

**Historisches Fachwerkanwesen in ruhiger Lage
mit Nebengebäude und Ausbaureserve
KEIN DENKMALSCHUTZ**



Kaufpreis: **385.000,00 Euro**
zzgl. 4,25 % Käuferprovision + MwSt.

Baujahr: **ca. 1712**

Wohnfläche: **ca. 220 m²** zzgl. Ausbaureserve

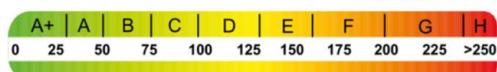
Nutzfläche: **ca. 100 m²**

Grundstücksfläche: **ca. 3.300 m²**

Bezugsfrei: **nach Vereinbarung**

Heizungsanlage: **Gas, aus 2019**

Energiebedarf: **folgt**



Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht dieses historische Fachwerkanwesen mit Nebengebäude und Ausbaureserve im Worpsweder Ortsteil Hüttenbusch.

Ursprünglich im Jahr 1712 als landwirtschaftliche Hofstelle erbaut wurde dieses historische Fachwerkanwesen schließlich um 1965 von der jetzigen Eigentümerfamilie erworben und saniert bzw. umgebaut.

Mit seinem historischen Charme, den offenen Eichenbalken und dem Reetdach lädt dieses Bauernhaus im Stil eines Niedersachsenhauses zum gemütlichen Verweilen ein und bietet genügend Platz zum Wohnen oder Arbeiten im Homeoffice und verfügt dabei über alle Vorzüge der ruhigen Hüttenbuscher Umgebung.

Bereits beim Betreten des Erdgeschosses durch den seitlich gelegenen Haupteingang wird man durch einen offenen Eingangsbereich mit Treppe in das Obergeschoss empfangen, der den Blick unmittelbar in den zentralen Wohnraum auf der rechten Seite lenkt. Der Wohnbereich bildet den harmonischen Lebensmittelpunkt des Hauses – lichtdurchflutet, einladend und ideal für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden vor dem historischen Kachelofen und durch die großen Fenster hat man einen freien Blick in den Garten.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Eingangsbereiches befinden sich sowohl drei Schlafräume, die je nach belieben auch als Arbeitszimmer, Kinder-, oder Gästezimmer genutzt werden können, sowie der Zugang zum Keller.

Gegenüber der Eingangstür liegen die Küche mit angrenzendem Hauswirtschafts- bzw. Vorratsraum und Zugang in den Garten sowie daneben das Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche.

Ein Zwischenflur führt vom Eingangsbereich zur großen Diele des Bauernhauses, die aktuell nur zu Lagerzwecken genutzt wird. Mehrere abgeteilte Räume bieten hier die Möglichkeit einer separaten Einliegerwohnung.

Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich zwei weitere große Schlafräume sowie ein Badezimmer und der bisher nicht zu Wohnzwecken ausgebauten Dachboden.

Rund um das Haus wurde der Garten offen angelegt und bietet einen Blick direkt ins Grüne. Die ehemalige kleine Scheune wurde ca. 2005 zum Carport für zwei PKW mit Werkstatt ausgebaut.

Ein Telefon- und DSL-Anschluss ist vorhanden. Außerdem ist das Haus an den städtischen Kanal angeschlossen.

Bitte beachten Sie, dass wir das Objekt erst kürzlich in die Vermarktung genommen haben. Da es sich um ein historisches Anwesen aus dem Baujahr 1712 handelt ist die Bauakte unvollständig und die Wohnfläche des Hauses konnte bisher nur geschätzt werden. Der Energieausweis befindet sich noch in Bearbeitung. Daher behalten wir uns Änderungen und Ergänzungen vor.

Lagebeschreibung:

Ruhige Lage in Worpswede OT Hüttenbusch.

Alle Einrichtungen des täglichen Lebens sowie Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich wenige Fahrminuten mit dem Auto entfernt.

Sonstiges:

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

4,25 % des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher MwSt.

Beim Kauf der Immobilie fällt für den Käufer eine Maklercourtage i.H.v. 4,25% des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher MwSt. an. Die Firma Immobilien Rolf Stieler hat mit dem Eigentümer einen Vertrag zu gleichen Konditionen geschlossen. Der Makler-Vertrag mit Immobilien Rolf Stieler kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils in Höhe von 4,25% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Bildergalerie:

Außenaufnahmen



Blick von der Zufahrt auf das Grundstück



Blick von der Zufahrt auf das Grundstück



Wohnhaus und Nebengebäude (Carport/Werkstatt)



Historisches Wohnhaus mit Reetdach



Südseite des Hauses und Garten



Westansicht/Gibelseite



Westansicht/Gibelseite



Garten und Nebengebäude



Zufahrt zum Haus



Blick vom Nebengebäude auf die Zufahrt

Innenaufnahmen



Wohnbereich mit offenen Balken und Fensterfront



Wohnbereich



Wohnbereich mit historischem Kachelofen



Arbeitszimmer



Gästezimmer



Gästezimmer/Arbeitszimmer neben der Diele



Diele/Ausbaureserve



Schlafzimmer im Obergeschoss



Schlafzimmer mit Blick in den Flur im Obergeschoß



Kinderzimmer im Obergeschoss



Kinderzimmer im Obergeschoss

Grundrisse:



Erdgeschoss



Obergeschoss