

# Exposé

## Halle in Friesoythe

**Hochwertige Lager-/Produktionshalle, mit modernem und großem Betriebsleiterwohnhaus (provisionsfrei)**



Objekt-Nr. OM-409923

### Halle

Verkauf: **894.600 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Eusterwiemann  
Mobil: 0162 9399682

Huntestrasse 7  
26169 Friesoythe  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	3.567,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Etagen	2	Gesamtfläche	710,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Lager-/Prod.fläches	1.259,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauft wird ein schönes und gut gelegenes 3.500 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbegrundstücks in der Huntstraße 7 in 26169 Friesoythe.

Angeboten wird eine Kombination aus Wohn- und Gewerbeblächen, sowie einer großen PV-Anlage (nicht im Preis enthalten): Das moderne Wohnhaus mit 206 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde 2003 errichtet. In der Lagerhalle gibt es 217 m<sup>2</sup> Bürofläche, 352 m<sup>2</sup> Lagerfläche, sowie weitere 710 m<sup>2</sup> überdachte, hochwertige Nutzfläche.

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.

Das Grundstück bietet die einmalige Gelegenheit Wohnen und Arbeiten ideal miteinander zu verbinden. Sie können in der hochwertigen Halle ihre Büros, ihr Lager und/oder ihre Produktion unterbringen und wohnen gleichzeitig zentral (Huntstraße 7) und dennoch sehr ruhig.

Das Haus befindet sich auf einem 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!

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

## Ausstattung

Sowohl Halle (große Bürofläche, mit überdachtem und beheiztem Lager), als auch Wohnhaus (z.B. überall Fußbodenheizung und viel Glas), 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 Strom	10,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	251,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Halle und Haus von vorn

# Exposé - Galerie



Halle von Oben



Grundstück von Oben

# Exposé - Galerie



Halle von Hinten



Büro&Halle Eingang

# Exposé - Galerie



Büro&Halle Eingang



Flur Büros

# Exposé - Galerie



Büro 1



Büro 2

# Exposé - Galerie



Sanitär Büro



Beispiel Gästezimmer Büro

# Exposé - Galerie



Halle von Innen 1

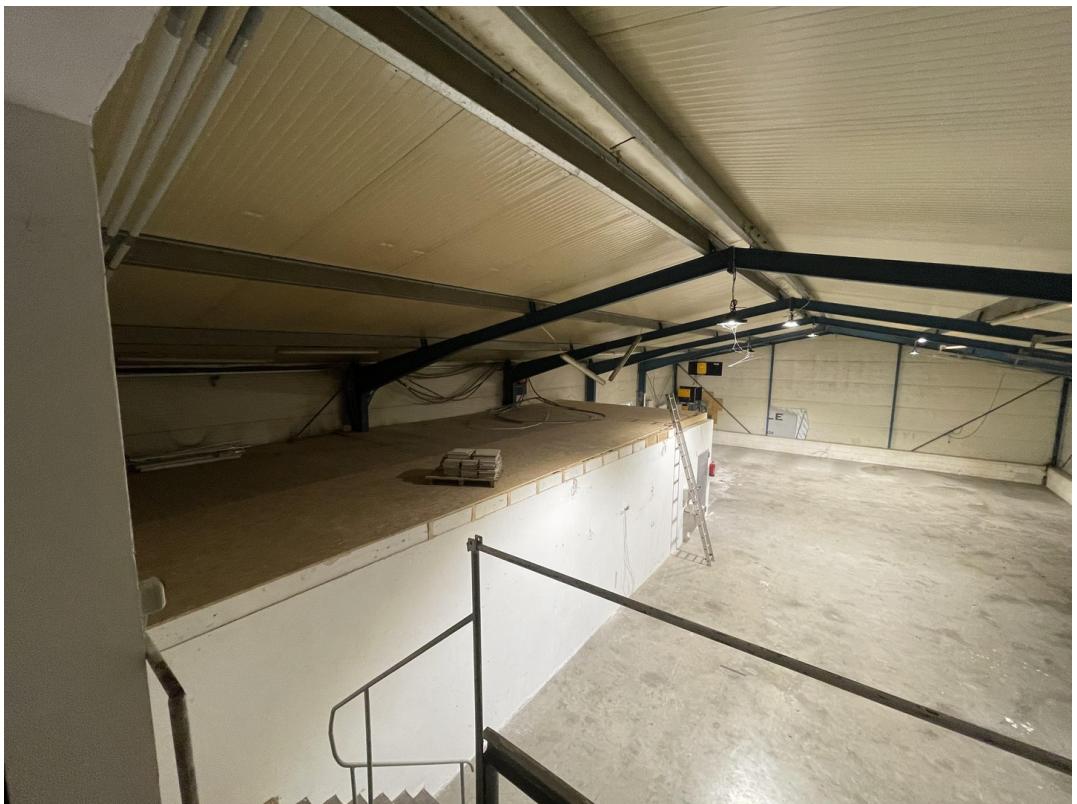


Halle von Innen 2

# Exposé - Galerie



Halle von Innen 3



Halle von Innen 4

# Exposé - Galerie



Halle von Innen 5



Halle Aufenthaltsraum

# Exposé - Galerie



Lager Oben Flur



Lager Oben Beispielraum 1

# Exposé - Galerie



Lager Oben Beispielraum 2



Halle Überdachung links

# Exposé - Galerie



Halle Überdachung rechts



Halle Überdachung hinten

# Exposé - Galerie



Halle Hintereingang



Halle und Haus von vorn

# Exposé - Galerie



Haus von Oben



Übergang Halle zu Haus

# Exposé - Galerie



Weg zum Wohnhaus



Sandkästen neben dem Haus

# Exposé - Galerie



Garten von Hinten



Garten von Hinten mit Haus

# Exposé - Galerie



Haus Eingang



Haus Gästebad

# Exposé - Galerie



Haus Hauswirtschaftsraum



Haus Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Haus Elternbad



Haus Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Haus Wohnzimmer 2



Haus Terasse 1

# Exposé - Galerie



Haus Terasse 2



Haus Küche

# Exposé - Galerie



Haus Küche Kühzelle



Haus Galerie

# Exposé - Galerie



Haus Kinderzimmer 1



Haus Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Haus Kinderbad



Haus Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie

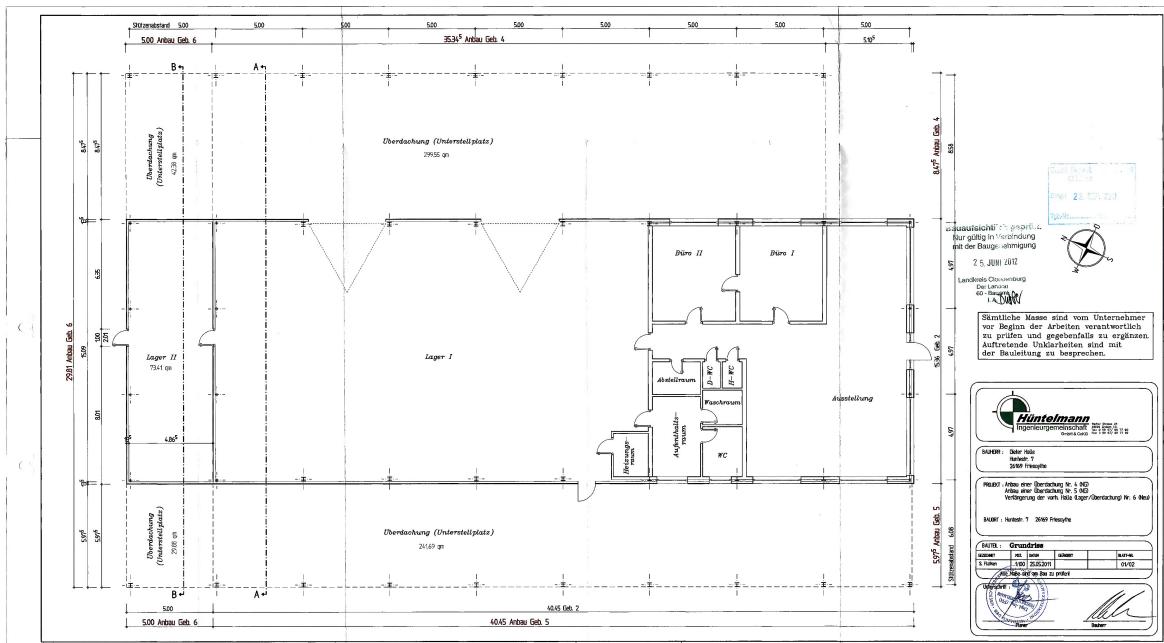


Haus Spitzboden-Aufgang

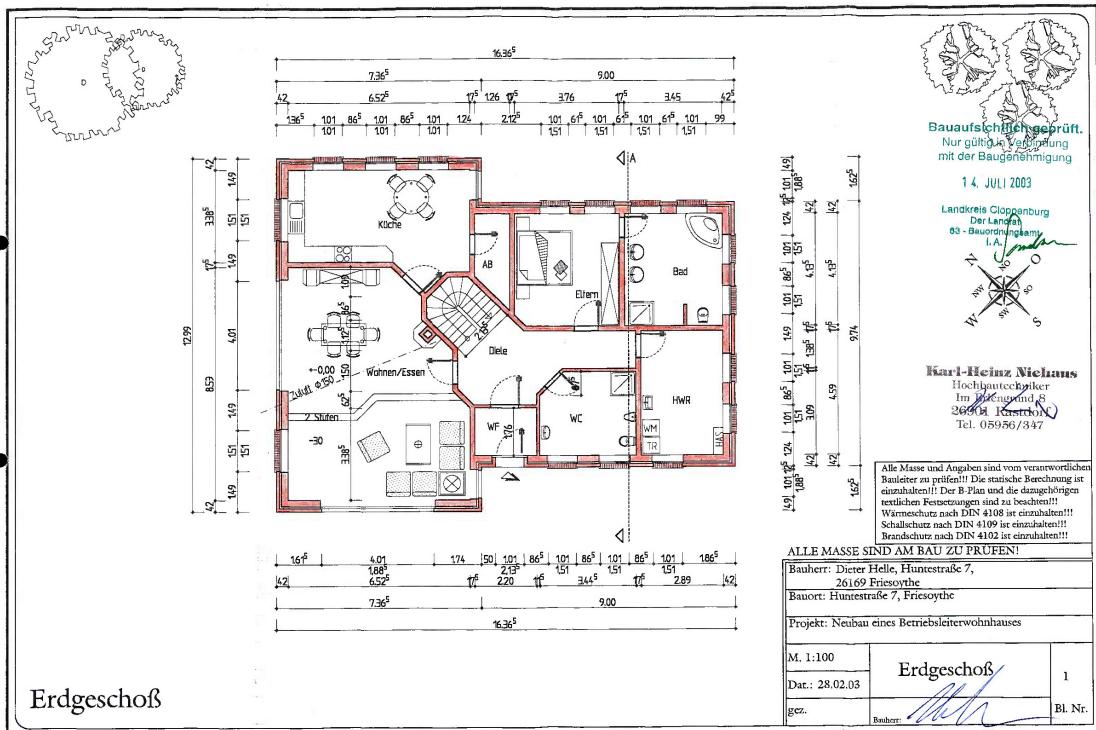


Haus Spitzboden

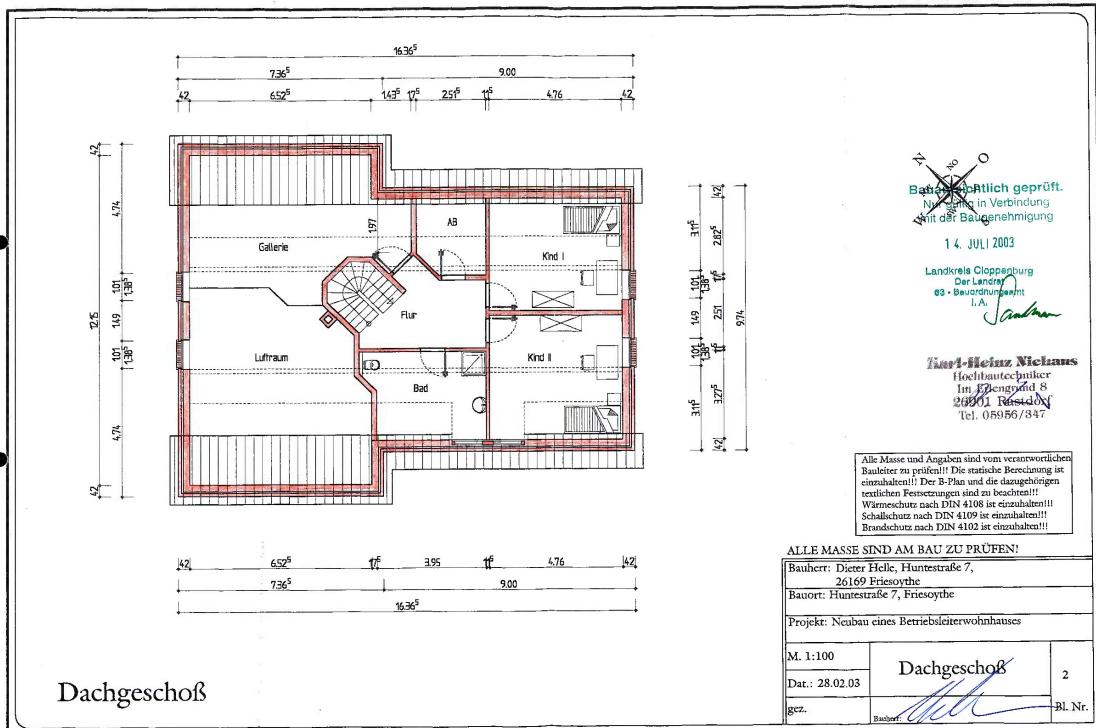
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

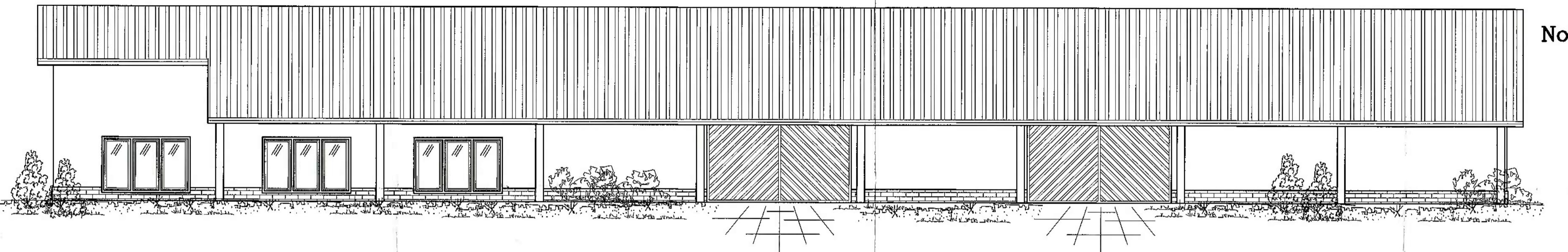


# Exposé - Grundrisse

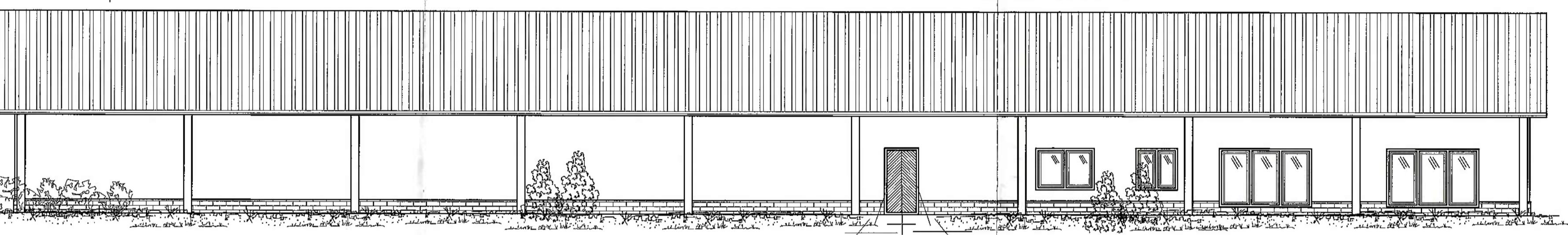


# Exposé - Anhänge

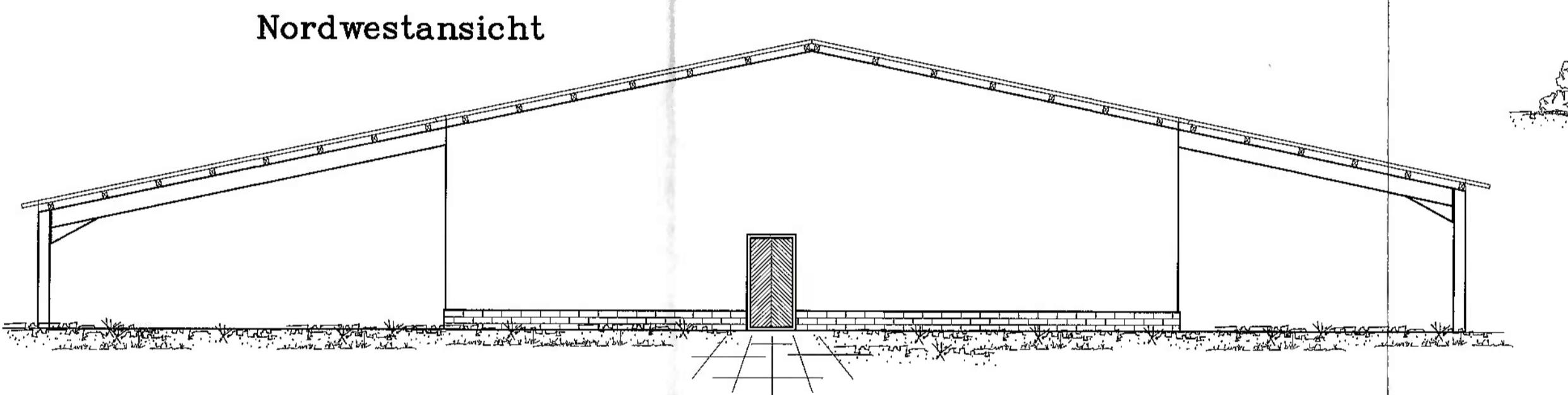
1. Schnitte Halle
2. Lageplan
3. Schnitte Haus
4. Wohnfläche Haus



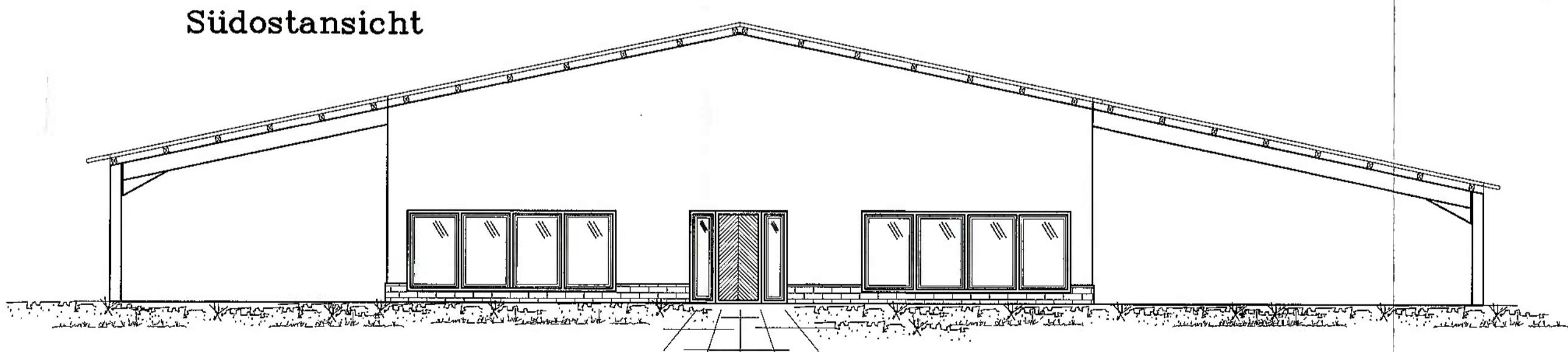
## Nordostansicht



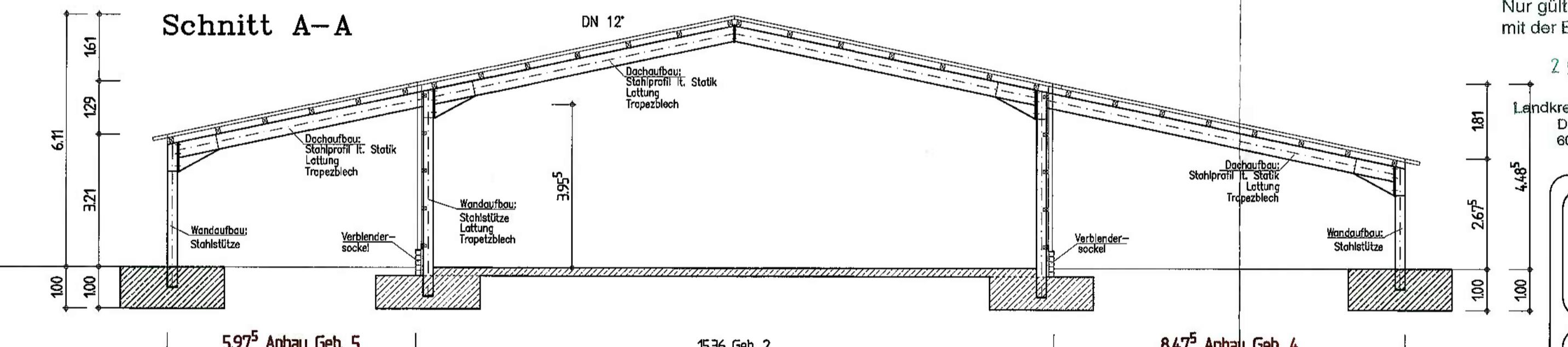
üdwestansicht



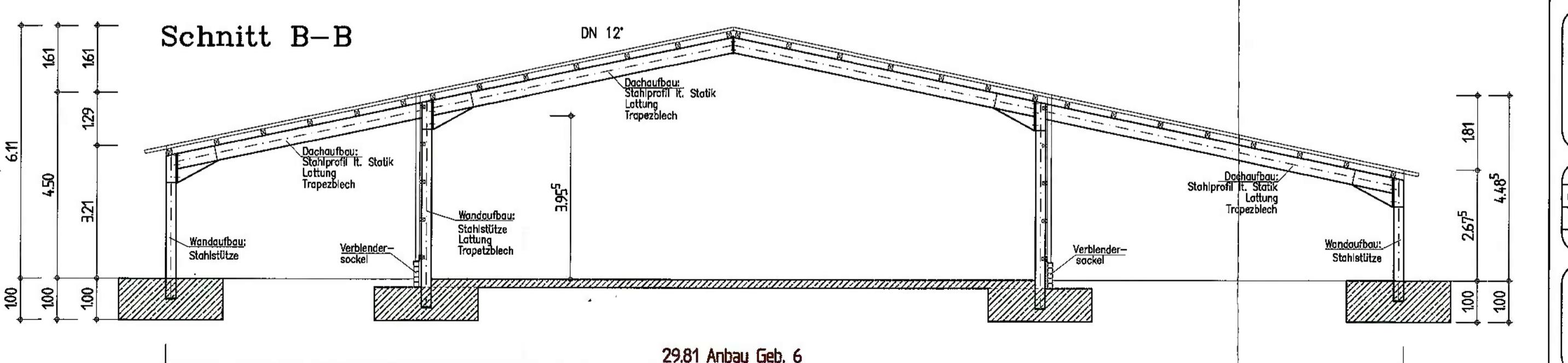
## Nordwestansicht



## Südostansicht



## Schnitt A-A



## Schnitt B–B

**Prüfungsergebnis**  
Sichtlich geprüft.  
Gültig in Verbindung  
mit Baugenehmigung

25.10.2012

Kreis Cloppenburg  
Der Landrat  
60 - Bauamt  
I. A. 



**Hüntelmann**  
Ingenieurgemeinschaft  
GmbH & CoKG

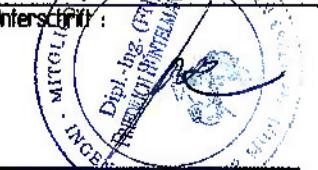
AUHERR : Dieter Helle  
Hunestr. 7  
26169 Friesoythe

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

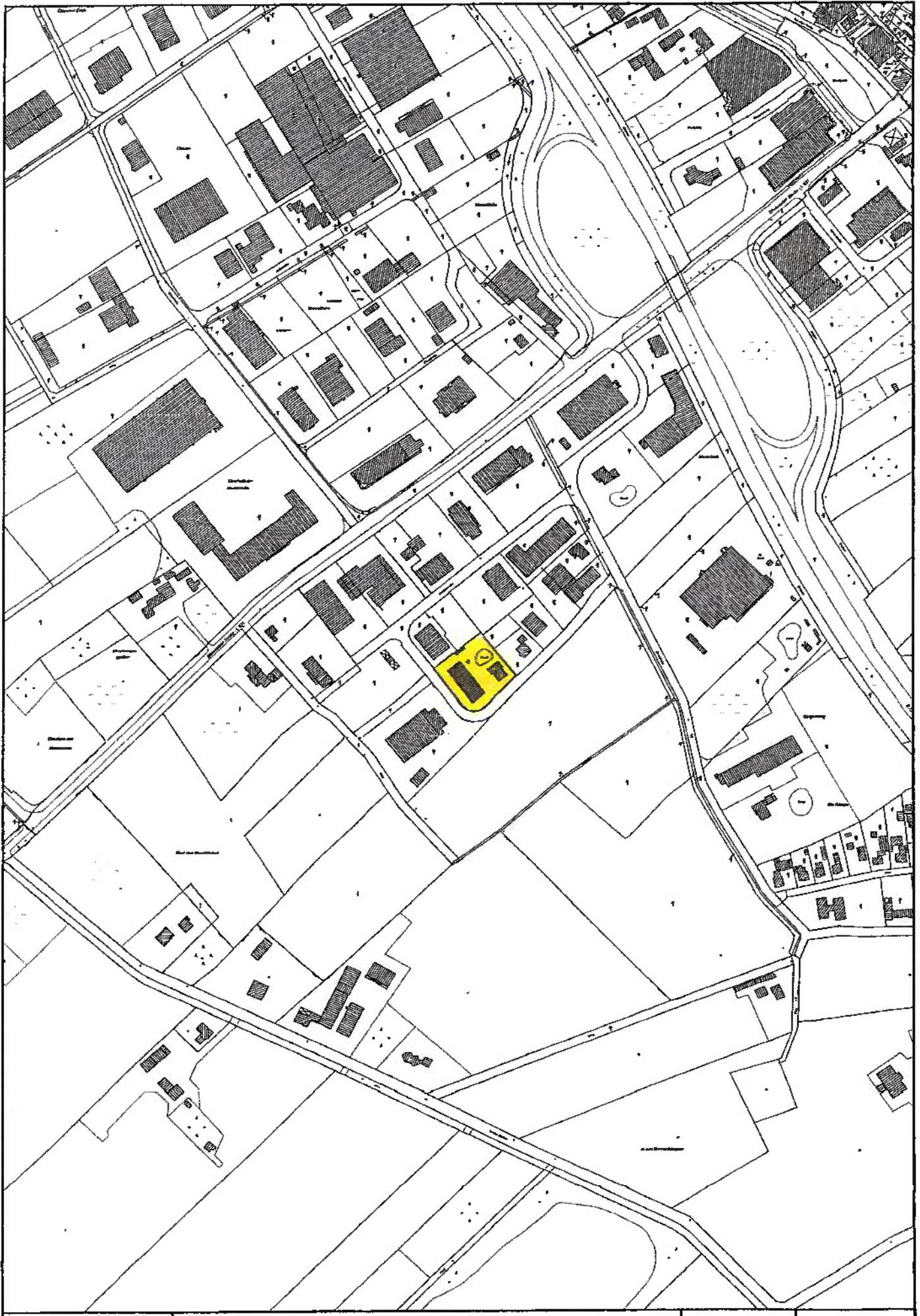
BAUORT : Hunfestr. 7 26169 Friesoythe

<b>AUETEL : Schnitt Ansichten</b>					
NET	MST.	DATUM	GEÄNDERT		BLATT-NR.
Ratken	1100	25.05.2011			02/02

Alle Maße sind am Bau zu prüfen



Bauherr



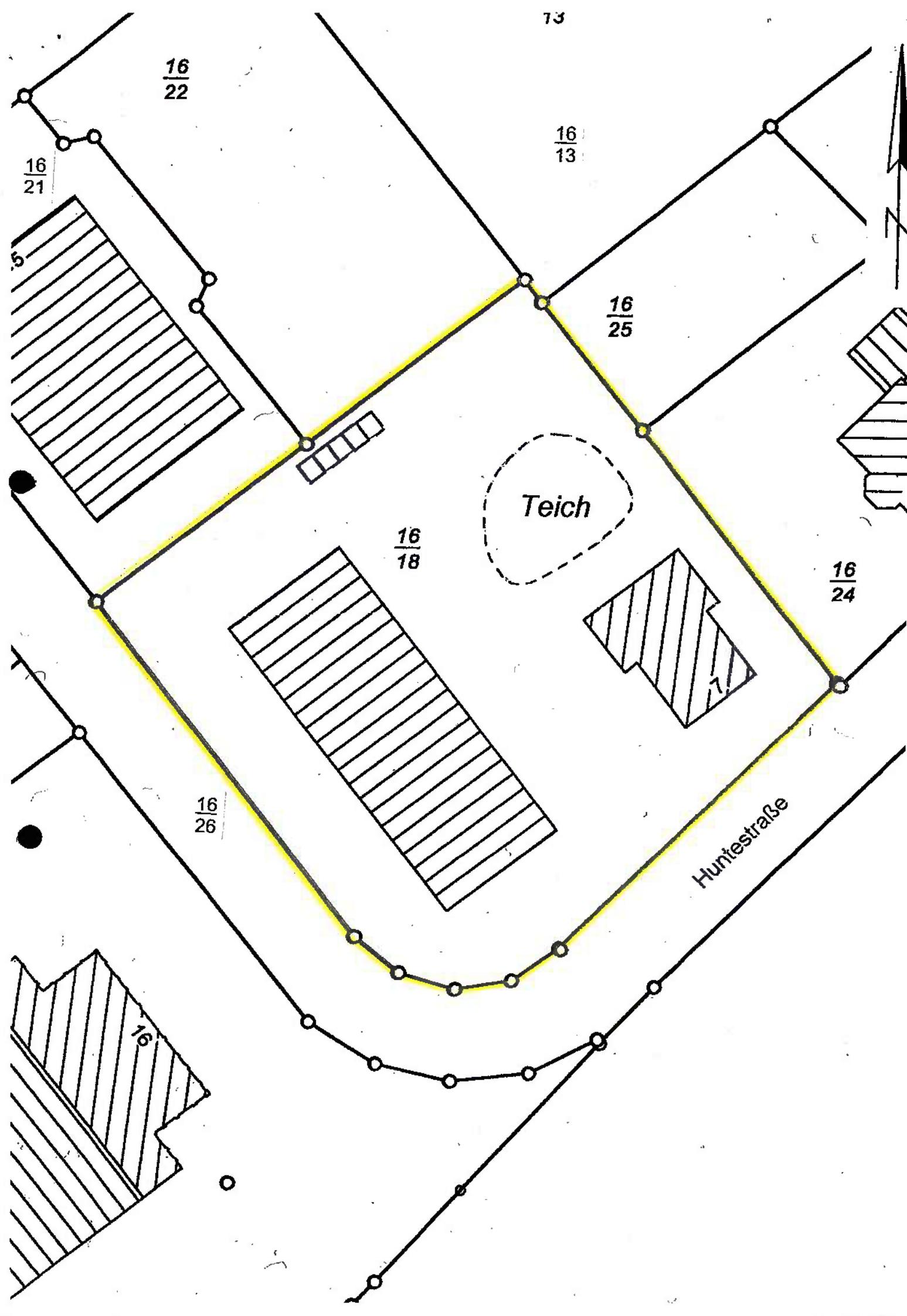
R=3422472,2 H=5875647,9

Gemarkung: Friesoythe

Flurstück: 031834-023-00016/018

Maßstab: 1:5000

Datum: 02.03.2011



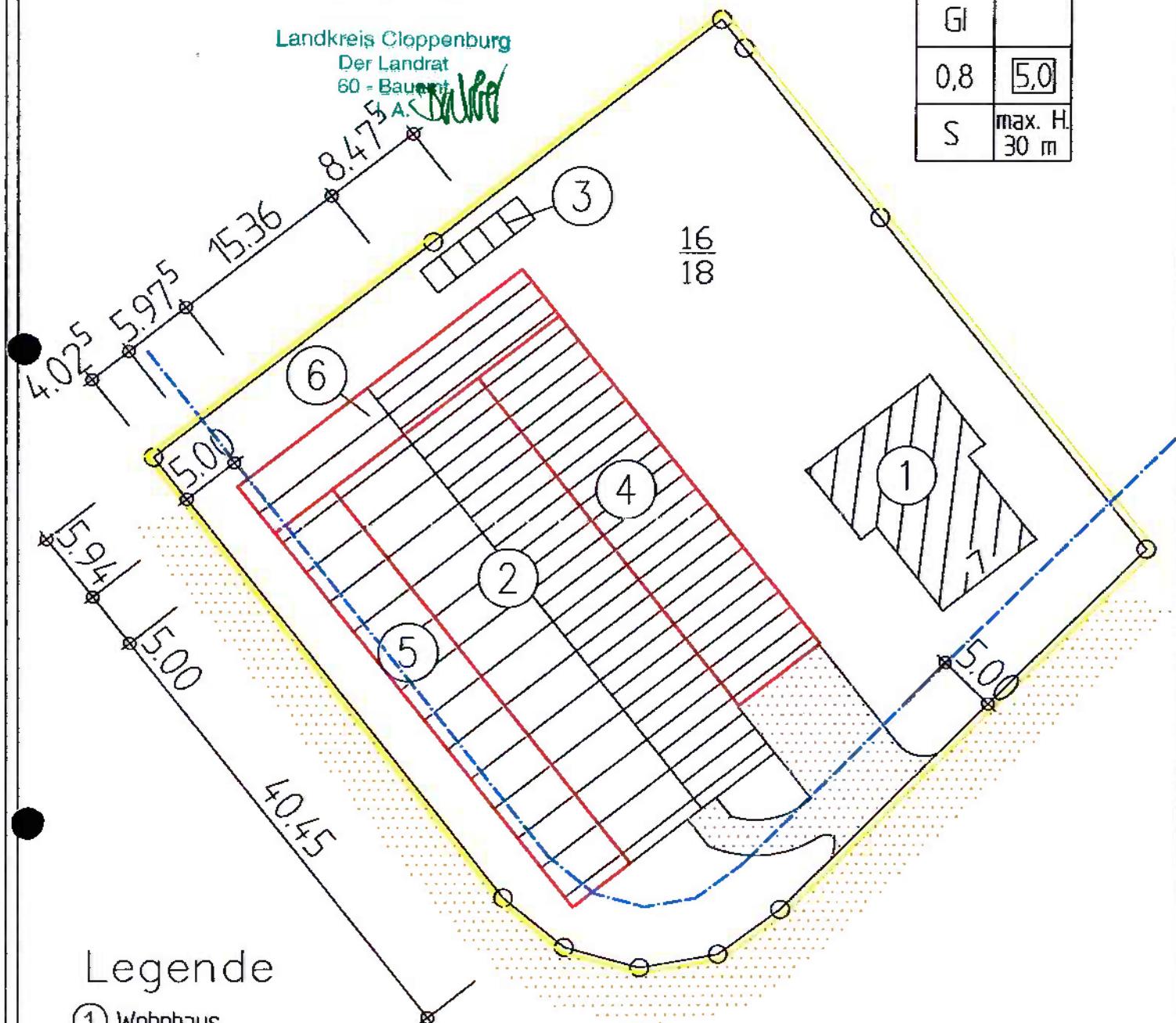
**Bauaufsichtlich geprüft.**  
Nur gültig in Verbindung  
mit der Baugenehmigung

25 JUNI 2012

Landkreis Cloppenburg  
Der Landrat  
60 - Bauamt

4.A.  
*St. 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
- [hatched pattern] vorh. Pflasterung



Entwurfsvorfasser

*[Signature]*  
Bauherr

**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

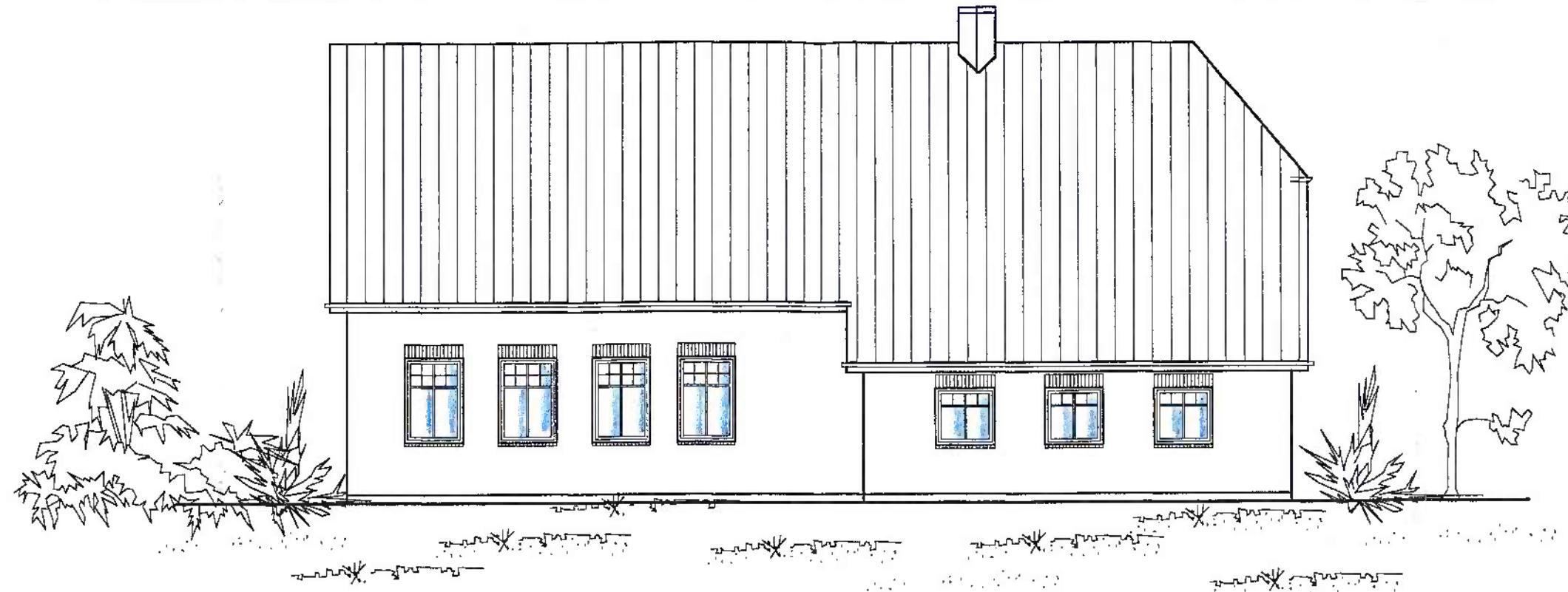
gez.

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

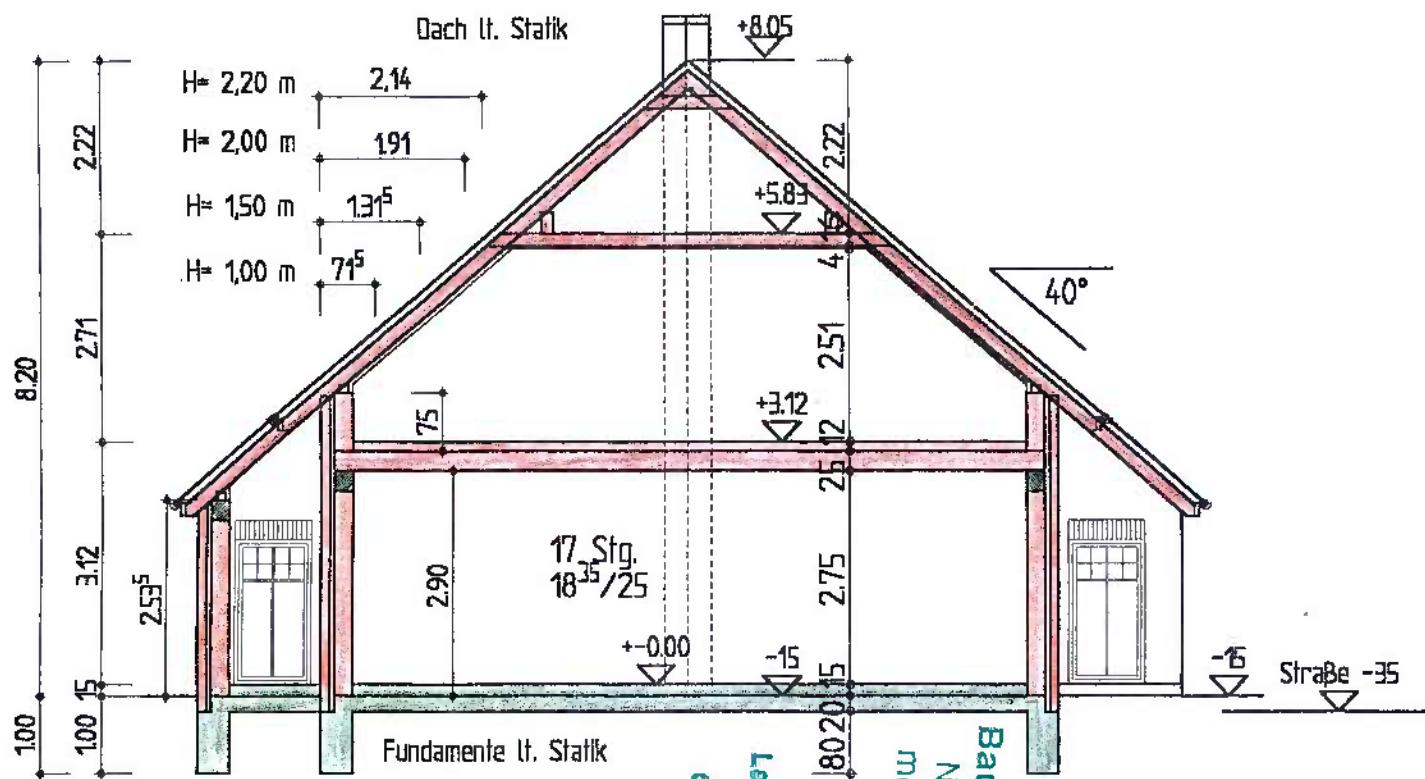
gez.

Ansichten

5

Bauherr:

Bl. Nr.



**Karl-Heinz Niehaus**  
Hochbautechniker  
Im Erlegrund 8  
26901 Rastdorf  
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!!!

*Johne*  
Landkreis Cloppenburg  
63 - Bauaufsicht  
Der Landrat  
1. Amtsgericht

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

1 JUL 14 2003

## 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

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

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 <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 Grundstücksgröße** ~ 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**

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

**4. Berechnung der GRZ einschl. vorh. Gebäude und Pflasterfläche****4.1 Grundstücksgröße** ~ 3567 m<sup>2</sup>**4.2 Wohnhaus**aus Pos. 3.2      **183,33 m<sup>2</sup>****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 m<sup>2</sup></u>

**Summe Titel 5.2      1541,34 m<sup>2</sup>****4.3 GRZ einschließlich Nebengebäude und Pflasterfläche**

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