

Klein Meckelsen

Landhaus in ruhiger Lage zwischen alten Bäumen und warmen Balken

CODE DU BIEN: 26240020



PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 179 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 715 m²

CODE DU BIEN: 26240020 - 27419 Klein Meckelsen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26240020 - 27419 Klein Meckelsen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26240020
Surface habitable	ca. 179 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1960
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	339.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 19 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26240020 - 27419 Klein Meckelsen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	12.08.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	122.40 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 26240020 - 27419 Klein Meckelsen

La propriété



CODE DU BIEN: 26240020 - 27419 Klein Meckelsen

La propriété



CODE DU BIEN: 26240020 - 27419 Klein Meckelsen

La propriété



CODE DU BIEN: 26240020 - 27419 Klein Meckelsen

La propriété



CODE DU BIEN: 26240020 - 27419 Klein Meckelsen

La propriété



CODE DU BIEN: 26240020 - 27419 Klein Meckelsen

La propriété



CODE DU BIEN: 26240020 - 27419 Klein Meckelsen

La propriété



CODE DU BIEN: 26240020 - 27419 Klein Meckelsen

La propriété



CODE DU BIEN: 26240020 - 27419 Klein Meckelsen

La propriété



CODE DU BIEN: 26240020 - 27419 Klein Meckelsen

Une première impression

Zwischen altem Baumbestand, üppigen Blühpflanzen, gepflegtem Rasen und rotem Backstein entfaltet dieses Landhaus eine Ruhe, die schon am Gartenweg spürbar wird. Auf rund 179 m² Wohnfläche und einem ca. 715 m² großen Grundstück verbindet das Haus den Charakter seines Baujahrs 1960 mit dem Umbau vom Stall zum Wohnhaus in 1995 und 2008. Drei Zimmer, zwei Schlafzimmer und zwei Bäder geben dem Wohnen einen großzügigen, unaufgeregten Rahmen.

Die Backsteinfassade, die steile Dachform und die blauen Fenster setzen einen norddeutsch geprägten Akzent, während blühende Hortensien, Buchs und Hecken den Garten weich einfassen. Der alte Baumbestand dient in Zeiten des Klimawandels als natürlicher Schattenspender und kühlt angenehm Haus und Garten. Ein Großteil des Gartens ist mit einem Doppelstabmattenzaun eingezäunt, so dass auch Haustiere einen freien Auslauf haben.

Im Inneren öffnet sich der Alltag in einem warmen Zusammenspiel aus Holz, Licht und handwerklicher Anmutung. Die Küche ist großzügig angelegt, mit hellen Fronten, großzügigen Holzarbeitsflächen. Eichenständerwerk und sichtbare Deckenbalken geben dem Raum eine individuelle Note. Am Esstisch fällt der Blick durch sprossengeteilte Fenster ins Grün, während der Kochbereich offen genug bleibt, um Gespräche, Kaffee und Abendessen selbstverständlich zusammenzubringen. Der Specksteinkamin mit Backofenfach sorgt an kalten Tagen für behagliche Wärme. Sie werden es lieben, in dieser Wohnküche Zeit zu verbringen.

Im Wohnzimmer setzen sich der Echtholzboden, das Holzständerwerk und die Deckenbalken aus der Küche fort; ein weiterer - grau eingefasster - Kamin sorgt für eine ruhige, gemütliche Atmosphäre, die besonders im Nachmittagslicht an Tiefe gewinnt. Ein perfekter Rückzugsort zum Entspannen. Auch hier sind - wie im gesamten Erdgeschoss - die Wandflächen in ökologisch wertvollen Rauputz gestaltet.

Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein weiterer großzügiger Raum, der z. Zt. sowohl als Gäste- und Home-Office-Raum genutzt wird. Damit die Gäste stets autark agieren können, ist direkt angrenzend ein weiterer Raum mit Duschbad, WC und Waschbecken.

In der oberen Etage wird die Großzügigkeit des Erdgeschosses konsequent fortgesetzt. In dem lichtdurchfluteten, firsthoch ausgebauten Raum mit Dielenfußboden befindet sich eine freistehende Badewanne, ein weiteres Duschbad mit WC und Waschbecken sowie der Schlafbereich mit bodentiefen Fenstern, die den Blick in das Blätterdach des benachbarten Waldstücks freigeben. Derzeit beherbergt der atmosphärische Raum mit 67 m² Wohnfläche noch zusätzlich einen Home-Office-Platz, zwei Kleiderschränke und Freiraum für die persönliche Fitness.

Zurück im Erdgeschoss nimmt dort ein großer Vorratsraum das auf, was im Alltag nicht im Blick bleiben soll. Die 2015 erneuerte Buderus-Gasheizung sorgt für verlässliche Wärme, der

Glasfaseranschluss mit 500 Mbit bringt die technische Gegenwart ins Haus und ermöglicht wunderbar die Arbeit von zu Hause.

Draußen setzt sich der wohnliche Ton ohne Bruch fort: Die Terrasse liegt nah am Haus, mit Platz für Tisch, Stühle und lange Stunden unter freiem Himmel. Ein Sonnensegel spannt Schatten über einen Sitzplatz, dahinter öffnet sich der Rasen in Richtung alter Bäume und dichter Bepflanzung. Seitliche Wege aus Pflastersteinen führen um das Haus, vorbei an Beeten, Kübeln und kleinen Sitzplätzen, die den Garten nicht inszeniert, sondern gewachsen wirken lassen. Ein Gartenhaus ergänzt den Außenbereich praktisch und unaufdringlich. So entsteht ein Landhaus, dass nicht laut sein muss, um Eindruck zu hinterlassen: Modernisiert, geerdet und mit genau jener Gelassenheit, die gute Häuser über die Jahre entwickeln.

CODE DU BIEN: 26240020 - 27419 Klein Meckelsen

Détails des commodités

- Glasfaseranschluss (500Mbit)
- Zwei Duschbäder
- Terrasse
- Abstellkammer
- Zentralheizung
- Kamin
- Gartenzaun
- Gartenhaus
- Doppelcarport
- Offene Einbauküche
- Freie Balkenlage
- Parkettboden
- Sprossenfenster
- Freistehende Badewanne
- Duschbad im EG

CODE DU BIEN: 26240020 - 27419 Klein Meckelsen

Tout sur l'emplacement

Klein Meckelsen besticht als idyllische Gemeinde im ländlichen Raum durch ihre ruhige und naturnahe Atmosphäre, die – ganz gleich ob Familie, Paar oder Single – jedem ein sicheres und entspanntes Wohnumfeld bietet. Mit einer geringen Bevölkerungsdichte eröffnet sich hier ein Lebensstil, der von Beschaulichkeit und einer starken Gemeinschaft geprägt ist.

Die vorhandene Infrastruktur, darunter eine Grundschule und lokale Verwaltungseinrichtungen, schafft eine solide Basis für den Alltag, während die Nähe zu den benachbarten und in jeweils 12 Autominuten erreichbaren Orten wie Sittensen – dieser mit direktem Autobahnanschluss an die A1 - und Zeven zusätzliche Möglichkeiten eröffnet.

Die Umgebung von Klein Meckelsen lädt zu einem harmonischen Miteinander ein, dass von Geborgenheit und einem naturnahen Freizeitangebot geprägt ist. Die ländliche Idylle bietet Abwechslung und Ruhe und nicht nur dem Tier- und Naturliebhaber mit weitläufigen Feld- und Waldwegen direkt vor der Haustür den perfekten Relax-Ort.

Die örtliche Grundschule und daran angrenzend die 2024 neu gebaute Kindertagesstätte sind ein echtes Plus für junge Familien.

Die Gesundheitsversorgung ist in den nahegelegenen Orten gut zugänglich. Ärzte, Zahnärzte und Apotheken stellen eine umfassende medizinische Betreuung sicher. Für den täglichen Bedarf befinden sich dort auch Supermärkte wie beispielhaft Lidl, Aldi, Edeka und REWE, was die Versorgung mit frischen Lebensmitteln und Alltagswaren unkompliziert gestaltet. Ab dem Frühjahr 2027 rundet ein Tante-Enso Supermarkt direkt in Klein Meckelsen die Nahversorgung 24/7 ab.

Diese Lage in Klein Meckelsen vereint die Vorzüge eines ruhigen, sicheren Lebensumfelds mit einer familienfreundlichen Infrastruktur und naturnahen Freizeitangeboten. Für alle, die Wert auf Geborgenheit, eine vertrauensvolle Gemeinschaft und eine ausgewogene Balance zwischen ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit legen, präsentiert sich Klein Meckelsen als ein idealer Wohnort mit nachhaltiger Lebensqualität.

CODE DU BIEN: 26240020 - 27419 Klein Meckelsen

Plus d'informations

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 26240020 - 27419 Klein Meckelsen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Volker Dallmann

Kehdinger Straße 13, 21682 Stade

Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0

E-Mail: stade@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com