

# Exposé

## Halle in Wietmarschen

### Vielseitige Gewerbeimmobilie in Wietmarschen OT Lohne: Halle, Büro & Wohnhaus



Objekt-Nr. OM-443602

**Halle**

Verkauf: **795.000 €**

49835 Wietmarschen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2010	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	7.539,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	7.539,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Lager- /Prod.fläches	246,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl	Freifläche	6.984,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Gewerbeobjekt vereint Arbeiten, Lagern und Wohnen auf einem großzügigen Grundstück und bietet darüber hinaus erhebliches Entwicklungspotenzial für zukünftige Erweiterungen.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 7.539 m<sup>2</sup> präsentiert sich das Areal vollständig eingefriedet und über zwei separate Zufahrten auch für den LKW-Verkehr optimal erschlossen. Die gute Befahrbarkeit sowie die klare Grundstücksstruktur ermöglichen einen reibungslosen Betriebsablauf – ideal für Handwerksbetriebe, Logistikunternehmen oder produzierendes Gewerbe.

Die bestehende Gewerbeeinheit umfasst eine Halle mit ca. 246 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die sich flexibel für Lagerung, Produktion oder Werkstattnutzung eignet. Ergänzt wird diese durch ca. 123 m<sup>2</sup> Bürofläche, die bereits vorhanden ist. Zusätzlich steht eine Ausbaureserve von weiteren ca. 123 m<sup>2</sup> zur Verfügung, wodurch sich die Büroflächen bei Bedarf unkompliziert erweitern lassen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das erhebliche Entwicklungspotenzial: Auf dem Grundstück besteht die Möglichkeit, zwei weitere Hallen zu errichten. Dies eröffnet sowohl Eigennutzern als auch Investoren attraktive Perspektiven zur Erweiterung oder zur Schaffung zusätzlicher Mieteinnahmen.

Das auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus bietet eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über zwei Etagen. Die Aufteilung ermöglicht die Nutzung als zwei separate Wohneinheiten, was sowohl für Mehrgenerationenwohnen als auch zur teilweisen Vermietung ideal ist. Die Kombination aus Gewerbe und Wohnen schafft kurze Wege und eine hohe Flexibilität im Alltag.

Das Grundstück ist vollständig umzäunt und bietet somit ein hohes Maß an Sicherheit für Betrieb, Lagerflächen und Fahrzeuge. Die vorhandene Ölheizung stellt den aktuellen energetischen Standard dar.

Insgesamt handelt es sich um ein äußerst attraktives Gesamtobjekt mit einer seltenen Kombination aus Bestandsimmobilie und Erweiterungsoptionen. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, den Standort langfristig an individuelle Anforderungen anzupassen und weiterzuentwickeln.

Dieses Angebot richtet sich sowohl an Eigennutzer mit Platzbedarf als auch an Investoren, die das vorhandene Potenzial gezielt ausschöpfen möchten.

## Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine funktionale und vielseitige Ausstattung, die sowohl gewerblichen als auch wohnwirtschaftlichen Anforderungen gerecht wird und eine flexible Nutzung ermöglicht.

Die vorhandene Halle mit ca. 246 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet ideale Voraussetzungen für Lager-, Produktions- oder Werkstattzwecke. Die ebenerdige Andienung ermöglicht eine unkomplizierte Be- und Entladung, auch mit größeren Fahrzeugen. Durch die vorhandenen zwei Zufahrten ist das Grundstück optimal für den LKW-Verkehr erschlossen, was einen reibungslosen Betriebsablauf unterstützt. Die solide Bauweise der Halle bietet eine gute Basis für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen.

Die Büroflächen umfassen derzeit ca. 120 m<sup>2</sup> und sind funktional aufgeteilt, sodass sowohl Einzel- als auch Teamarbeitsplätze realisiert werden können. Die Räumlichkeiten eignen sich ideal für Verwaltung, Planung oder Kundenempfang. Beheizt werden die Büroflächen sowohl über eine Fußbodenheizung als auch über eine Zentralheizung, was für ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima sorgt. Ein besonderer Vorteil ist die vorhandene Ausbaureserve von weiteren ca. 115 m<sup>2</sup>, die es ermöglicht, die Bürofläche bei wachsendem Bedarf unkompliziert zu erweitern und individuell anzupassen.

Das großzügige Grundstück ist vollständig eingefriedet und bietet dadurch ein hohes Maß an Sicherheit – insbesondere für Lagerflächen, Fahrzeuge oder Betriebsmittel.

Das Wohnhaus mit ca. 230 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine flexible Raumaufteilung. Die Nutzung als zwei separate Wohneinheiten ist problemlos möglich und eröffnet.

Die Ausstattung des Wohnhauses ist komfortabel und zeitgemäß: Es stehen zwei Badezimmer zur Verfügung, die jeweils sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet sind. In sämtlichen Räumen sorgt eine Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima und gleichmäßige Wärmeverteilung. Elektrische Rollläden erhöhen zusätzlich den Wohnkomfort und bieten praktische sowie sicherheitsrelevante Vorteile.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung, die sowohl das Wohnhaus als auch die gewerblichen Einheiten versorgt. Insgesamt befindet sich die Ausstattung in einem soliden und funktionalen Zustand und bietet eine gute Grundlage für individuelle Anpassungen und Modernisierungen.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil ist die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung: Auf dem Grundstück können zusätzliche Hallen errichtet werden, wodurch sich das Nutzungskonzept flexibel an zukünftige Anforderungen anpassen lässt.

Insgesamt bietet die Immobilie eine durchdachte Kombination aus funktionaler Gewerbeausstattung, flexiblen Büroflächen und großzügigem Wohnraum – ergänzt durch ein hohes Maß an Erweiterungs- und Entwicklungspotenzial.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

- Großzügiges Grundstück mit ca. 7.539 m<sup>2</sup> Fläche
- Vollständig eingefriedetes und umzäuntes Areal
- Zwei separate Zufahrten – ideal für LKW- und Lieferverkehr
- Gewerbehalle mit ca. 246 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Bürofläche mit ca. 123 m<sup>2</sup> plus ca. 123 m<sup>2</sup> Ausbaureserve
- Büro beheizt über Fußbodenheizung und Zentralheizung
- Hervorragendes Entwicklungspotenzial: Bau von zwei weiteren Hallen -möglich
- Wohnhaus mit ca. 230 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche auf zwei Etagen

Nutzung als zwei separate Wohneinheiten möglich

- Zwei Badezimmer jeweils mit Badewanne und Dusche
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Elektrische Rollläden im Wohnhaus
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück
- Gute Verkehrsanbindung mit schneller Erreichbarkeit der A31
- Attraktiver Standort im etablierten Gewerbegebiet
- Vielseitig nutzbar für Gewerbe, Eigennutzer oder Investoren

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Gewerbegebiet des Ortsteils Lohne in der Gemeinde Wietmarschen – einer Region, die durch ihre gelungene Kombination aus wirtschaftlicher Stärke und hoher Lebensqualität überzeugt.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Die Autobahn A31 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Ruhrgebiet, Emden sowie in die Niederlande. Damit ist der Standort ideal für Unternehmen mit regionaler und überregionaler Ausrichtung und bietet beste Voraussetzungen für effiziente Logistik- und Geschäftsabläufe.

Trotz der gewerblich geprägten Umgebung profitieren Nutzer und Bewohner von einer gut ausgebauten Infrastruktur im direkten Umfeld. Schulen, Kindergärten, Apotheken sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten und Discounter sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit – sowohl für Mitarbeiter als auch für Bewohner vor Ort.

Die nahegelegenen Städte Lingen (Ems), Nordhorn und Meppen erweitern das Angebot zusätzlich und bieten vielfältige Einkaufs-, Freizeit- und Dienstleistungsmöglichkeiten. Gleichzeitig bleibt der Standort angenehm ruhig und übersichtlich – ein klarer Vorteil gegenüber stark verdichteten Gewerbelagen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ideale Balance aus Erreichbarkeit, Infrastruktur und Lebensqualität. Sie bietet somit beste Voraussetzungen für erfolgreiches Arbeiten und komfortables Wohnen an einem Standort.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Büro mit Parkplatz



Büro Haupteingang

# Exposé - Galerie



Zufahrt zur Halle- Tor 1



Luftbild

# Exposé - Galerie



Freifläche



Halle mit zwei Sektionaltoren

# Exposé - Galerie



Halle mit Zwei Toren



Halle

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Büro



Eingangsbereich Büro

# Exposé - Galerie



Büro 1



Büro 2

# Exposé - Galerie



Büro 3



Teeküche Büro

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche- Büro



WC Herren- Büro

# Exposé - Galerie



WC mit Dusche - Büro



Luftbild Haus

# Exposé - Galerie



Wohnhaus



Zufahrt vor dem Wohnhaus

# Exposé - Galerie



Terrasse an der Küche



Garten hinter dem Haus

# Exposé - Galerie



Garten hinter dem Wohnhaus



Küche und Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Küche und Essbereich EG



Küche und Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Essbereich Küche EG



Gemeinschaftsraum EG

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsraum EG



Schlafzimmer (Wohnzimmer) EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG Haus



Arbeitszimmer EG- Haus

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG



Badezimmer EG Haus

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG Haus



Badezimmer EG Haus

# Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Dusche EG



Treppenhaus- Wohnhaus

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Wohnküche OG Haus

# Exposé - Galerie



Wohnküche OG



Arbeitszimmer OG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer OG



Schafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Badezimmer OG Haus

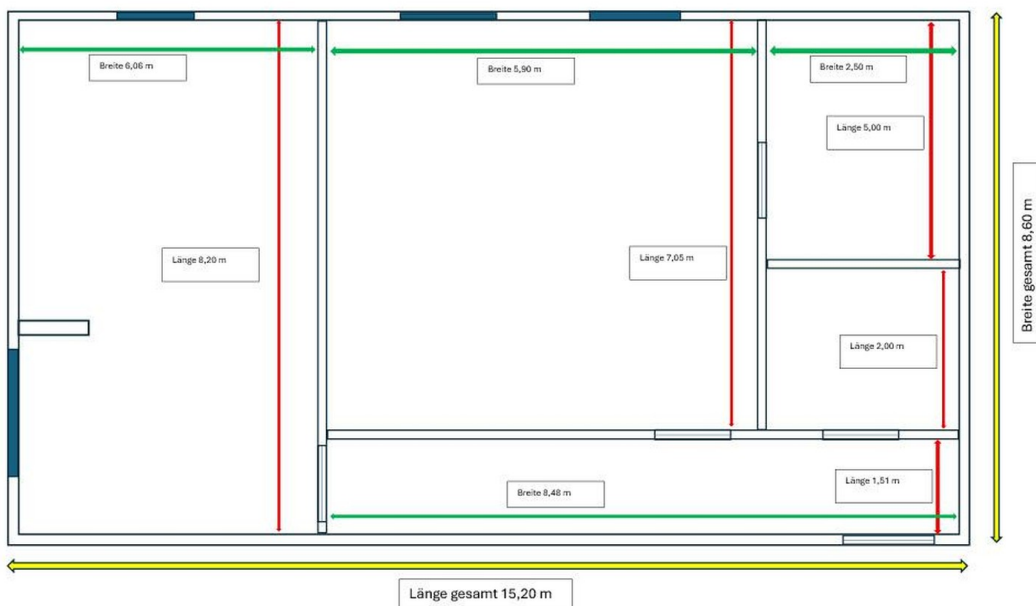
# Exposé - Galerie



Badezimmer OG Haus

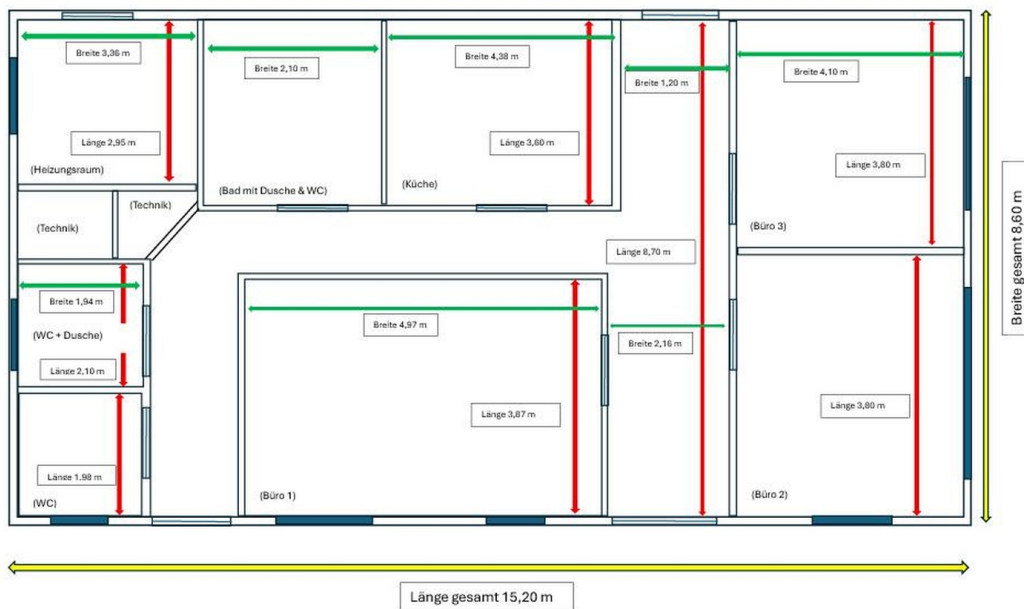
# Exposé - Grundrisse

Ausbaureserve OG Büro



Grundriss Ausbaureserve Büro

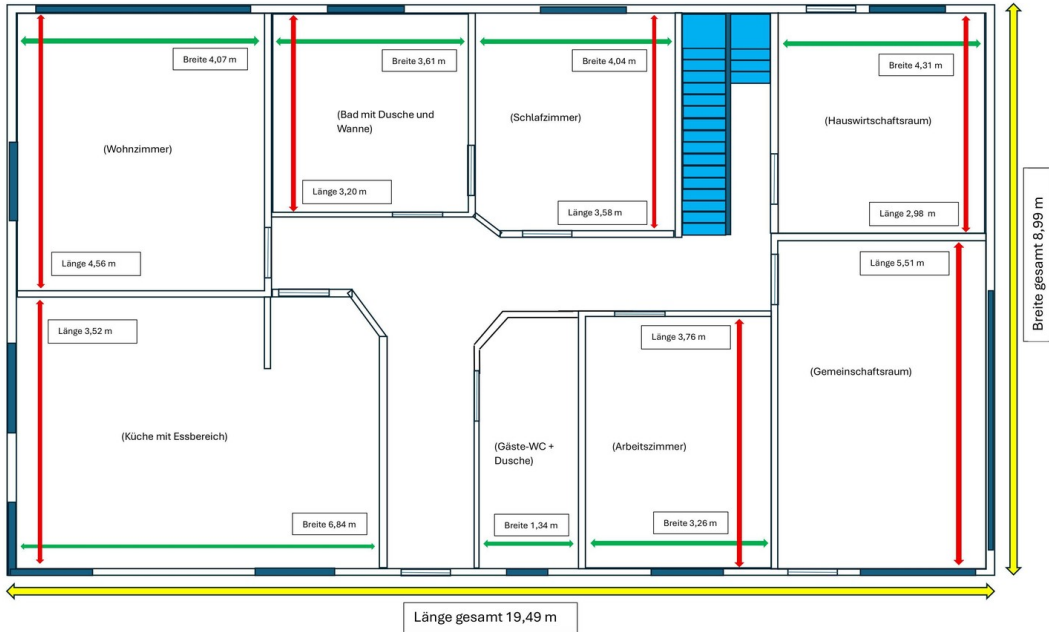
Grundriss Büro EG



Grundriss EG Büro

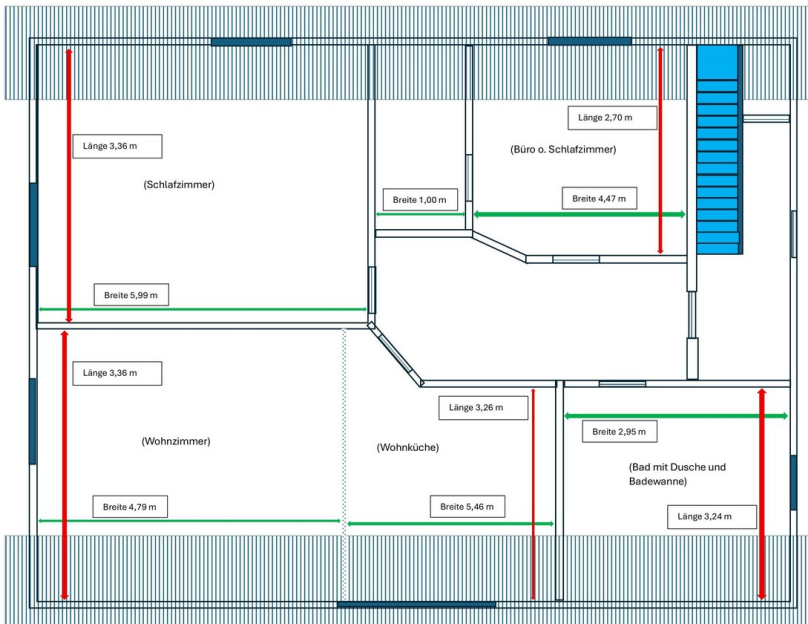
# Exposé - Grundrisse

Grundriss Wohnhaus EG



Grundriss Wohnhaus EG

Grundriss Wohnhaus OG



Grundriss Wohnhaus OG