



Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht dieses Wohn- und Geschäftshaus mit drei Einheiten und eingetragenem Erbbaurecht in Worpsswede.

Dieses vielseitige Wohn- und Geschäftshaus bietet die perfekte Kombination aus Arbeiten und Wohnen – ideal für Selbstnutzer oder Kapitalanleger.

Im vorderen Teil des Erdgeschosses befindet sich die Gewerbefläche, die früher als Praxis genutzt wurde und jetzt übergangsweise als „Wohnraum“ genutzt wird. Sie umfasst zwei separate Räume, einen Empfangsbereich, ein eigenes Bad sowie einen Heizungsraum – optimal für Büro, Praxis oder kleines Geschäft, sowie eventuell zu Wohnzwecken.

Ebenfalls im Erdgeschoss liegt eine großzügige Wohnung, die über einen separaten Eingang erreichbar ist. Ein weiter Flur führt zunächst in die helle Küche mit direktem Zugang in den Garten. Von der Küche aus gelangt man auf einen angrenzenden Flur, von dem alle weiteren Räume der Wohnung erreichbar sind: ein Büro, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Wohn- und Essbereich, der ebenfalls Zugang zur Terrasse und in den Garten gewährt. Der uneinsehbare Garten erstreckt sich länglich nach hinten und verfügt über einen Schuppen, der Platz für Gartengeräte, Gartenmöbel und Werkzeug bietet. Zur Wohnung gehört außerdem eine Garage.

Im Obergeschoss befindet sich eine weitere Wohnung, ebenfalls mit separatem Eingang. Hervorzuheben wäre die Erweiterung einer großzügigen Dachterrasse, die sich über die gesamte Hauslänge erstreckt und vom Wohn- und Essbereich aus betreten werden kann. Die Wohnung bietet zusätzlich eine große Küche, ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Es besteht die Möglichkeit, die drei Einheiten bei Bedarf wieder zu einer Gesamtimmobilie zu verbinden.

Auf dem Grundstück ist ein Erbbaurecht seit 1983 mit einer Restlaufzeit von 57 Jahre eingetragen.

Bitte beachten Sie das wir das Objekt erst kürzlich in die Vermarktung genommen haben und uns noch nicht alle Unterlagen abschließend vorliegen. Daher behalten wir uns Änderungen vor.

Lagebeschreibung:

Gute Lage in Worpsswede.

Alle Einrichtungen des täglichen Lebens sowie Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig, mit dem PKW oder dem ÖPNV zu erreichen.

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.

Fotoaufnahmen:



Vorderansicht



Seitenansicht



Blick vom Garten auf die Terrasse



Blick vom Garten auf die Terrasse



Terrasse



Gartenschuppen hinter dem Haus



Garten hinter dem Haus

Liegenschaftskarte:



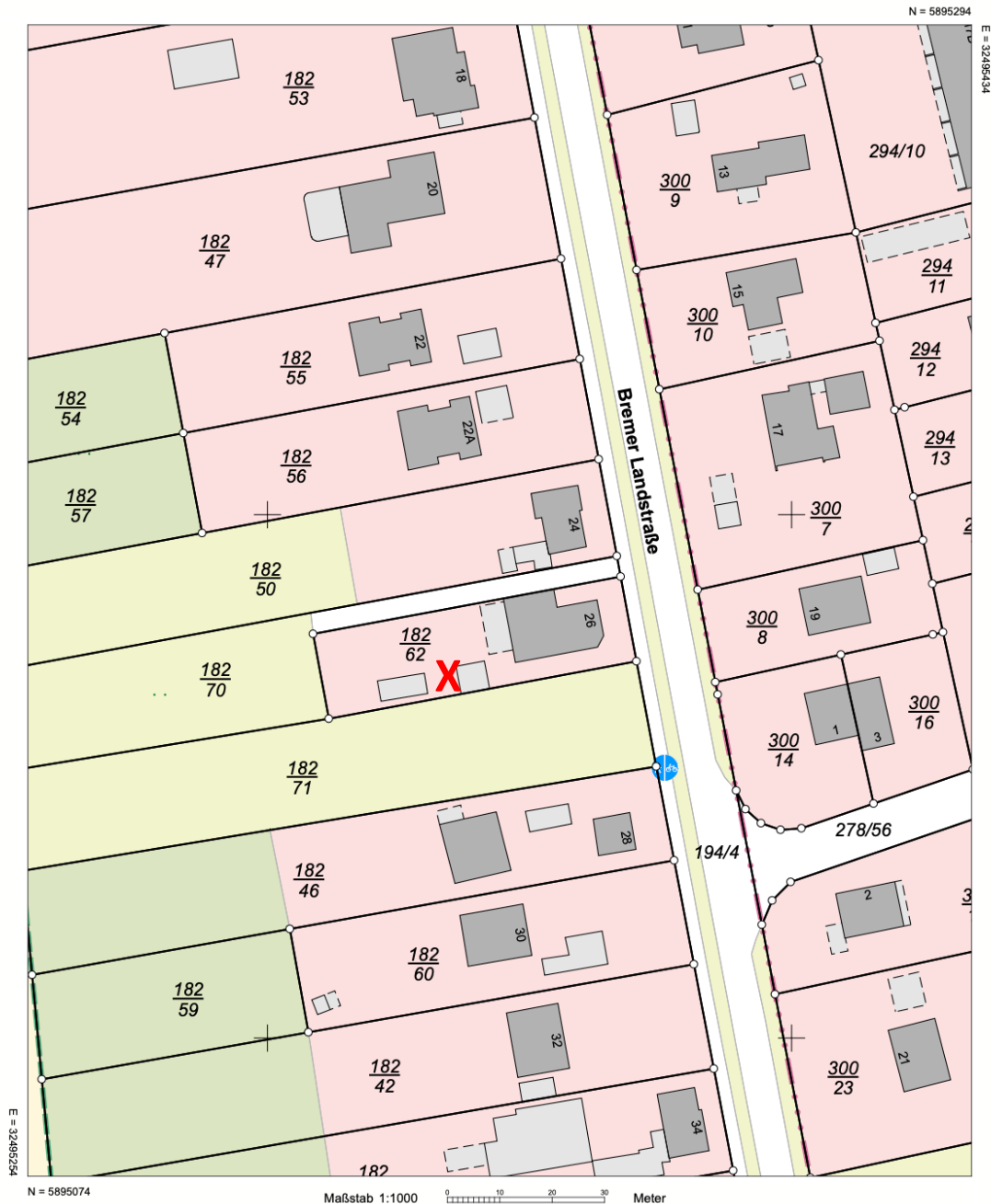
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Worpswede
 Gemarkung: Worpswede
 Flur: 17 Flurstück: 182/62

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 19.08.2025
 Aktualität der Daten 16.08.2025



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Osterholz-Scharmbeck -
 Pappstraße 4
 27711 Osterholz-Scharmbeck

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 - Katasteramt Osterholz-Scharmbeck -
 Pappstraße 4
 27711 Osterholz-Scharmbeck

Zeichen: 033-A-766-2025

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die
 Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über
 einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Grundrisse:

Praxis:



Erdgeschoss/Wohnung 1:



Obergeschoss/Wohnung 2:

