

Mechterzen

# Entfalten Sie Ihre Wohnträume - Einzigartiges Landhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 24105009



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

**KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 181,91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3.190 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24105009 - 21358 Mechtersen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24105009 - 21358 Mechtersen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24105009
Wohnfläche	ca. 181,91 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1898
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	650.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 187 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24105009 - 21358 Mechtersen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDWAERME	Endenergiebedarf	27.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.04.2031	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Elektro		

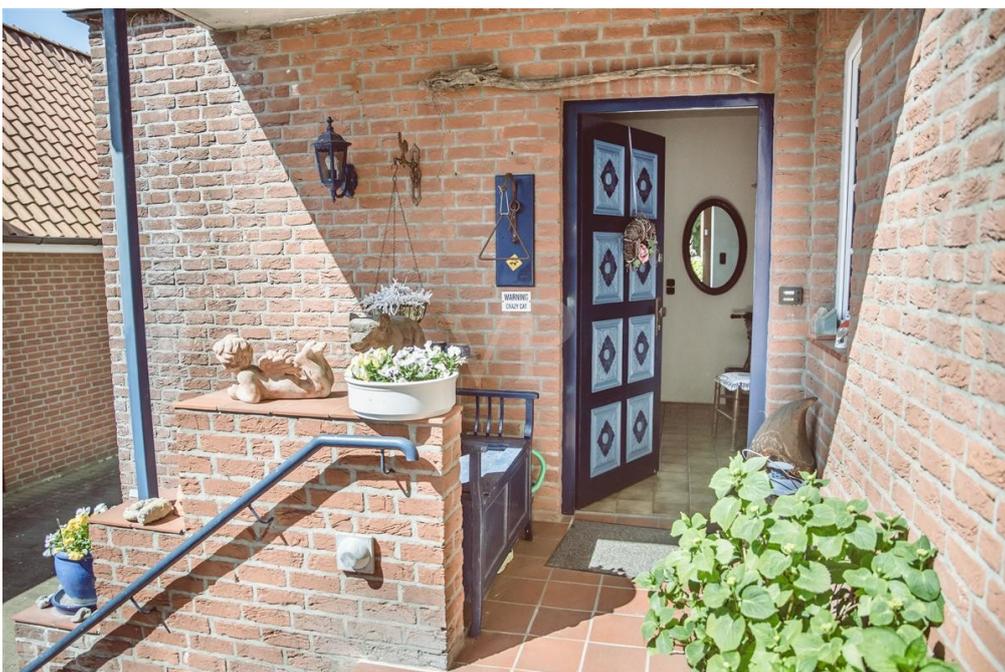
Objektnummer: 24105009 - 21358 Mechtersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105009 - 21358 Mechtersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105009 - 21358 Mechtersen

## Die Immobilie



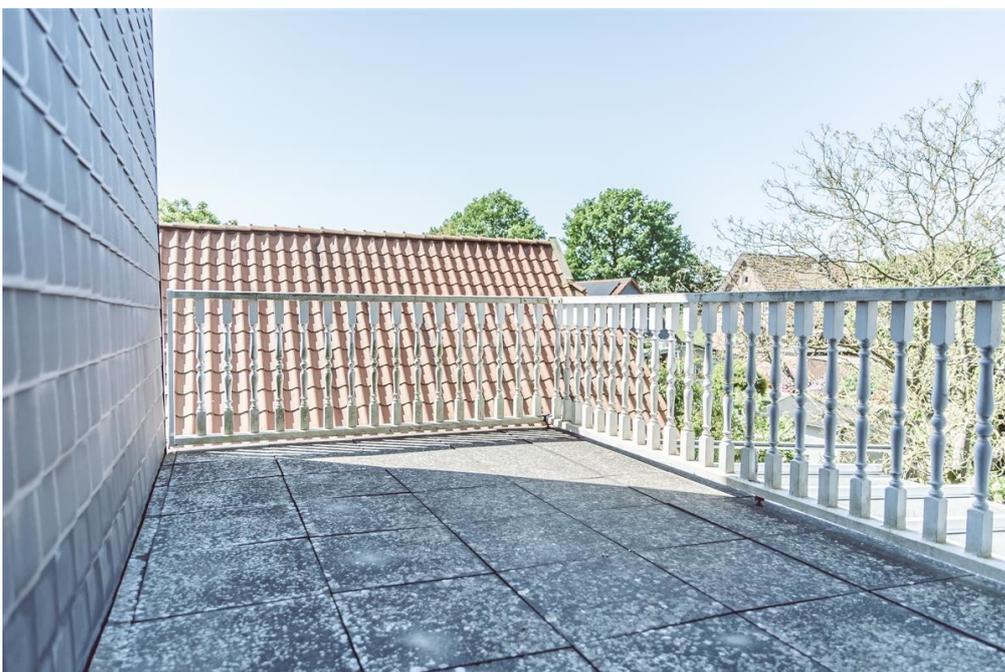
Objektnummer: 24105009 - 21358 Mechtersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105009 - 21358 Mechtersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105009 - 21358 Mechtersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105009 - 21358 Mechtersen

## Die Immobilie



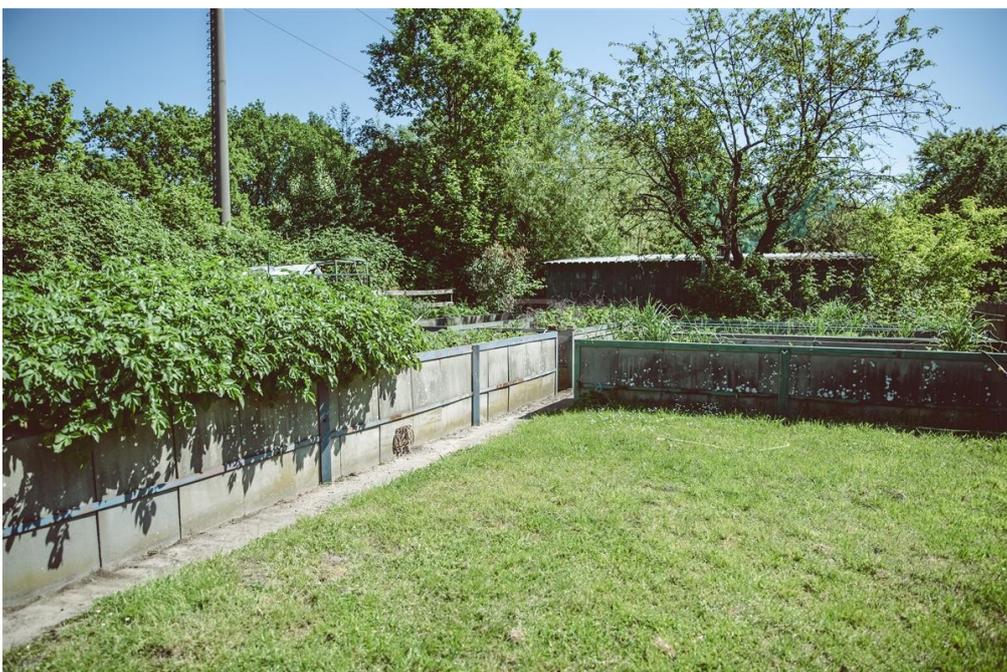
Objektnummer: 24105009 - 21358 Mechtersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105009 - 21358 Mechtersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105009 - 21358 Mechtersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105009 - 21358 Mechtersen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

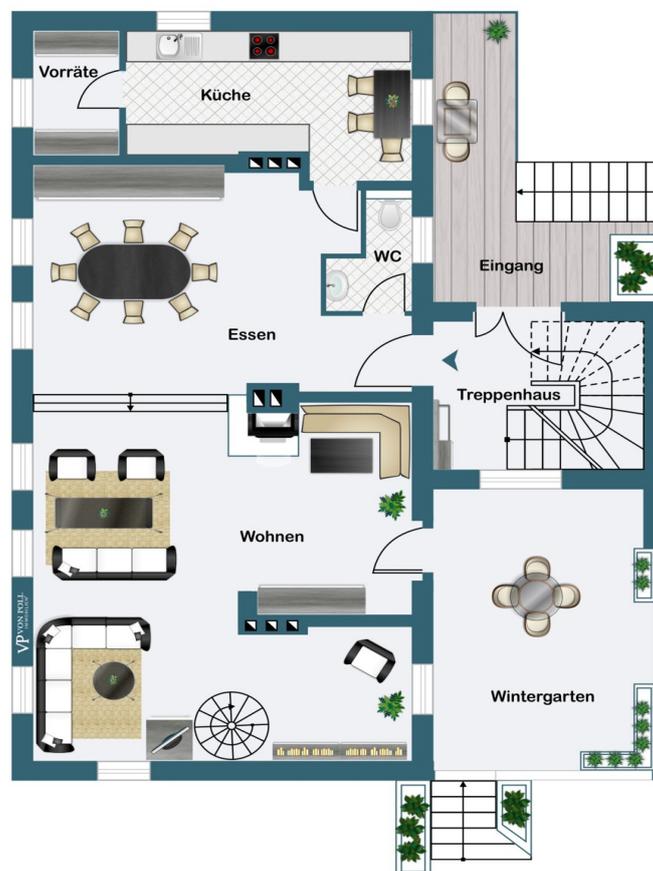


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

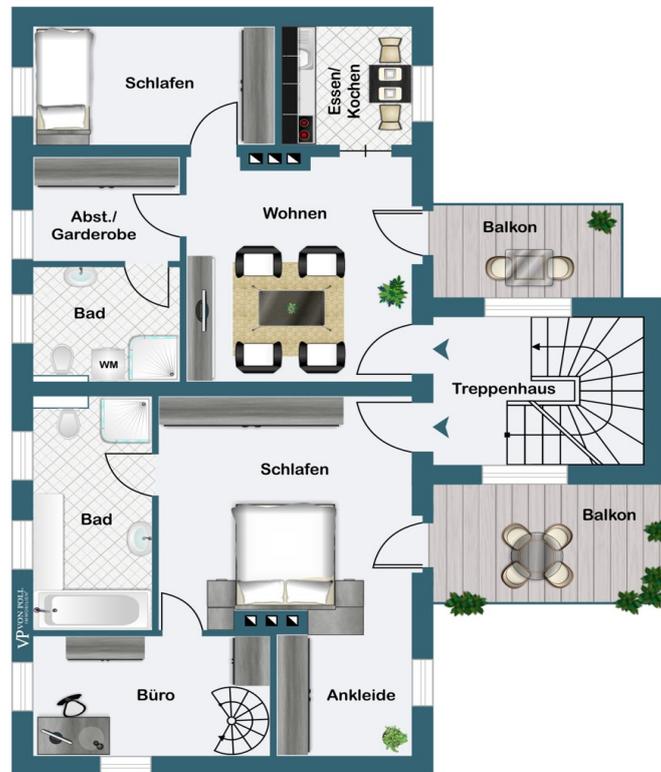
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24105009 - 21358 Mechtersen

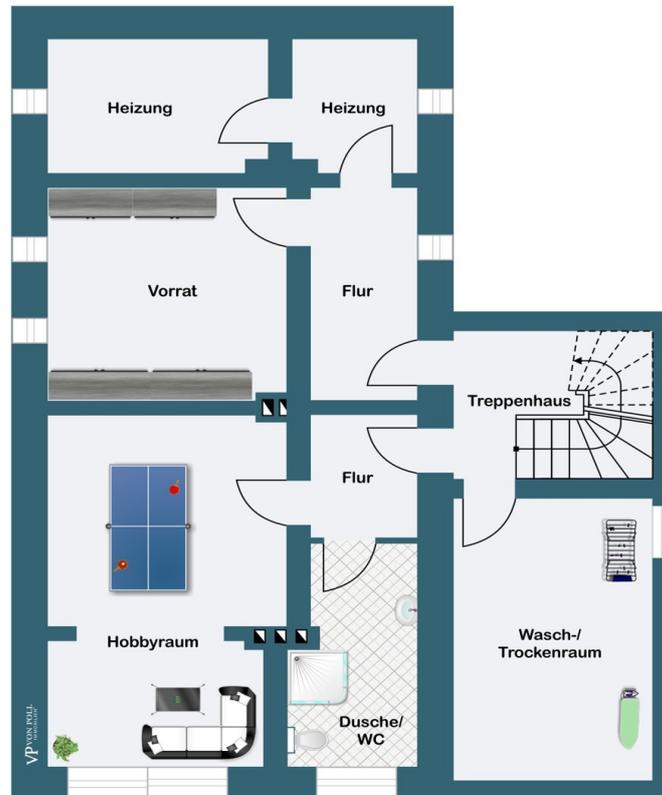
## Grundrisse



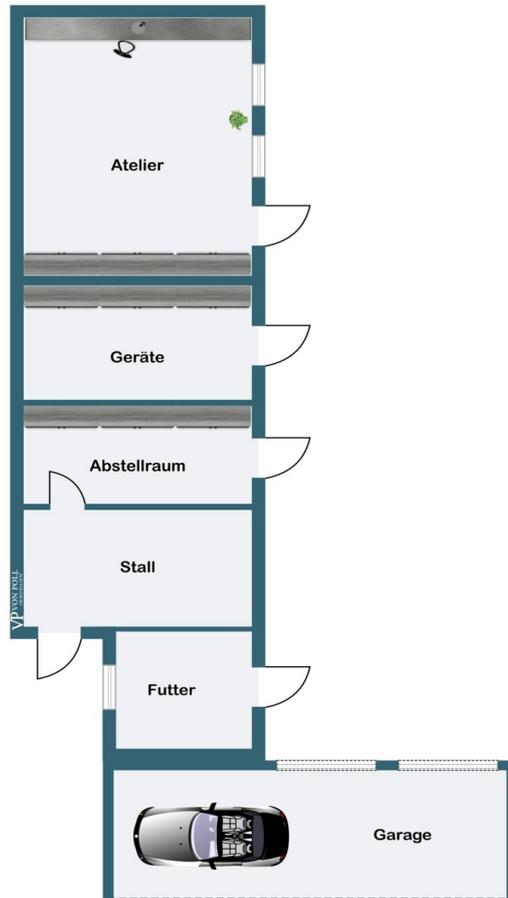
Erdgeschoss



Obergeschoss



**Kellergeschoss**



**Nebengebäude**

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24105009 - 21358 Mechtersen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein charmantes Landhaus, das durch seine großzügigen Wohnflächen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten besticht. Diese exklusive Immobilie bietet Ihnen auf einer Grundstücksfläche von ca. 3.190 m<sup>2</sup> alles, was Sie sich von einem idyllischen Leben auf dem Land wünschen. **Objekthighlights:** - **Gesamtwohnfläche:** Das Landhaus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 182 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für komfortables Wohnen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. - **Haupthaus:** - **Wohnküche:** Eine großzügige Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. - **Wohn- und Esszimmer:** Das große Wohn- und Esszimmer mit Kachelofen sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. - **Bibliothek:** Ein stilvoller Rückzugsort für Literatur- und Kunstliebhaber. - **Schlafzimmer:** Mit einem angrenzenden Ankleidezimmer bietet es viel Platz und Komfort. - **Vollbad:** Ein elegantes Badezimmer für höchsten Komfort. - **Arbeitszimmer:** Perfekt für Homeoffice oder kreative Projekte. - **Wintergarten und Balkon:** Erweitern den Wohnraum und bieten wunderbare Ausblicke in die Natur. - **Einliegerwohnung:** - **Vermietet:** Die separate Wohnung ist derzeit vermietet und bietet ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Duschbad und einen Balkon. Sie kann jedoch auch wieder in das Haupthaus integriert werden, sodass das gesamte Haus als eine Einheit genutzt werden kann. - **Nebengebäude:** Mit ca. 187 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet das Nebengebäude ein Atelier, mehrere Abstellräume, eine Doppelgarage und einen Dachboden – ideal für Hobby, Beruf und Lagerung. - **Technische Ausstattung:** - **Erdwärme und Solarthermie:** Eine extra moderne Heizungsanlage sorgt für nachhaltige und effiziente Energieversorgung. - **Voll unterkellert:** Bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. - **Hohes Carport:** Geeignet für große Fahrzeuge wie ein Wohnmobil. - **Außenbereich:** - **Wiesengrundstück:** Ein weitläufiges Wiesengrundstück mit einer kleinen Remise und einem Gemüsegarten bietet viel Platz für Erholung und Gartenfreude. **Fazit:** Dieses charmante Landhaus mit Einliegerwohnung und großem Nebengebäude bietet Ihnen ein einzigartiges Wohngefühl in idyllischer Lage. Ob als großzügiges Einfamilienhaus oder mit der Möglichkeit zur Vermietung der Einliegerwohnung – die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die hochwertige Ausstattung machen dieses Anwesen zu einem echten Traumobjekt. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre Wohnträume wahr werden zu lassen, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24105009 - 21358 Mechtersen

## Ausstattung und Details

- Gesamtwohnfläche ca. 182 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 3.190 m<sup>2</sup>
- Nebengebäude mit ca. 187 m<sup>2</sup> Nutzfläche, inkl. Atelier, Abstellräume, Doppelgarage und Dachboden
- Großzügige Wohnküche
- Großes Wohn- und Esszimmer mit Kachelofen
- Bibliothek
- Schlafzimmer mit Ankleidezimmer
- Elegantes Vollbad
- Arbeitszimmer
- Wintergarten und Balkon
- Einliegerwohnung (vermietet) mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Duschbad und Balkon
- Möglichkeit, das gesamte Haus als eine Einheit zu nutzen
- Zwei Vollgeschosse ohne Schrägen in den Wohneinheiten
- Voll unterkellert
- Moderne Heizungsanlage mit Erdwärme und Solarthermie
- Hohes Carport, geeignet für Wohnmobil
- Wiesengrundstück mit kleiner Remise und Gemüsegarten

Objektnummer: 24105009 - 21358 Mechtersen

## Alles zum Standort

Willkommen in Mechtersen, einem charmanten Dorf im Landkreis Lüneburg, das für seine idyllische Umgebung und seine ruhige Atmosphäre bekannt ist. Mechtersen bietet eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an städtische Infrastruktur. **\*\*Naturnahe Umgebung:\*\*** Mechtersen liegt eingebettet in die wunderschöne Landschaft der Lüneburger Heide. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und Feldern, die zu erholsamen Spaziergängen, Radtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten einladen. Naturfreunde und Erholungssuchende kommen hier voll auf ihre Kosten. **\*\*Familienfreundliches Umfeld:\*\*** Das Dorf ist besonders attraktiv für Familien. In der näheren Umgebung gibt es Kindergärten und Schulen, die eine gute Bildung und Betreuung für Kinder gewährleisten. Auch verschiedene Spielplätze und Sportvereine sorgen für Abwechslung und Freizeitspaß. **\*\*Gute Verkehrsanbindung:\*\*** Trotz der ländlichen Lage ist Mechtersen verkehrstechnisch gut angebunden. Über die nahegelegene B209 und die A39 sind die Städte Lüneburg und Hamburg schnell erreichbar. Dies macht Mechtersen auch für Pendler interessant, die die Ruhe des Landlebens schätzen und gleichzeitig eine gute Anbindung an das urbane Leben wünschen. **\*\*Einkaufsmöglichkeiten und Versorgung:\*\*** In Mechtersen und den umliegenden Ortschaften finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind in kurzer Zeit erreichbar und gewährleisten eine umfassende Versorgung. **\*\*Gemeinschaft und Tradition:\*\*** Mechtersen zeichnet sich durch ein lebendiges Gemeinschaftsleben und gepflegte Traditionen aus. Verschiedene Veranstaltungen und Feste bieten Gelegenheiten für geselliges Beisammensein und fördern den Zusammenhalt der Dorfgemeinschaft. **\*\*Pferdehaltung:\*\*** Mechtersen ist auch für seine hervorragenden Möglichkeiten zur Pferdehaltung bekannt. Zahlreiche Reiterhöfe, Ställe und weitläufige Weiden bieten optimale Bedingungen für Pferdeliebhaber und ermöglichen ein harmonisches Miteinander von Mensch und Tier. **\*\*Fazit:\*\*** Mechtersen bietet Ihnen die Möglichkeit, das Leben in einer ruhigen, naturnahen Umgebung zu genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen. Die ländliche Idylle der Lüneburger Heide, kombiniert mit der Nähe zu Lüneburg und Hamburg, macht Mechtersen zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Naturliebhaber, Pendler und Pferdebegeisterte. Entdecken Sie die Vorzüge dieses charmanten Dorfes und finden Sie Ihr neues Zuhause in Mechtersen!

Objektnummer: 24105009 - 21358 Mechtersen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2031. Endenergiebedarf beträgt 27.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1898. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24105009 - 21358 Mechtersen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7 Lüneburg  
E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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