

Exposé

Halle in Hude

Gewerbeimmobilie 2 Hallen 300 + 450 m²
Einfamilienhaus 188 m²



Objekt-Nr. OM-458036

Halle

Verkauf: **1.385.000 €**

27798 Hude
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	3.125,00 m ²	Gesamtfläche	188,00 m ²
Etagen	1	Lager-/Prod.fläches	750,00 m ²
Energieträger	Gas	Freifläche	2.140,00 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegtes Gewerbeobjekt mit großzügigem EFH.

Nord - Süd Ausrichtung mit sehr guter Wohnqualität, nach Süden durch angrenzende Beruhigungszone. Potenzial für Erweiterung der Hallenflächen. Die Hallen und das Haus sind perfekt isoliert (incl. Perimeterdämmung). Sehr niedrige Heizkosten, z. Z. mit Gas - Heizungen aus 2019 und 2024. Kann ohne Probleme auf Wärmepumpe umgerüstet werden, da Fußbodenheizung in Halle und Haus. Zwei PV- und eine Solaranlage vorhanden.

Einfamilienhaus aus 2008 mit umlaufender, überdachter Terrasse auf drei Seiten. Büro 21 m².

1000 m² Staplerbefahrbar Außenfläche. Große Tore: 4 - 4200 x 4000, 1 - 7500 x 4200 in den Hallen. Halle 300 m² aus 2006 mit zwei Sanitärräumen und zwei Büros, eins davon mit Klima. Halle 450 m² aus 2016 mit Fußbodenheizung, Oberlicht, Messwandlerschrank und Anfahrtschutz aus Beton und isoliert. In allen Gebäuden sind Glasfaseranschlüsse vorhanden.

Toranlage mit drei 10 m Toren zur Straße.

Ausstattung

Auf der 300 m² Halle und dem Wohnhaus sind eine Solaranlage sowie 2 PV Anlagen montiert. Förderung noch bis 2030 bzw. 2032. Beim Wohnhaus gibt es auf drei Seiten Bankirai Terrassen mit Glasdach, also immer eine ruhige Ecke zum Pause machen!

Das in Tafelbauweise erstellte Haus mit Stülpschalung aus Lärchenholz ist durch die Terrassenüberdachung vor Witterung geschützt (Streichintervalle alle 10 Jahre).

Wohn-Essbereich 80 m² mit 4 Terrassenausgängen, 3 Schlafzimmer, davon eins mit Terrassenzugang, 2 Bäder, Gäste WC, Büro, HW-Raum mit Ausgang in den Garten.

Die komplette Wohnung hat Spanndecken, die Farbgestaltung lässt sich leicht auswechseln, da mit Umlaufkeder eingesetzt.

Hohe Räume mit sehr viel Licht, alle Fußböden gefliest.

Garten mit Obstbäumen und Gewächshaus vorhanden, mit 8 m³ Regenwassertank.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Verbrauchsenergieausweise für alle drei Objekte vorhanden.

100 m² der kleineren Halle sind aktuell vermietet.

Vermietung in Teilen oder des gesamten Objektes möglich.

Lage

Verkehrsgünstig gelegen an der A28 Abfahrt Hatten/Altmoorhausen, Gewerbegebiet Altmoorhausen. Sehr aufgeräumtes Gewerbegebiet, da nur wenige Anlieger.

12 min bis Oldenburg, 15 min bis Delmenhorst, Anschlussstelle incl. Brücke, gerade neu erbaut.

Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Kindergarten, Arzt im Umkreis von 7 km vorhanden.

Infrastruktur:

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	1,30 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	8,80 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Halle 450 m²

Exposé - Galerie



Hofeinfahrt



Halle 450 m²

Exposé - Galerie



Halle 450 m² großes Tor



Halle 450 m² beide Tore

Exposé - Galerie



Halle 450 m² Gesamtfläche



Halle 450 m² Toröffner

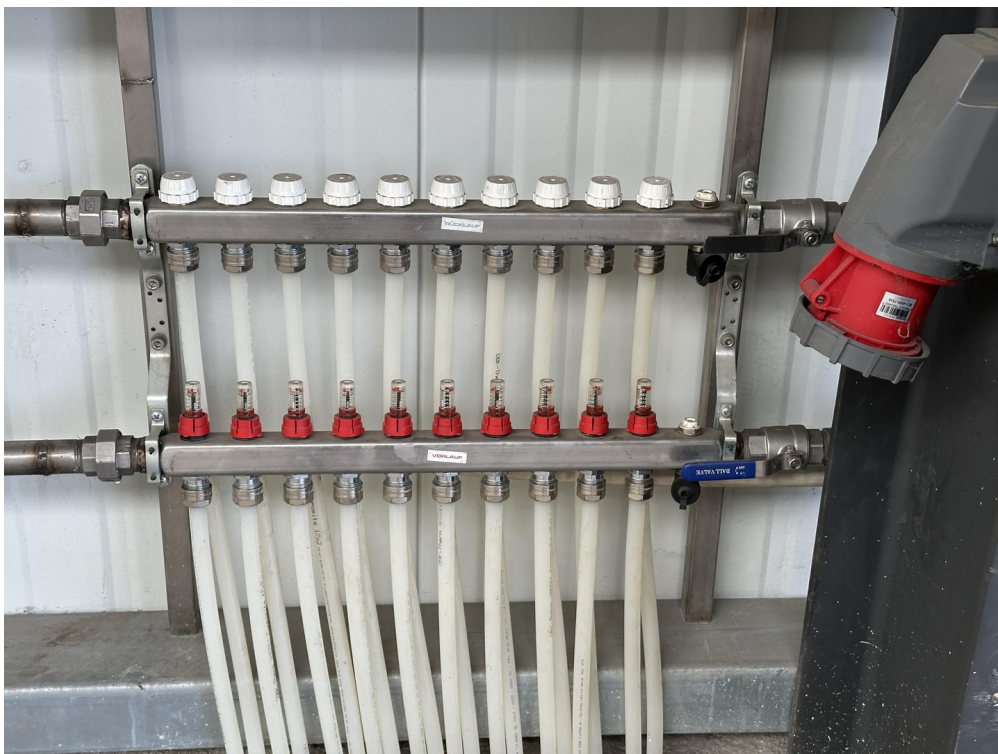


Halle 450 m² Regenmelder

Exposé - Galerie



Halle 450 m² Anschlüsse



Halle 450 m Fussbodenheizung

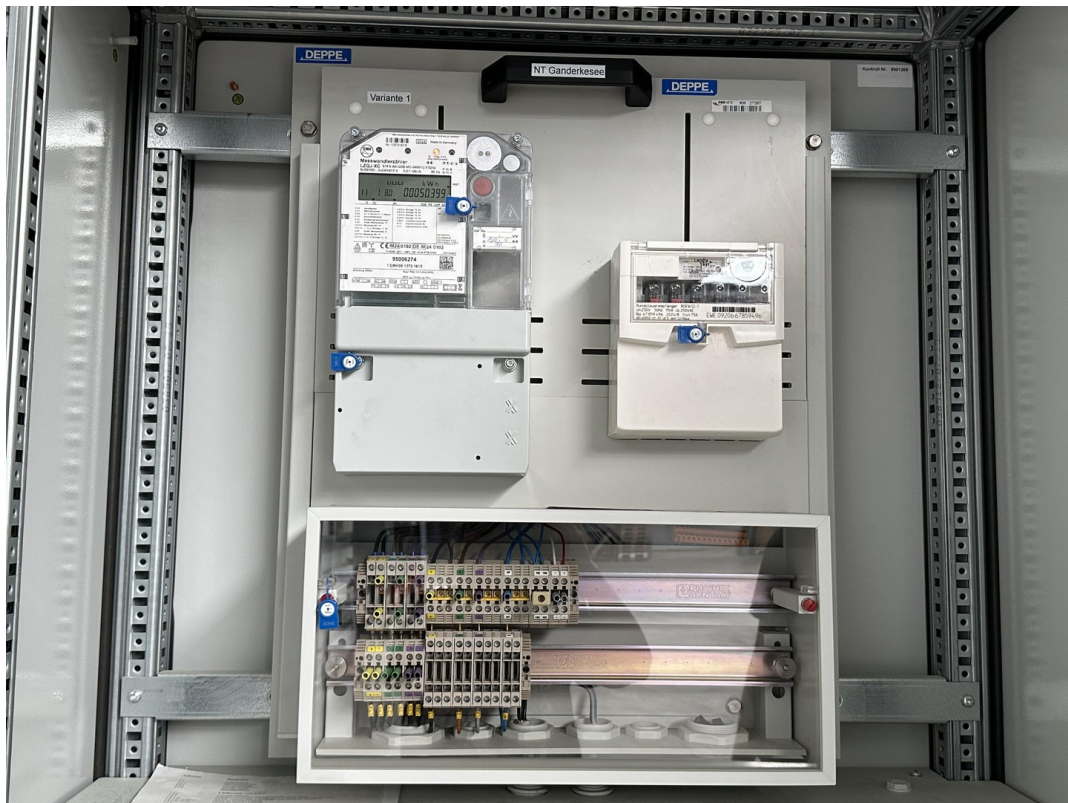
Exposé - Galerie



Halle 450 m² Gasheizung 2024



Halle 450 m Glasfaseranschluss



Halle 450 m² Schaltkasten

Exposé - Galerie



Halle 300 m²



Exposé - Galerie



Haus-und Büroeingang



Haus Südseite

Exposé - Galerie



Terrasse Süden



Haus Südseite Terrasse

Exposé - Galerie



Haus Südosten



Terrasse Südosten

Exposé - Galerie



Büro



Büro

Exposé - Galerie



Ess-/Wohnzimmer



Essbereich - Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche - Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer - Küche



Wohnzimmer - Südterrasse

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 1 - Schlafzimmer 1



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 - Bad 2



Bad 2

Exposé - Galerie



Bad 2



Schlafzimmer 3



Gäste-WC

Exposé - Galerie



HWR - Garten

Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

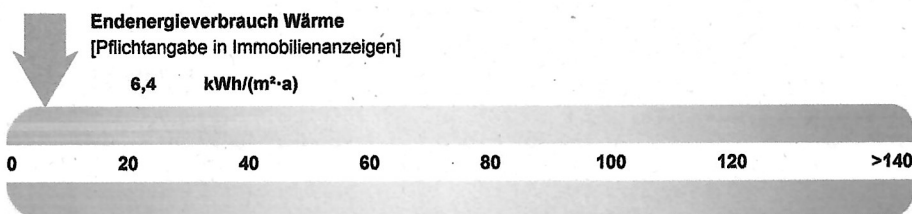
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2026-006447444

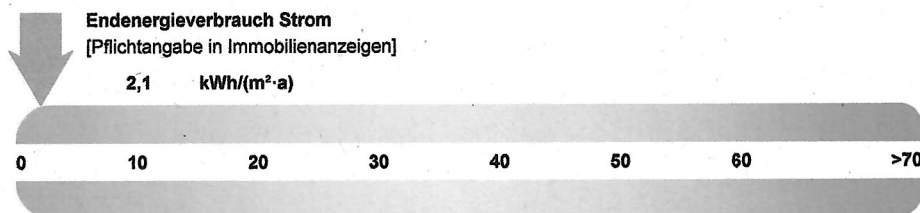
3

Endenergieverbrauch



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Heizung und Warmwasser ³

- ☒ Warmwasser enthalten
☐ Kühlung enthalten



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Strom ³

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- ☐ Zusatzheizung ☒ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☒ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.04.2022	31.03.2025	Erdgas LL	1,10	4681			4681	1,22	
01.04.2022	31.03.2025	Strom	1,80						1849

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

10,7 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

2,7 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte ²	
		Wärme	Strom
Gewerbliche und industrielle Gebäude (allgemein)	100,0 %	69	33

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

³ gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2025-005981983

3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

8,8 kWh/(m²·a)

0 20 40 60 80 100 120 >140

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Heizung und Warmwasser ³

☒ Warmwasser enthalten

☐ Kühlung enthalten

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

1,3 kWh/(m²·a)

0 20 40 60 80 100 >120

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Strom ³

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung

☒ Warmwasser

☐ Lüftung

☒ eingebaute Beleuchtung

☐ Kühlung

☒ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
23.04.2019	22.04.2022	Heizöl	1,10	34978			34978	1,16	
01.01.2022	31.12.2024	Strom	1,80						5993

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

12,0 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

3,5 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte ²	
		Wärme	Strom
Gewerbliche und industrielle Gebäude - Mischung aus leichter u. schwerer Arbeit	100,0 %	68	60

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

³ gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

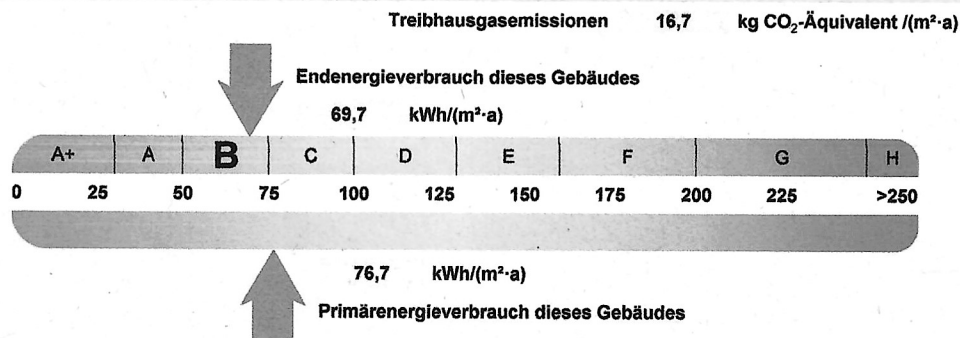
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2026-006447408

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

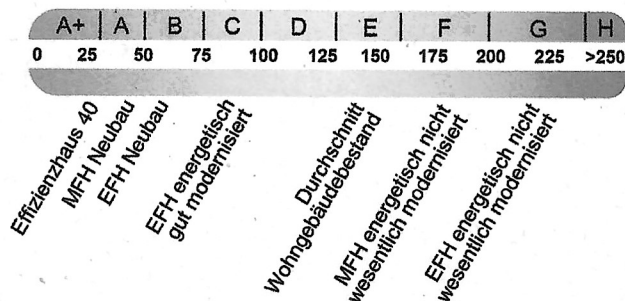
69,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.04.2022	31.03.2025	Erdgas LL	1,10	34526	11340	23186	1,22

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus