

Mechtersen

# Außergewöhnliches Landhaus in idyllischer Lage mit eigenen Naturteichen

Αριθμός ακινήτου: 26105018



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 980.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 266,34 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 7.570 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26105018 - 21358 Mechtersen**

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 26105018 - 21358 Mechtersen

?? ??? ??????

|                      |                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------|
| ???????? ?????????   | 26105018                                        |
| ???????????          | ca. 266,34 m <sup>2</sup>                       |
| ????? ??????         | ????????????? ?????                             |
| ????????             | 7                                               |
| ?????????? ???       | 6                                               |
| ?????????            |                                                 |
| ?????????            | 3                                               |
| ????? ????????????   | 1970                                            |
| ?????? ????????????? | 2 x ?????????? ???<br>?????????????, 3 x ?????? |

|                         |                                                                                           |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????           | 980.000 EUR                                                                               |
| ??????                  | ?????????????<br>????????????????                                                         |
| ????????????            | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises        |
| ????????? ????????????? | ????????                                                                                  |
| ????????                | ????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????, ?????????????????<br>????????, ????????? |

Αριθμός ακινήτου: 26105018 - 21358 Mechtersen

?????????? ??????????

|                                                 |                         |
|-------------------------------------------------|-------------------------|
| ?????????? ???????????                          | ???????????? ?????????? |
| ????? ???????????                               | ?????                   |
| ????????????<br>????????????????? ??????<br>??? | 13.07.2036              |
| ????? ???????????                               | ?????                   |

|                                                                            |                |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ????????????????<br>??????????                                             | VERBRAUCH      |
| ??????? ?????????????<br>??????????                                        | 104.59 kWh/m²a |
| ?????????? ?????????????<br>??????????                                     | D              |
| ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1970           |

Αριθμός ακινήτου: 26105018 - 21358 Mechtersen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26105018 - 21358 Mechtersen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26105018 - 21358 Mechtersen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26105018 - 21358 Mechtersen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26105018 - 21358 Mechtersen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26105018 - 21358 Mechtersen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26105018 - 21358 Mechtersen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26105018 - 21358 Mechtersen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26105018 - 21358 Mechtersen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26105018 - 21358 Mechtersen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26105018 - 21358 Mechtersen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26105018 - 21358 Mechtersen

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

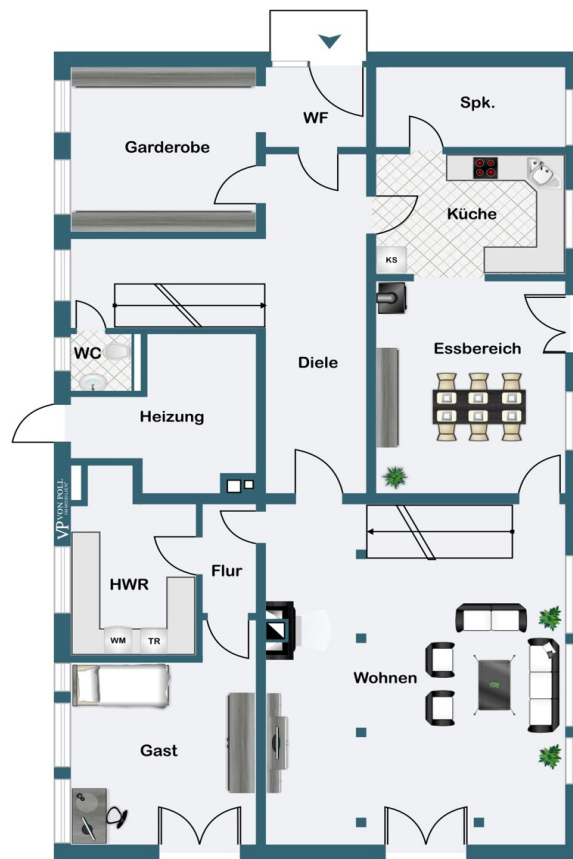
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

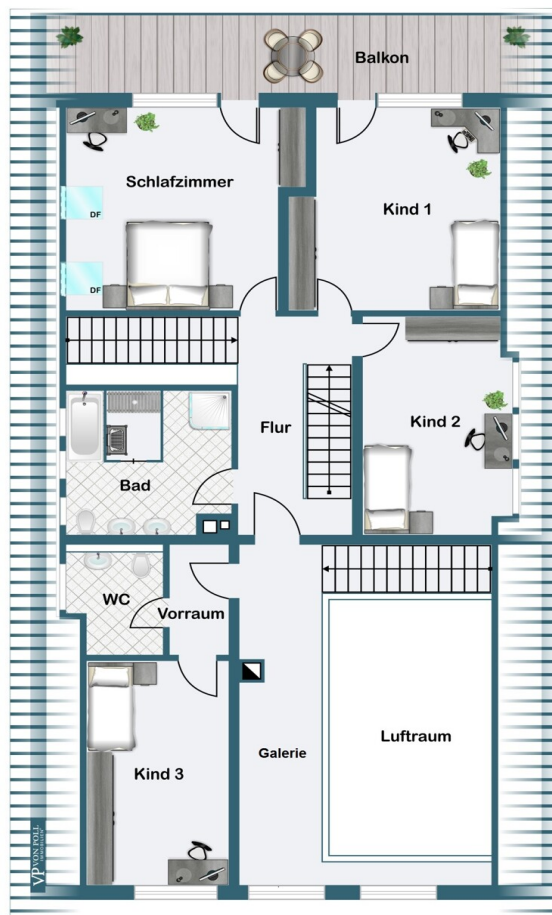
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Αριθμός ακινήτου: 26105018 - 21358 Mechtersen

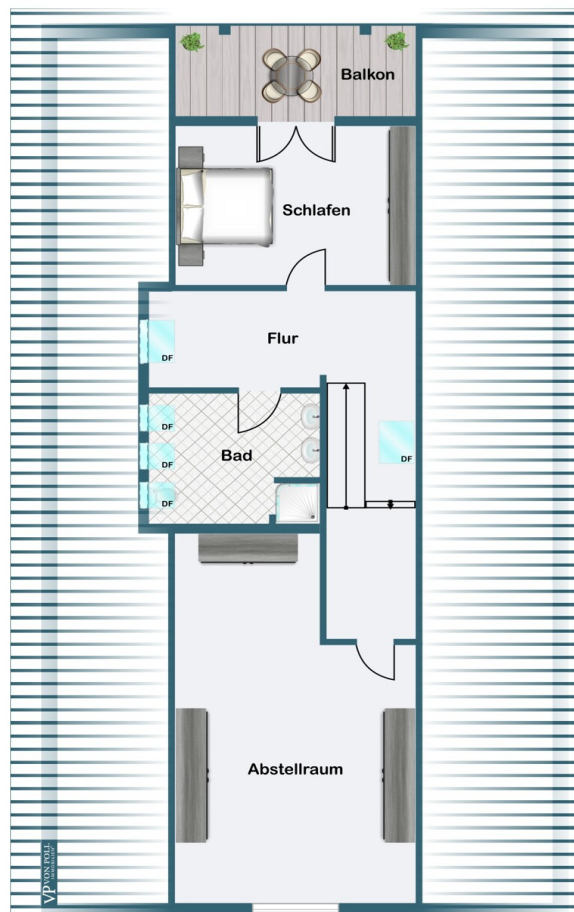
??????



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26105018 - 21358 Mechtersen**

**??? ????? ????????**

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus wurde im Jahr 1970 auf einem ca. 7.570 m<sup>2</sup> großen Eigenlandgrundstück errichtet. Im Jahr 2014 wurde die Immobilie umfassend saniert und an moderne Wohnstandards angepasst. Mit einer Wohnfläche von ca. 266 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie großzügigen Raum für Familien.

Bereits die lange Hofauffahrt, die durch ein reetgedecktes Eingangstor auf das Anwesen führt, vermittelt den besonderen Charakter dieser Immobilie. Beim Betreten empfängt Sie ein einladender Windfang. Von hier aus gelangen Sie geradeaus in die großzügige Diele, während sich rechter Hand eine geräumige Garderobe befindet.

Das Erdgeschoss begeistert mit einem lichtdurchfluteten Wohnbereich, dessen große Fensterfronten einen beeindruckenden Blick auf den liebevoll angelegten Naturteich und den Garten ermöglichen. Ein offener Kamin schafft eine behagliche Atmosphäre und bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die großzügige Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche und angrenzender Speisekammer bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden.

Im Obergeschoss befinden sich vier gut geschnittene Schlafzimmer, von denen zwei direkten Zugang zum Balkon bieten. Ergänzt wird diese Wohnebene durch ein großzügiges Vollbad mit integrierter Sauna sowie ein separates WC.

Das teilweise ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um ein weiteres Schlafzimmer mit direktem Zugang zum zweiten Balkon sowie einem eigenen Duschbad. Zusätzliche Abstellflächen bieten praktischen Stauraum.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2001. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die Heizungsanlage. In Teilbereichen der Immobilie ist eine Fußbodenheizung installiert, die die Beheizung über Heizkörper ergänzt. Ergänzend unterstützt eine Solarthermieranlage die Heizungsanlage. Die Vorbereitung für die Installation einer Photovoltaikanlage ist bereits vorhanden.

Das parkähnlich angelegte Grundstück überzeugt mit zwei idyllischen Naturteichen. Zwei sonnige Terrassen und ein Balkon laden dazu ein, die Ruhe und den herrlichen Blick ins Grüne zu genießen. Ein zum Anwesen gehörendes Waldstück verleiht der Immobilie zusätzlich einen außergewöhnlichen Naturcharakter und sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch diverse Freiplätze, zwei Carports, drei Garagen sowie einen abgeschlossenen Werkraum mit großzügigem Dachboden, der zusätzliche Lager- und Abstellfläche bietet.

**Hinweis zur Wohnfläche:**

Eine aktualisierte Wohnflächenberechnung wird derzeit erstellt. Durch die bereits erfolgten umfangreichen Umbaumaßnahmen wurde die Wohnfläche deutlich erweitert. Die final ermittelte Wohnfläche wird nach Fertigstellung der Berechnung ergänzt.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen.

**Αριθμός ακινήτου: 26105018 - 21358 Mechtersen**

**????????????? ??? ????????**

- 7.570 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück
- Galerie mit Bibliothek
- 2 Bäder
- Sauna
- 2 WC's
- offener Kamin mit historischem Klinkersteinen gemauert
- hochwertige Einbauküche
- 2 Terrassen
- 2 Balkone
- Garagen und Carports
- Solaranlage
- 2 Naturteiche
- Dachgeschoss teilweise ausgebaut
- Gartenhaus

**Αριθμός ακινήτου: 26105018 - 21358 Mechtersen**

**??? ??? ??? ?????????**

Im nordwestlichen Teil des Landkreises Lüneburg, innerhalb der Samtgemeinde Bardowick, liegt die idyllische Ortschaft Mechtersen. Der gewachsene Ort verbindet dörflichen Charme mit einer gepflegten, grünen Ortsmitte und einer hohen Lebensqualität. Die Bewohner schätzen die ruhige, naturnahe Umgebung ebenso wie die Nähe zur Hansestadt Lüneburg, deren Innenstadt nur etwa 8 km entfernt liegt.

In der Samtgemeinde Bardowick stehen zahlreiche Kinderbetreuungsmöglichkeiten sowie mehrere Grundschulen und eine weiterführende Schule zur Verfügung, die bequem mit dem Bus erreichbar sind. Darüber hinaus bietet Lüneburg ein breites Bildungsangebot mit weiteren Schulformen, Fortbildungseinrichtungen und einer Universität.

Die Region verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, Banken und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Auch der Freizeitwert ist hoch: Verschiedene Sportvereine, ein Golfplatz in der näheren Umgebung sowie die über die Ortsgrenzen hinaus bekannten Reitsportmöglichkeiten machen Mechtersen zu einem attraktiven Wohnort.

Der Bahnhof Bardowick ist in knapp 10 Minuten erreichbar und bietet eine gute Bahnanbindung in Richtung Lüneburg und Hamburg. Über das gut ausgebaute Straßennetz sind die Nachbargemeinden sowie die Hansestadt Lüneburg schnell erreichbar. Auch die Autobahn in Richtung Hamburg ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

**Αριθμός ακινήτου: 26105018 - 21358 Mechtersen**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26105018 - 21358 Mechtersen**

**?????????? ??????????????**

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

**Marco Heilenmann**

**Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg**

**Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0**

**E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)**

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**