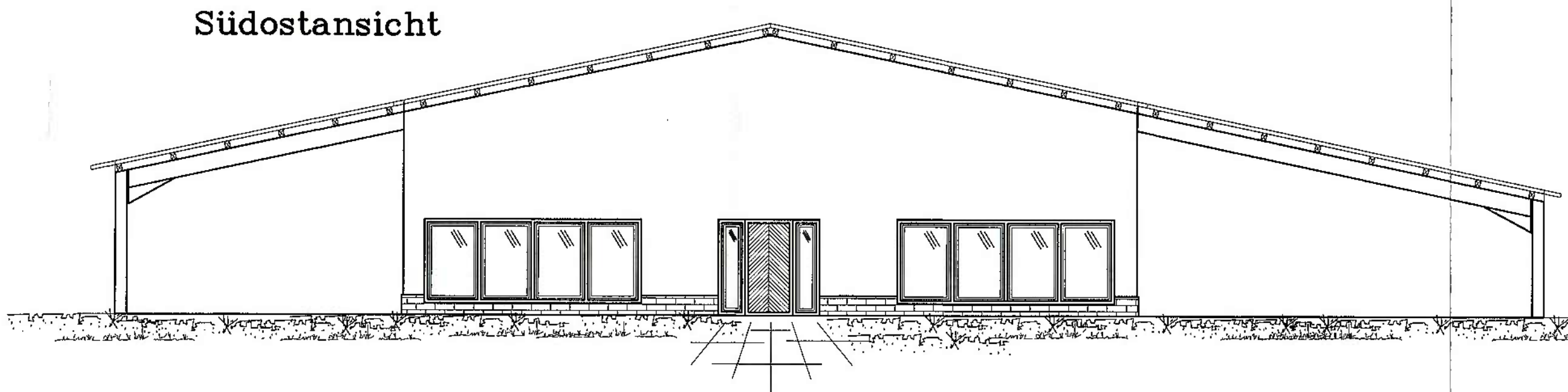
Nordostansicht



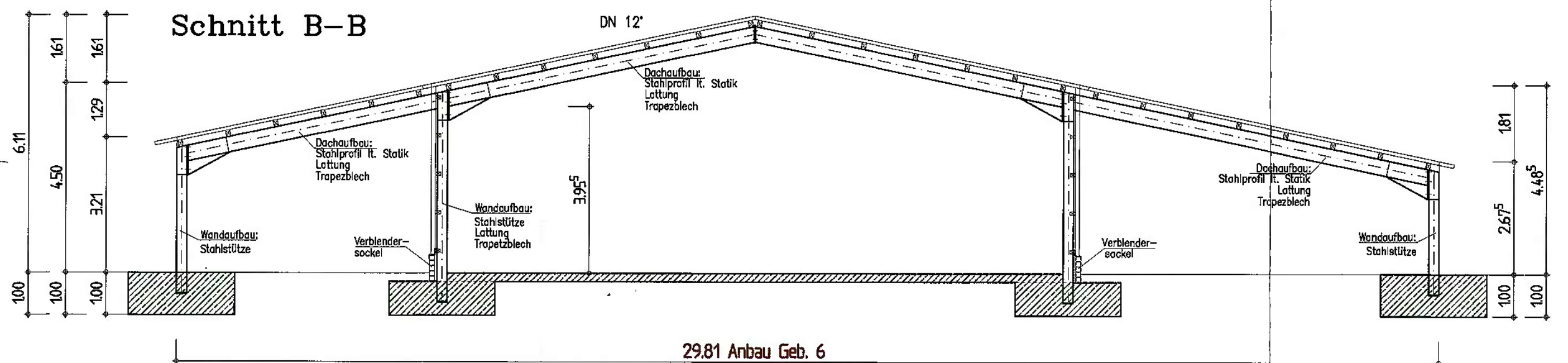
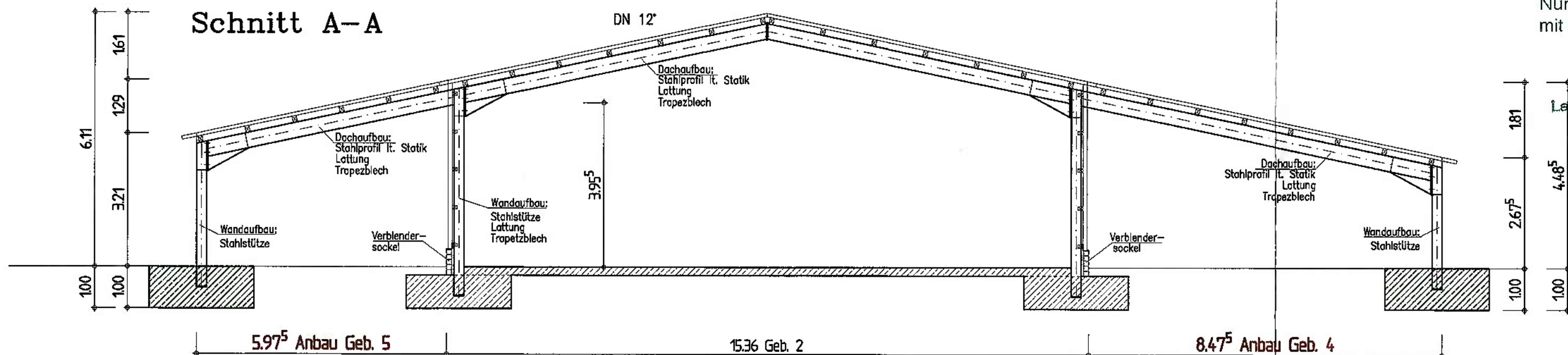
Südwestansicht



Nordwestansicht



Südostansicht



Bauaufsichtlich geprüft.  
Nur gültig in Verbindung  
mit der Baugenehmigung

25. JUNI 2012

Landkreis Cloppenburg  
Der Landrat  
60 - Bauamt  
I. A.



BAUHERR: Dieter Halle  
Hüntelstr. 7  
26169 Friesoythe

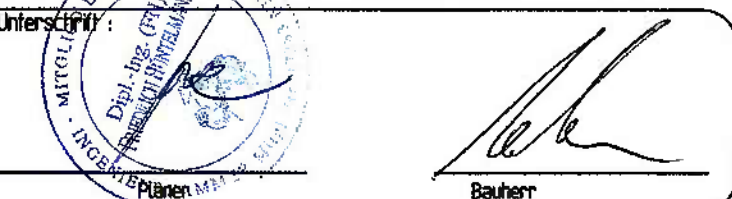
PROJEKT: Anbau einer Überdachung Nr. 4 (NG)  
Anbau einer Überdachung Nr. 5 (NG)  
Verlängerung der vorh. Halle (Lager-/Überdachung) Nr. 6 (Neu)

BAUORT: Hüntelstr. 7 26169 Friesoythe

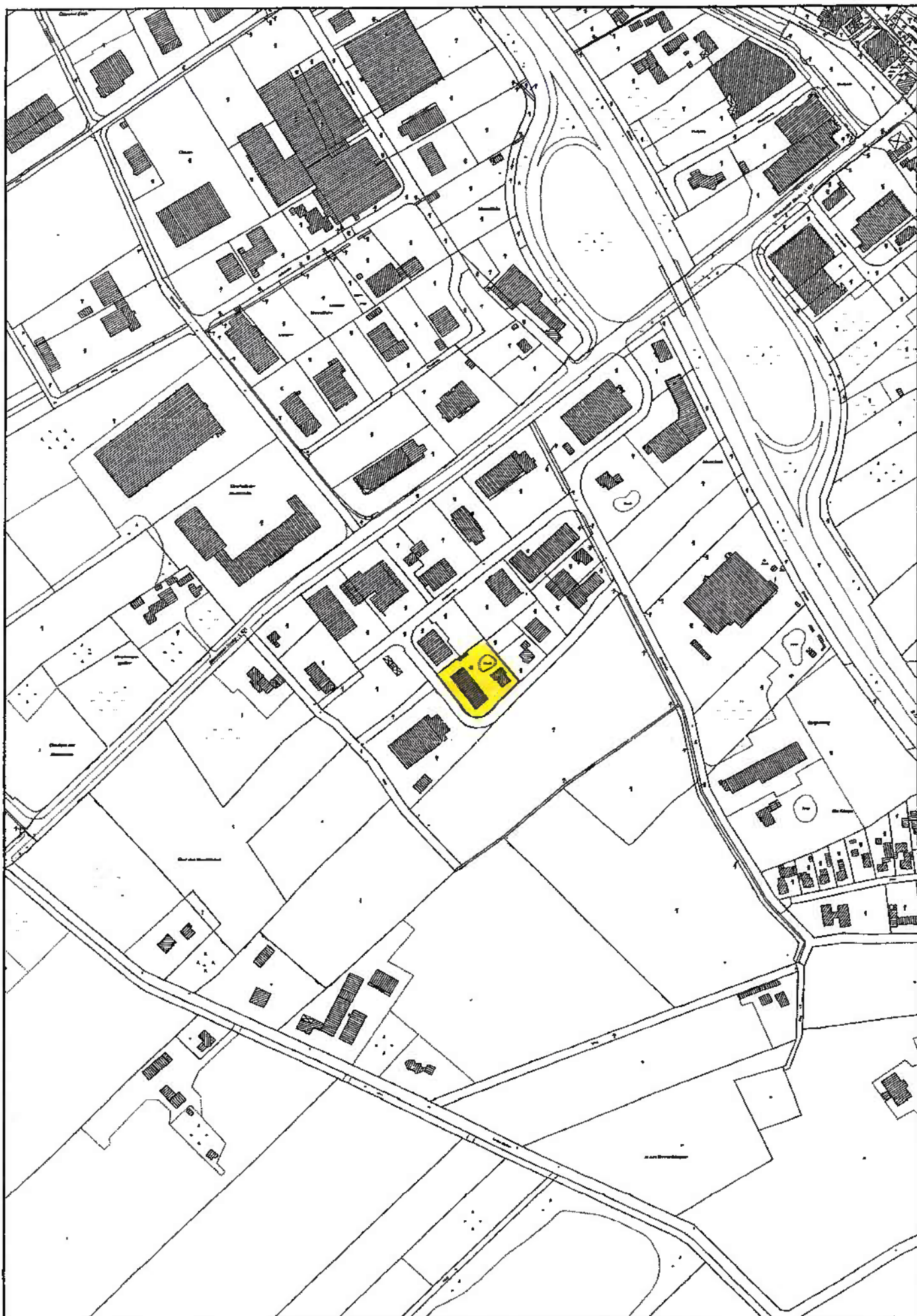
BAUTEIL: Schnitt Ansichten

GEZEICHNET	MIT.	DATUM	GEÄNDERT	BLATT-NR.
S. Reiken	1/100	25.05.2011		02/02

Alle Maße sind am Bau zu prüfen







R=3422472,2 H=5875647,9

Gemarkung: Friesoythe

Flurstück: 031834-023-00016/018

Maßstab: 1:5000

Datum: 02.03.2011



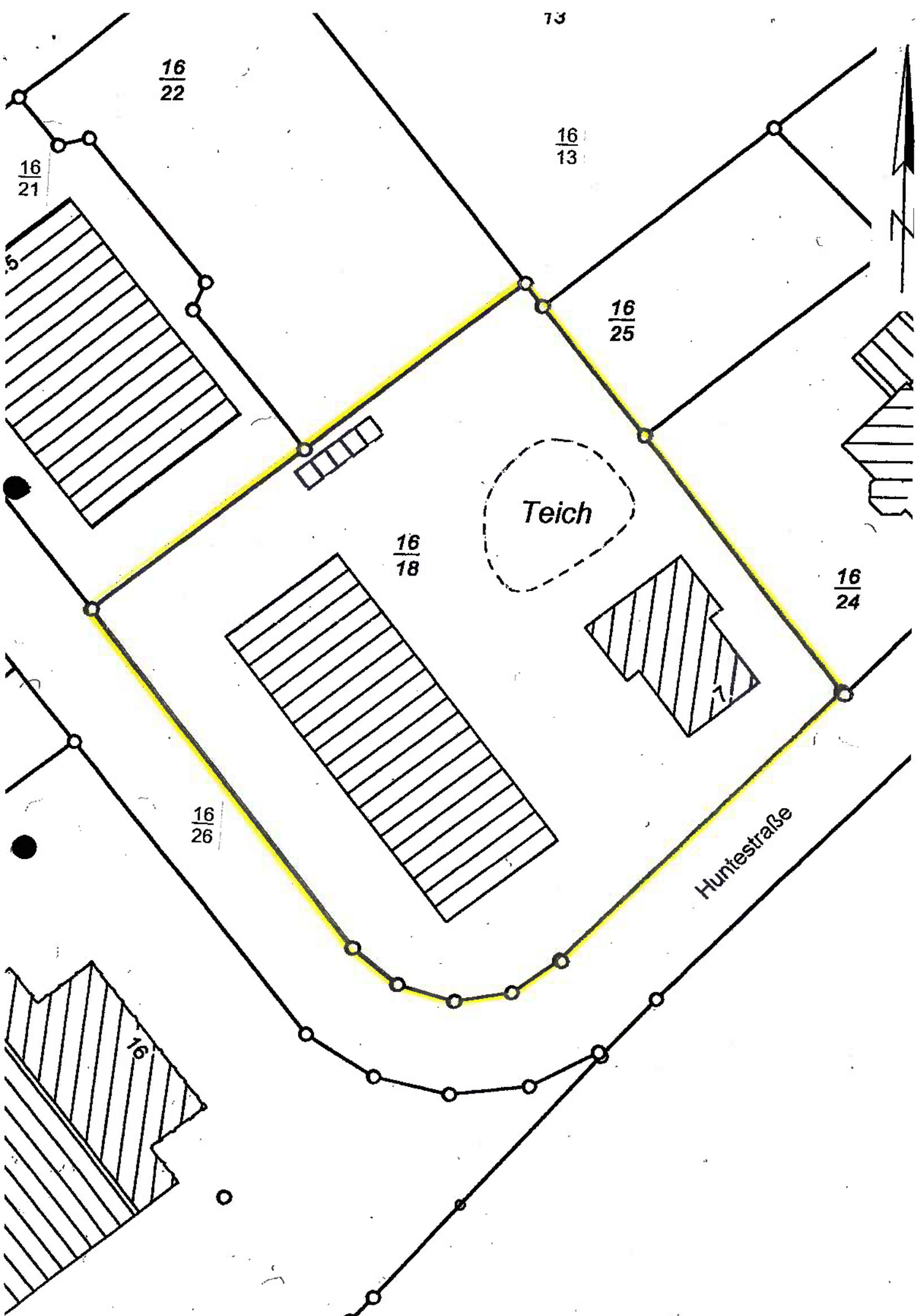
$\frac{16}{22}$  $\frac{16}{21}$  $\frac{16}{13}$  $\frac{16}{25}$ 

Teich

 $\frac{16}{18}$  $\frac{16}{24}$  $\frac{16}{26}$ 

Huntestraße

16

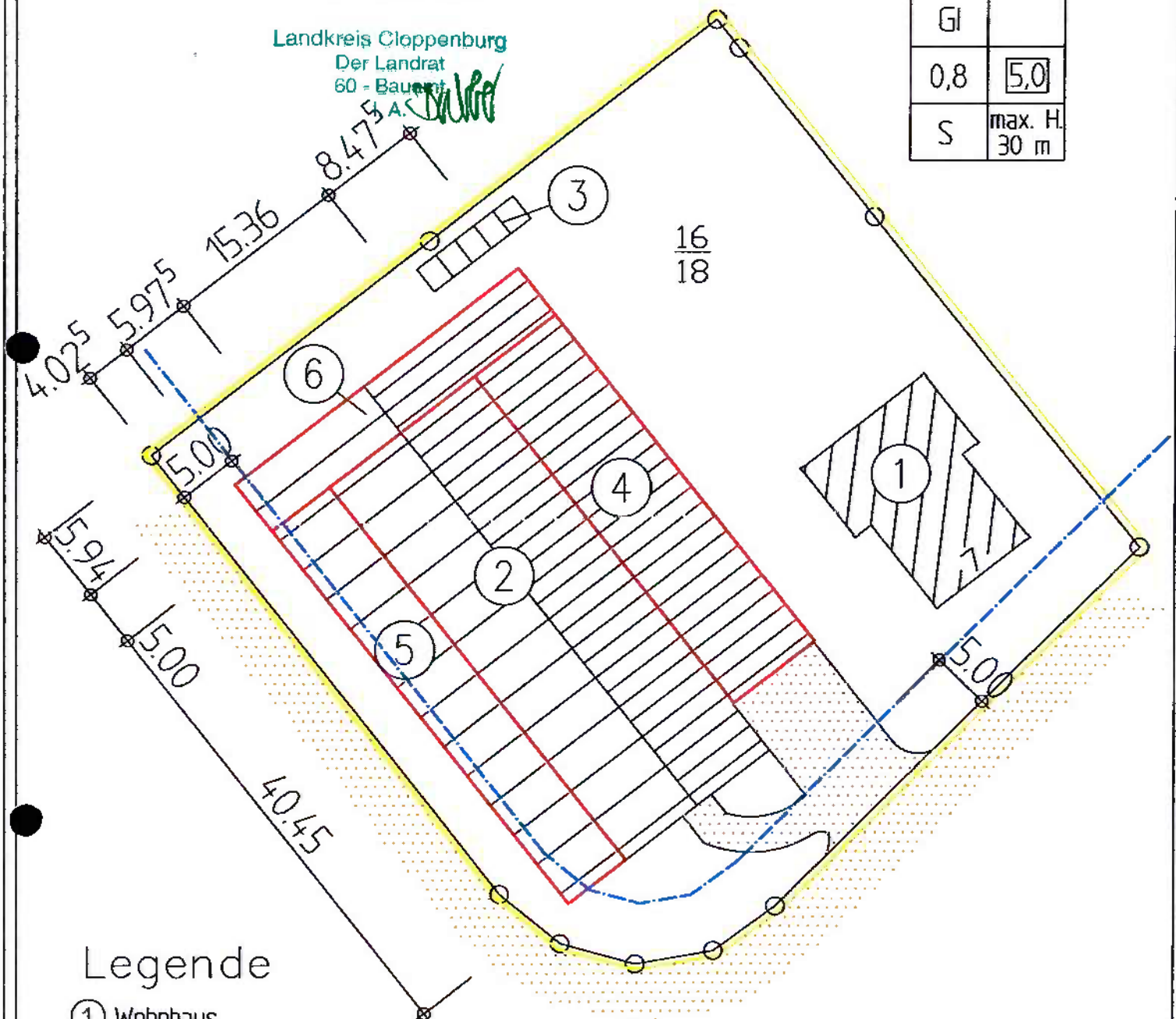


**Bauaufsichtlich geprüft.**  
Nur gültig in Verbindung  
mit der Baugenehmigung

25 JUNI 2012

Landkreis Cloppenburg  
Der Landrat  
60 - Bauamt  
i.A.S. *[Signature]*

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
- öffentl. Zuwegung
- vorh. Pflasterung



Lindern, 26.05.2011

Dipl.-Ing. F. Hüntelmann  
Werter Str. 24  
49699 Lindern

Entwurfsverfasser

*[Signature]*  
Bauherr