

Einmaliges Fachwerkensemble in ruhiger Lage mit zwei Wohngebäuden und Ausbaureserve

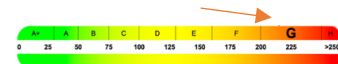


Kaufpreis: 635.000,00 Euro
 zzgl. 4,25 % Käuferprovision + MwSt.

Eckdaten

Haus 1 (Bauernhaus):

Baujahr: ca. 1712
Wohnfläche: ca. 220 m² zzgl. Ausbaureserve
Nutzfläche: ca. 100 m²
Grundstück: ca. 3.300 m² (Vermessung noch nicht erfolgt)
Heizungsanlage: Gas, aus 2008
Energiebedarf: 215,2 kWh/(m²*a)



Haus 2 (Einfamilienhaus):

Baujahr: ca. 1990 (Umbau zum Wohnhaus)
Wohnfläche: ca. 107,8 m²
Nutzfläche: 25 m²
Grundstück: ca. 1.200 m² (Vermessung noch nicht erfolgt)
Heizungsanlage: Gas, aus 2015
Energiebedarf: 139,5 kWh/(m²*a)



Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht dieses einmalige Fachwerkensemble mit Nebengebäude und Ausbaureserve im Worpssweder 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.

Haus 1 (Bauernhaus):

Mit seinem historischen Charme, den offenen Eichenbalken und dem Reetdach lädt das 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 beliebigen 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. Daher behalten wir uns Änderungen und Ergänzungen vor.

Ein Einzelverkauf dieser Immobilie ist möglich.

Bildergalerie:

Außenaufnahmen
Haus 1 (Bauernhaus)



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



Gaube (2026 erneuert)



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:

Haus 1 (Bauernhaus)



Erdgeschoss



Obergeschoss



Objektbeschreibung:

Haus 2 (Einfamilienhaus):

Dieses Einfamilienhaus mit ca. 107,8 m² entstand im Jahre 1990 aus der ehemaligen Scheune des Hofes und wurde zunächst als Zweifamilienhaus genutzt. Da das Haus noch immer über zwei Eingänge verfügt, wäre ein Rückbau jederzeit wieder möglich.

Von der rechten Eingangstür gelangt man zunächst in die Küche mit gemütlichem Essbereich. Direkt dahinter liegen das Bad im Erdgeschoss sowie ein kleiner Abstellraum.

Über eine Zwischenflur ist von hier dann der Wohnbereich, sowie der Flur mit Treppe in das Obergeschoss zu erreichen.

Im oberen Stockwerk liegen die beiden Schlafzimmer des Hauses sowie ein weiterer Abstellraum und das zweite Badezimmer.

Durch den Fachwerkstil der Fassade sowie die weißen Holzsprossenfenster fügt sich dieses Gebäude perfekt in das historische Gesamtbild des Anwesens ein.

Die Gasheizung wurde im Jahre 2015 komplett erneuert (Energieausweis liegt ebenfalls vor).

Ein Doppelcarport liegt direkt neben dem Haus. Das Objekt wird **mietfrei** übergeben.

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 bzw. eine ehemalige Scheune handelt, ist die Bauakte unvollständig. Daher behalten wir uns Änderungen und Ergänzungen vor.

Ein Einzelverkauf dieser Immobilie ist möglich.

Bildergalerie:

Außenaufnahmen
Haus 2 (Einfamilienhaus)



Vorderansicht



Seitenansicht



Seitenansicht



Einfamilienhaus (rechts)



Carport



Carport



Blick auf das Einfamilienhaus (rechts)



Blick auf das Anwesen

Grundrisse

Haus 2 (Einfamilienhaus):



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Liegenschaftskarte:



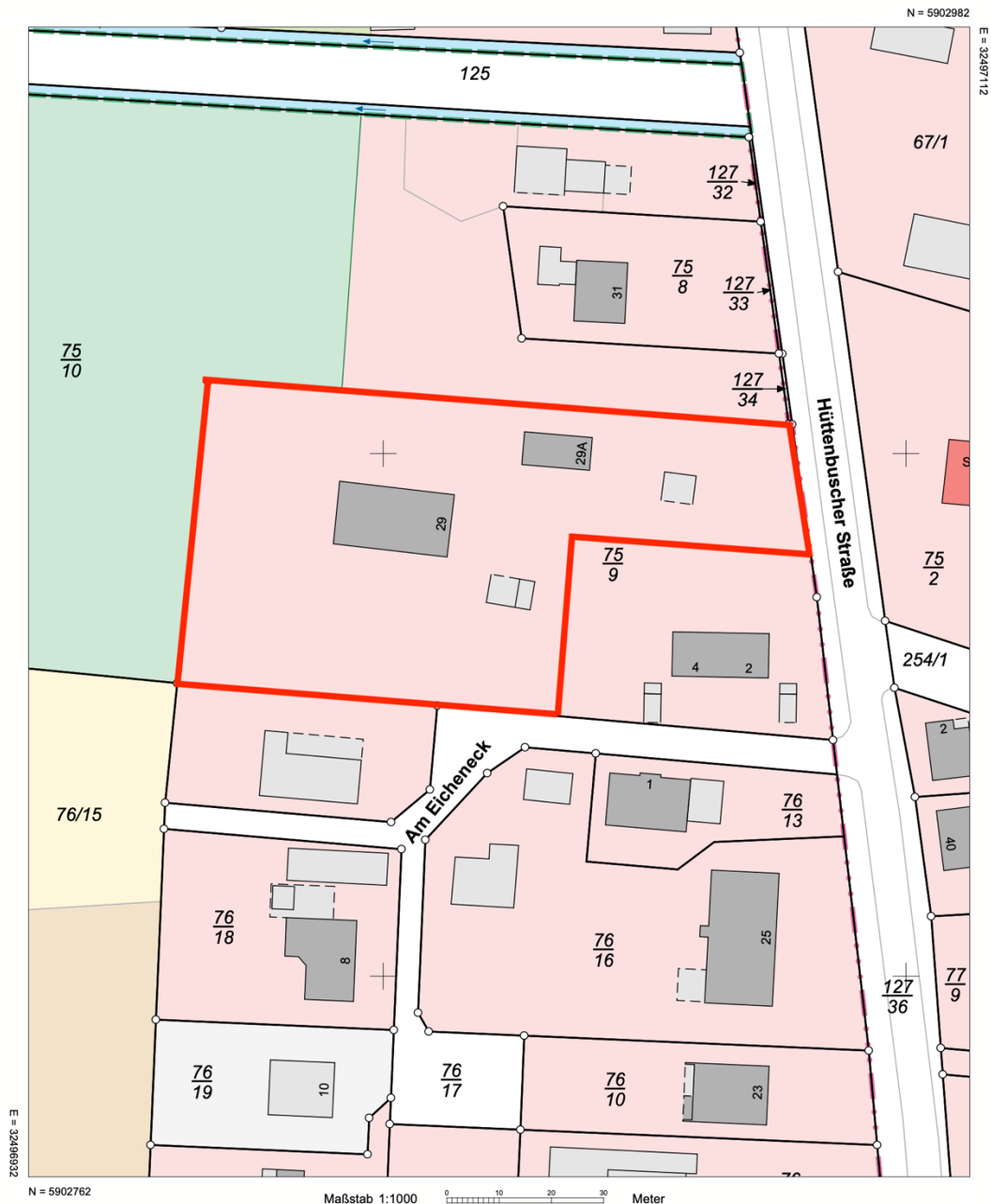
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Worpswede
 Gemarkung: Hüttenbusch
 Flur: 6 Flurstück: 75/9

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 06.11.2025
 Aktualität der Daten 01.11.2025



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-1010-2025

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.

Lagebeschreibung:

Ruhige Lage in Worswede 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.