

## Hochwertige Erdgeschosswohnung in Worpsweder Bestlage



### Eckdaten:

**Baujahr:** 1967

**Wohnfläche:** ca. 185 m<sup>2</sup>

**zzgl. Nutzfläche:** ca. 62,45 m<sup>2</sup> (Hauswirtschaftsraum, Garage, etc.)

**Zimmer:** 4

**Kaltmiete:** 1.280,00 Euro (Staffelmiete: Erhöhung der Miete um 45 Euro alle 2 Jahre)

**Nebenkostenpauschale:** 170,00 Euro\*

**Gesamtkosten:** 1.450,00 Euro

**Kaution:** 2 Monatskaltmieten

**Bezugsfrei:** nach Vereinbarung

**Besonderheiten:** Kirschparkett im Wohn- und Kaminbereich, zwei PKW-Stellplätze (Außen), Garage, Vinyl- und Steinfußboden, Einbauküche, Garten, Gäste-WC, Außenkamin, Gas-Heizung aus 2017, Energieausweis vom 17.08.2022 liegt vor

\*In der Nebenkostenpauschale enthalten sind: Grundsteuer, Wohngebäudeversicherung und Heizungswartung. Alle übrigen Verbrauchskosten wie z.B. Heizkosten (Gas), Wasser/Abwasser, Abfallsentsorgung und Strom werden von den Mieter eigenständig mit den Versorgern abgerechnet und sind nicht in der Nebenkostenpauschale enthalten.

In einem in zwei Wohnungen aufgeteilten, großen Winkelbungalow mit Garten in sehr gefragter, grüner, ruhiger, zentrumsnaher Lage von Worpswede ist die Erdgeschosswohnung (ca. 190 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer) zu vermieten.

### **Objektbeschreibung:**

- Sehr ansprechende, großzügige Innenarchitektur, z. T. weiße Stein-Profilwände
- Ca. 60 m<sup>2</sup> großer, offener Wohnbereich mit Kamin als Bestandteil eines Raumteilers aus schieferartigem Gestein, der ein halboffenes Kaminzimmer abgrenzt
- Große, ca. 8 m breite, vierteilige, bodentiefe Terrassenfensterfront mit Schiebetür
- Weiße Landhaus-Einbauküche mit separater Speisekammer (5,5 m<sup>2</sup>)
- E-Geräte (Backofen, E-Herd mit Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspülmaschine, Kühl-/Gefrierkombination, Mikrowelle)
- Große Durchreiche zum Essbereich
- Alle drei Schlafzimmer haben eine Tür zur Terrasse
- Modernes En-Suite-Bad mit großer, ebenerdiger Dusche, breitem Waschtisch, WC
- Separate Ankleide zwischen Schlafzimmer und Bad
- Marmorgefliestes Gäste-WC (6 m<sup>2</sup>)
- Diele: Einbau-Garderobenschrank mit zwei großen, verspiegelten Schiebetüren
- Kirschparkett im Wohnbereich sowie im Kaminzimmer
- Vinylboden in zwei Schlafzimmern und im Flur, Laminat in Schlafzimmer 3
- Steinfußboden in der Diele
- Großer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Standort für die Heizung,
- hiervon abgetrennter kleiner Raum mit Holzvertäfelung als Sauna-Vorbereitung (aktuell keine Sauna)
- Neue Kunststoff-Fenster und neue Eingangstür aus 2022 mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von 0,5 W/m<sup>2</sup>
- Sonnige, große, teilüberdachte Terrasse mit Deckenstrahlern und Markise (mechanischer Betrieb) und Außenkamin
- Garten in Süd-West-Ausrichtung, von Rhododendren eingefasst und von außen nicht einsehbar. Die Rasenfläche ist z. Zt. als ökologisch wertvolle Blühwiese angelegt (kann verändert werden)
- Untergeschoss: Garage für einen PKW, direkt übergehend in einen nicht abgetrennten Kellerraum gleicher Größe mit separater Tür, 2 Pkw-Außenstellplätze (s. Foto)

Der antike Sekretär und das Designersofa mit unempfindlichem, hellgrauem Bezug im Wohnbereich, die weißen Kleiderschränke im Ankleidezimmer sowie die weißen Dielenschränke können in der Wohnung verbleiben (in der Miete eingeschlossen).

### **Lagebeschreibung:**

Die Erdgeschosswohnung mit Garten befindet sich in Worpswede auf der Südwestseite des Weyerbergs nahe dem Barkenhoff, ca. 80 m von der Ostendorfer Straße entfernt. Das Haus mit der zu vermietenden Wohnung bildet zusammen mit den umliegenden Einfamilienhäusern/Villen eine Art Waldsiedlung (siehe Google-Earth-Aufnahme) mit privater Zufahrt. Bei leichter Hanglage des Grundstücks ist der Eingang über 14 Treppenstufen zu erreichen (s. Foto). Der Charakter des Grundstücks sowie der Umgebung

wird (außer durch die Bewaldung) geprägt durch eine Vielzahl von langjährig eingewachsenen, prächtigen Rhododendren.  
Das Ortszentrum ist zu Fuß in 10 Minuten erreichbar.

**Sonstiges:**

Alle Angaben in diesem Angebot beruhen auf Angaben des Eigentümers oder eines Dritten.  
Der Makler übernimmt keine Haftung.

**Bildergalerie:**

**Außenaufnahmen**



Blick von der Terrasse



Terrasse mit Außenkamin



Zufahrt



Parkplätze



Treppe zum Eingang des Bungalows



Eingang von außen

## Innenaufnahmen



Eingang/Windfang



Eingangsbereich



Küche



Blick von der Diele in die Küche



Wohn- und Kaminbereich



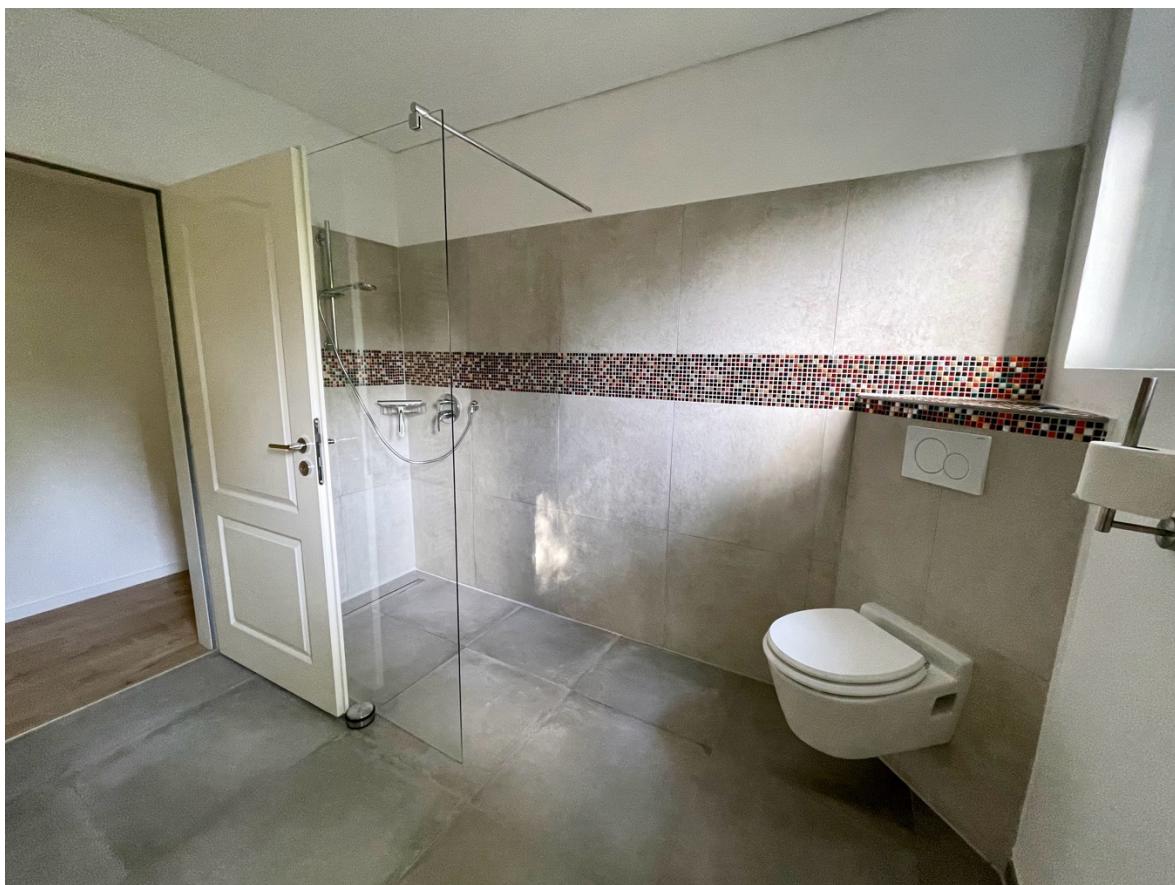
Kaminbereich



Gäste-WC



Flur zum Privatbereich



Bad mit Dusche



Bad mit Zugang zum Ankleidezimmer



Ankleidezimmer



Schlafzimmer 1 mit Zugang zur eigenen u. zur Gemeinschaftsterrasse



Terrasse von Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2 mit eigenem Terrassenzugang



Schlafzimmer 3 mit eigenem Terrassenzugang

## Grundriss

