

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hipstedt

### 6-Zimmer-KfW-Energiespar-Architektenhaus - provisionsfreier Privatverkauf



Objekt-Nr. OM-421466

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **482.000 €**

27432 Hipstedt  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahmedatum	01.12.2026
Grundstücksfläche	1.177,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	171,53 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	52,24 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Da wir uns Ende 2026 örtlich verändern wollen, steht unser 6-Zimmer-Architektenhaus zum Verkauf.

Das Haus hat zwei Etagen und eine Wohnfläche von 171,53 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss ist komplett barrierefrei.

Bei dem in Holzrahmenbauweise errichteten Haus wurde, bis auf die Thermobodenplatte, auf Beton verzichtet. Im gesamten Haus wurde großer Wert auf die Verwendung von Holz und anderen ökologischen Baumaterialien gelegt.

Die Kombination von lichtdurchfluteten Räumen mit der Individualität eines ökologischen Architektenhauses macht diese Immobilie so besonders.

Auf einem schönen, pflegeleicht angelegten 1.177 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger und familienfreundlicher Lage steht dieses im Jahr 2008 errichtete Haus.

Es bietet mit seinen 6 Zimmern allen erdenklichen Wohnkomfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich perfekt für eine Familie und bietet großzügige Rückzugsorte für Homeoffice und Hobbys.

Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer, der Koch- und Essbereich, ein Arbeits-/Gästezimmer, ein vollwertiges Bad und der Hauswirtschaftsraum.

- über dem Wohn- und Essbereich befindet sich eine Galerie, die für zusätzliches Licht sorgt
- vom Wohnzimmer und dem Essbereich aus gelangt man durch alle 5 bodentiefen Fenster direkt auf die Terrasse und in den Garten
- der Kaminofen im Wohnzimmer schafft eine gemütliche Atmosphäre
- offene Küche mit freistehender Kochinsel, kleiner separater Vorratsraum
- Hauswirtschaftsraum mit eigenem Eingang vom Carport
- Bad mit WC und Dusche
- im Eingangsbereich ein großzügiger Flur mit Garderobe
- im Wohnzimmer, im Küchen- und Essbereich sowie im Arbeitszimmer ist hochwertiges Eichenparkett verlegt. Die anderen Räume im EG sind gefliest.

Obergeschoß:

- vier weitere Zimmer, die ganz individuell als Schlaf-/Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können
- Bad mit WC und Dusche, 2 Waschbecken
- als Bodenbelag ist im gesamten OG hochwertiges Laminat verlegt, im Bad sind es Fliesen

Wir sind ein Nichtraucherhaushalt.

Außenbereich:

- ein Doppelcarport mit Zugang zum Hauswirtschaftsraum
- 2 Abstellräume für Fahrräder und Gartengeräte, die auch ausreichend Platz für eine kleine Werkstatt bieten. Ein Kraftstromanschluss ist vorhanden.
- ein weiterer Abstellraum zum Garten hin, der zu einer Sauna ausgebaut werden kann (ein entsprechender Kraftstromanschluss ist auch hier schon vorhanden)
- eine über 60 m<sup>2</sup> große Holzterrasse

- ein Holzlager für ca. 40 Raummeter Brennholz. Der vorhandene Brennholzvorrat von ca. 30 Rm reicht noch für mehrere Jahre.
- ein Gartenhaus mit weiteren Abstellmöglichkeiten für Gartenmöbel usw.
- ein pflegeleichter Naturteich mit einer Holzbrücke. Der Teich kommt ohne Filteranlage aus und reinigt sich durch die vorhandenen Wasserpflanzen selber. Tierische Bewohner sind einige Moderlieschen und Teichmolche.
- über die Holzbrücke gelangt man in den hinteren Bereich des Gartens. Hier ist keinerlei Pflege notwendig, da hier Sträucher und niedrige Bäume gepflanzt sind.

Der Gartenbereich ist nicht einsehbar.

## Ausstattung

Das erwartet Sie in diesem einzigartigen Haus:

- 2025 wurde eine Wärmepumpe installiert. Bis dahin wurde das Haus ausschließlich über einen wassergeführten Kaminofen beheizt. Zusätzlich sind 12 m<sup>2</sup> Solarthermie auf dem Dach für die Warmwasserbereitung installiert. Durch die Kombination von Wärmepumpe, einem Ökostromtarif und der Stückholzheizung wird das Haus zurzeit CO2-neutral beheizt. Im Zeitraum Ende April - Ende September wird das Warmbrauchwasser durch die Kollektoren auf dem Dach bereitgestellt, die Wärmepumpe wird dann nicht benötigt. Im übrigen Zeitraum ist die Solarthermie heizungsunterstützend und senkt somit den Strom- und Brennholzbedarf deutlich.
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung (bei Bedarf allergikergerecht durch mögliche Spezialfilter)
- Zentralstaubsauger: über 4 Anschlüsse erreichen man jeden Winkel im Haus. Die Abluft wird im Hauswirtschaftsraum gefiltert und gelangt von dort aus direkt nach draußen, sodass es keine typische „Staubsaugerabluft“ mit ihren Feinpartikeln und Gerüchen gibt.
- alle 6 Fenster der Südseite sind mit Leichtmetall-Aussenraffstoren mit Einzelsteuerung ausgestattet und lassen sich durch die Schalter dem Sonnenstand entsprechend anpassen
- das Haus verfügt über 2 Telefonanschlüsse. Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer verfügen über LAN-Steckdosen.
- Glasfaser ist bereits bis an die Grundstücksgrenze verlegt und wird in Kürze angeschlossen

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Das Haus steht ausschließlich zum Verkauf und nicht zur Vermietung!

Eine frühere Übergabe des Hauses ist nach Absprache möglich.

Vor einer Kontaktaufnahme bitten wir um eingehende Auseinandersetzung mit dem Grundriss und der Ausstattung des Hauses.

Nur wenn sich alle Ihre Vorstellungen an ein neues Zuhause sich in diesem angebotenen Haus wiederfinden, nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf. Für einen Hausbesichtigungstourismus stehen wir nicht zur Verfügung.

## Lage

Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Spielstraße in Hipstedt, einem kleinen Ort westlich von Bremervörde.

Familienfreundlich und gut angebunden, bietet die Lage kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Ein Kindergarten befindet sich direkt vor Ort, während

die Grundschule und eine weiterführende Schule in Oerel mit dem Schulbus in wenigen Minuten erreichbar sind.

Der Bahnhof liegt nur etwa 5 Minuten zu Fuß entfernt und ermöglichen Verbindungen in Richtung Bremervörde und weiter nach Hamburg oder in die andere Richtung nach Bremerhaven.

Die Stadt Bremervörde mit ihrer umfassenden Infrastruktur – darunter vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Tankstellen und Freizeitangebote – liegt lediglich rund 12 Kilometer entfernt.

Nach Beverstedt, einer weiteren größeren Ortschaft in der Nähe, sind es ca. 15 Kilometer.

Bremerhaven erreicht man mit dem Auto in 30 Minuten, Bremen nach rund einer Stunde. In gut 50 Minuten gelangt man mit dem Auto an den Nordseestrand in Cuxhaven.

Auch die Nahversorgung im Ort selbst ist gesichert: ein Einkaufsmarkt mit Getränkehandel ist nur etwa 5 Minuten zu Fuß entfernt.

Das große Waldgebiet „Hinzel“ mit seinen vielfältigen Wander- und Radwegen liegt in unmittelbarer Sichtweite.

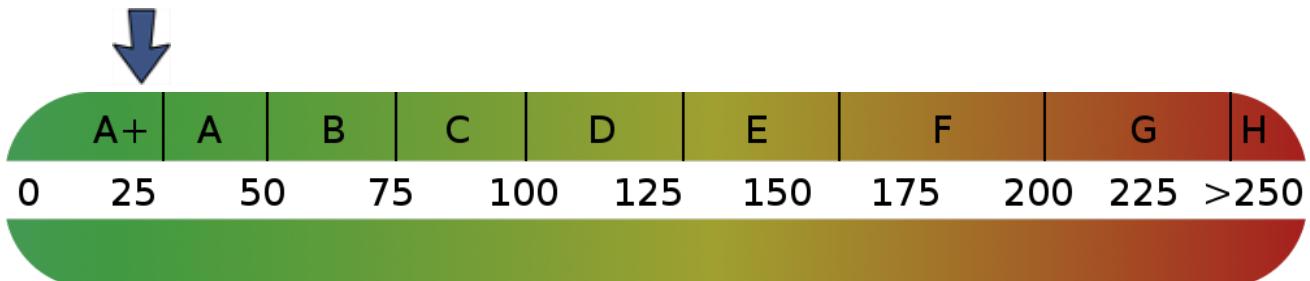
Damit verbindet die Lage ländliche Ruhe und naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung sowie allen wichtigen Versorgungsangeboten – ideal für Familien, Pendler und alle, die eine ausgewogene Mischung aus Natur und Infrastruktur zu schätzen wissen.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Süd- und Westseite

# Exposé - Galerie



Südseite



Südseite

# Exposé - Galerie



Naturteich



Vorderseite

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche/Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich/Küche



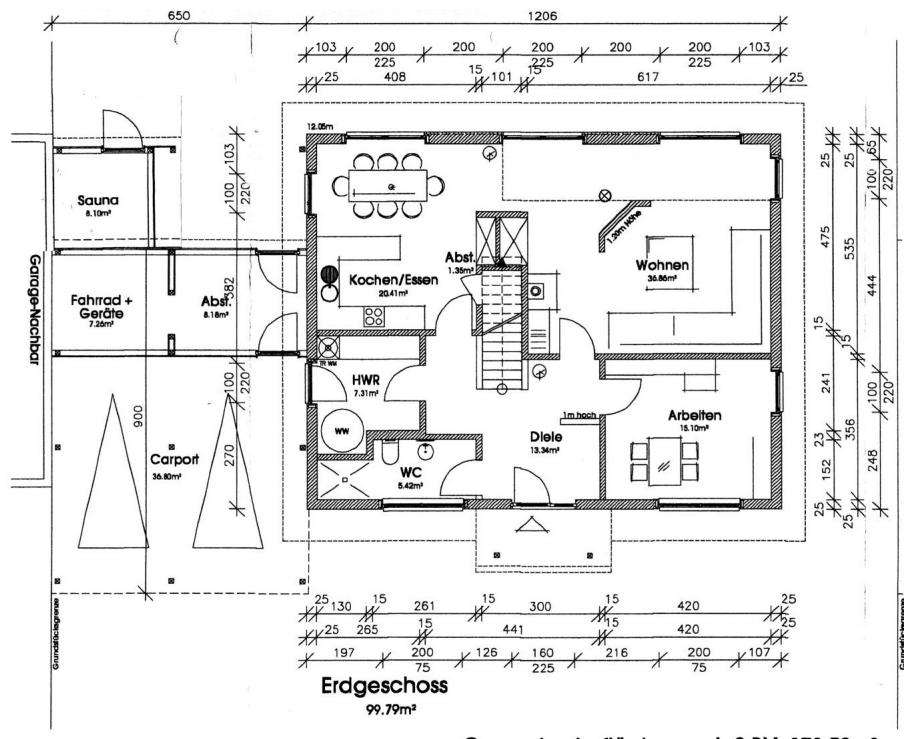
Flur EG

# Exposé - Galerie

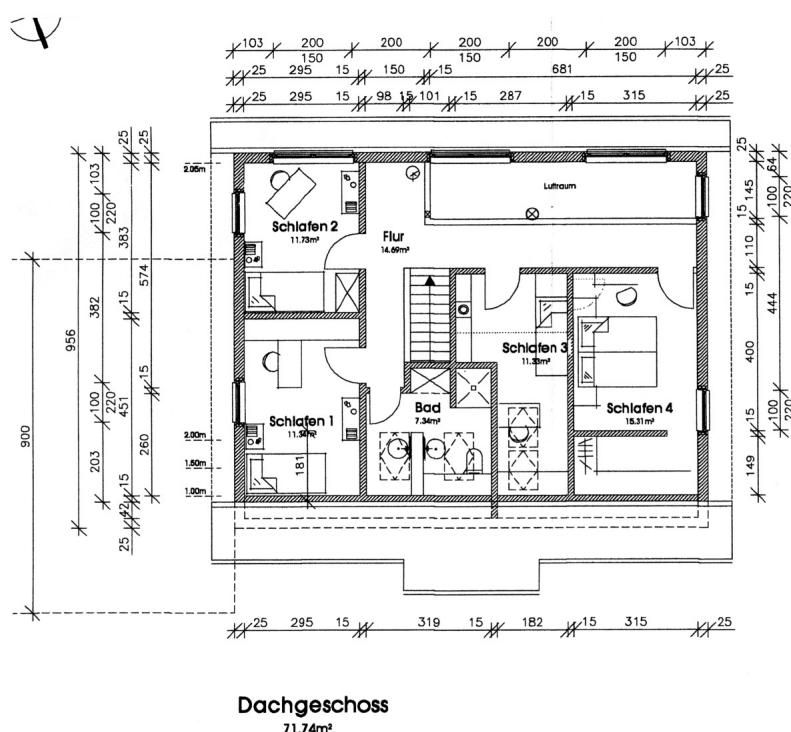


Flur OG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

71,74 m<sup>2</sup>