



Objektnummer 1093

**Worpswede - \*\*\*Charmantes Ein-/Zweifamilienhaus in idyllischem Worpswede – Ihr neues Zuhause wartet!\*\*\***

**Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**379.000,00 €**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.**



<b>Wohnfläche</b>	<b>216,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>559,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Fläche Balkon / Terrasse</b>	<b>50,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2022</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>08.06.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>106,12</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>09.06.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**



## Lage

*Stadt, Land, Kunst – wer es grün, urig und kunstvoll mag, ist im schönen Worpswede genau richtig. Vor den Toren Bremens treffen Wiesen- und Moorlandschaften auf weltbekannte Kunst. Große Malerinnen und Maler wie Fritz Mackensen oder Heinrich Vogeler lebten und arbeiteten in dieser Künstlerkolonie. Die Anbindung zur Stadt ist aber trotzdem gut, man erreicht sie in nur 30 Autominuten. Ganz in der Nähe des Zweifamilienhauses befinden sich außerdem ein Hallenbad, eine Grundschule und ein Reitverein. Gemütliche Bauernhöfe, Landgasthöfe und Künstlercafés laden immer wieder zu einer Stärkung ein. Aber auch diverse Restaurants möchten getestet werden. Dabei lebt man an einem Ort, an dem andere Urlaub machen - beispielsweise im Land of Green Worpswede in Baumhäusern oder Safari-Hütten mit Ausblick auf die reizvolle Natur der Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Anbindungen zum öffentlichen Nahverkehr sowie Ärzte für Mensch und Tier können ebenfalls gut erreicht werden.*



## **Objektbeschreibung**

*Sie sind auf der Suche nach einem architektonisch ansprechenden Haus mit vielen Vorzügen? Ein Objekt, das erst vor Kurzem kernsaniert und modern eingerichtet wurde? Die Nähe zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs? Und trotzdem die Ruhe des malerischen Ortes Worpswede? Dann herzlich Willkommen in diesem großzügigen Ein-/Zweifamilienhaus im Künstlerort Worpswede.*

*Zum Verkauf steht dieses geräumige Ein-/Zweifamilienhaus in idyllischer Lage von Worpswede. Das Haus bietet mit insgesamt 7 Zimmern und 3 Bädern ausreichend Platz für eine große Familie oder auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.*

*Auf einer Wohnfläche von 216 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Haus über zwei Wohneinheiten auf 2 Etagen und wurde 2022 komplett modernisiert. Dabei wurden sowohl die Elektrik, das Dach als auch die Sanitäreanlagen erneuert und das Haus mit einer neuen Heizungsanlage ausgestattet.*

*Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Der Bodenbelag variiert zwischen Fliesen und Vinylboden und sorgt für eine moderne Optik.*

*Ein besonderes Highlight ist der große Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie die Natur und Ruhe genießen. Ihren PKW parken Sie bequem direkt vor der Tür.*

*Das Objekt ist aktuell in zwei Einheiten aufgeteilt. Die untere Wohnung mit circa 123m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche hat insgesamt vier helle Wohnräume, zwei Vollbäder, einen Hauswirtschaftsraum sowie einen weiteren kleinen Abstellraum. Außerdem gehören der große Garten und die schicke Terrasse dazu.*

*In der oberen Wohnung finden Sie drei helle Wohnräume auf 93m<sup>2</sup>, sowie die gemütliche Wohn-Essküche und ebenfalls einen Hauswirtschaftsraum und ein geräumiges Vollbad mit Fenster.*

*Das Highlight hier ist definitiv die großzügige Dachterrasse.*

*Die untere Wohnung ist derzeit noch vermietet, wird aber zum 01. Januar 2025 frei, die obere Wohnung steht aktuell leer.*

*!Mit kleineren Umbauarbeiten kann man auch diesem Zweifamilienhaus auch wieder ein gesamtes Nest für Ihre Familie schaffen!*

*Konnten wir Ihr Interesse wecken? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!*



## **Ausstattung**

**Circa 216 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche aufgeteilt in:**

### **Erdgeschoss:**

**Eingangsflur**  
**Gäste-Vollbad**  
**Kinderzimmer**  
**Hauswirtschaftsraum**  
**Badezimmer**  
**Flur**  
**Schlafzimmer**  
**Essbereich**  
**Offene Wohnküche**  
**Gästezimmer**  
**Terrasse**  
**Garten**

### **1. Obergeschoss:**

**Flur**  
**Schlafzimmer**  
**Kinderzimmer**  
**Hauswirtschaftsraum**  
**Offene Wohnküche**  
**Dachterrasse**

### **\*\*\*Alle Highlights auf einen Blick\*\*\***

- Zwei Einbauküchen**
- großer Garten**
- sehr gepflegt**
- Dachterrasse**
- Kernsaniert**
- fußläufig ins Zentrum von Worpswede**
- Mieteinnahmen garantiert**













