Mittelnkirchen

Historischer Charme am Wasser mit Bootsstegmöglichkeit und Einliegerwohnung

Objektnummer: 26240029



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 268.88 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 771 m^2

Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

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

Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26240029
Wohnfläche	ca. 268.88 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1937
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 98 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Die Immobilie

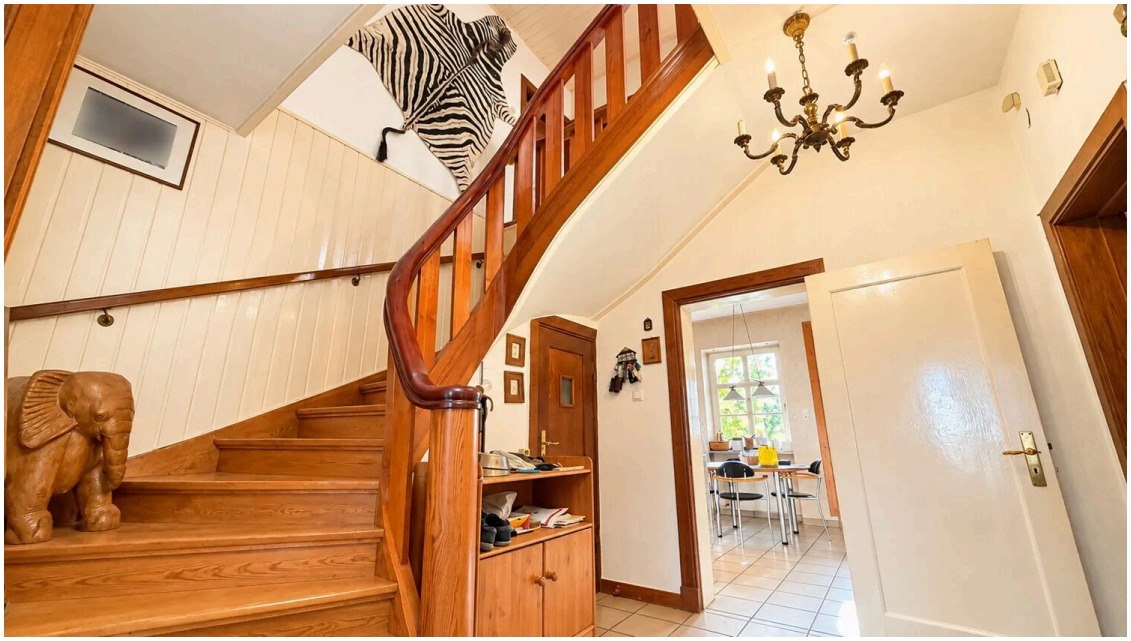




Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Die Immobilie

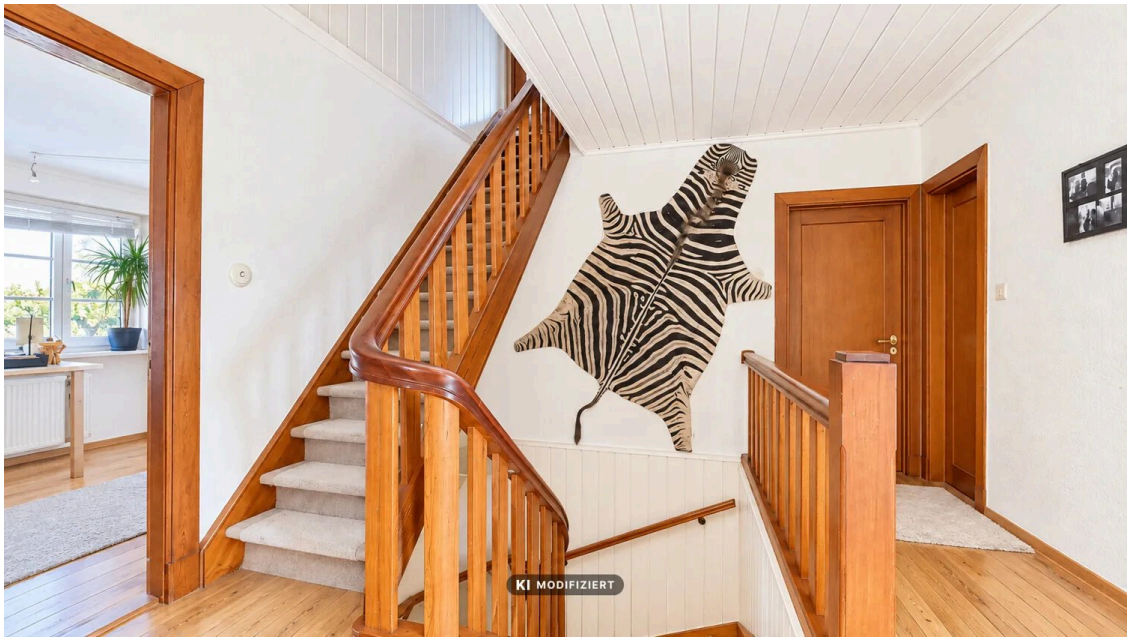




Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Die Immobilie



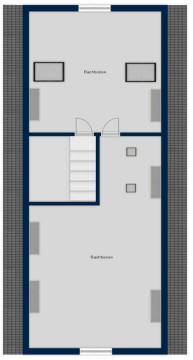
Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Grundrisse











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: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Ein erster Eindruck

Ufernah und voller Geschichte empfängt dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1937 mit einer Präsenz, die seit Generationen Bestand hat. Direkt am Wasser gelegen, öffnet sich das Grundstück über einen eigenen Bootssteg, den man nach erneuter Genehmigung wieder reaktivieren kann. Mit insgesamt ca. 269 m² Wohnfläche und zusätzlichen ca. 99m² Nutzfläche bietet es jede Menge Platz für diverse Nutzungsmöglichkeiten. Das Grundstück von ca. 771 m² bietet Raum für lange Sommerabende und stille Wintermorgen. Hier lebt die Verbindung von Zeit und Natur, der Rhythmus des Tages spiegelt sich im Wechselspiel von Licht und Schatten, das durch die Fenster der neun großzügigen Zimmer fällt.

Die sorgfältige Pflege der vergangenen Jahrzehnte ist spürbar. Leitungen wurden erneuert, Heizkörper teils modernisiert, der Sicherungskasten auf den aktuellen Stand gebracht. Die Ölheizung, ergänzt durch einen neuen Brenner, sorgt auch an kühlen Tagen für angenehme Wärme. Im Obergeschoss lädt das modernisierte Vollbad aus den 2000er Jahren dazu ein, den Tag zwischen großzügiger Wanne und Fußbodenheizung ausklingen zu lassen. Im Erdgeschoss wärmt ein neuer Kamin den offenen Wohnbereich und schenkt selbst regnerischen Nachmittagen eine besondere Atmosphäre.

Die Küche bietet Platz für gemeinsame Kochabende oder Momente der Ruhe. Der teilweise ausgebaute Spitzboden birgt weiteres Potenzial, während der Vollkeller trockenen Stauraum für Hobbys, Vorräte oder die kleinen Dinge des Alltags bereithält. Zwei Carportplätze nehmen Fahrzeuge sicher auf, Glasfaser sorgt für schnelle Verbindungen in die Welt, ohne den historischen Charme des denkmalgeschützten Gebäudes zu stören.

Vom morgendlichen Kaffee auf der Terrasse bis zum letzten Lichtschein über dem Wasser, das Haus lebt von seinem Zusammenspiel aus gewachsener Substanz und zeitgemäßer Technik. Gäste-WC, Wannenbad und die Möglichkeit, den Spitzboden weiter auszubauen, geben Raum für Wandel und individuelle Akzente. Die gelungene Balance aus Tradition und Gegenwart verleiht jedem Raum eine eigene Handschrift, ohne sich aufzudrängen. Die vorhandene Einliegerwohnung schafft außerdem einen eigenen Bereich für bspw. Gäste, Familie oder eine Vermietung.

Wer hier wohnt, spürt die Kraft eines Hauses, das Geschichten bewahrt und neue willkommen heißt. Der Blick schweift über das Wasser, das Haus antwortet mit beständiger Gelassenheit. Hier hat jedes Detail Gewicht, jeder Tag einen eigenen Rhythmus.

Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Ausstattung und Details

- direkte Wasserlage
- Bootsstegmöglichkeit
- Kamin
- Einliegerwohnung mit Küche + Duschbad
- Vollbad OG + FB-Heizung
- Glasfaser
- Gäste WC
- Wannenbad
- Frischwasser-Hauskläranlage
- teilweise ausgebauter Spitzboden
- Ausbaureserve Spitzboden
- Vollkeller
- zwei Carportplätze
- Sprossenfenster
- Garten mit Wasserlage
- Denkmalschutz auf Außenhülle des Hauses
- Hohe Deckenhöhen

Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Alles zum Standort

Mittelnkirchen verbindet die Ruhe einer ländlich geprägten Gemeinde mit der guten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren Stade, Buxtehude und des Hamburger Umlands. Der Standort steht für ein entspanntes, naturnahes Lebensumfeld mit gewachsener Struktur, solider Anbindung und einem Umfeld, das besonders für langfristig orientierte Eigennutzer attraktiv ist. Gerade für Familien entsteht hier ein harmonischer Rahmen, in dem Alltag und Rückzug angenehm zusammenfinden.

Der Ort selbst überzeugt mit seinem dörflichen Charakter, großzügigen Grundstücken und einer angenehm überschaubaren Nachbarschaft. Die Lage vermittelt Geborgenheit und Beständigkeit, während die regionale Anbindung den Alltag komfortabel ergänzt. Wer Wert auf Ruhe, Raum und ein familienfreundliches Umfeld legt, findet hier ein stimmiges Wohnumfeld mit authentischem Charme und guter Perspektive für ein dauerhaftes Zuhause.

Auch im direkten Umfeld zeigt sich die Lage alltagsnah und familiengerecht. Für die Kleinsten und den Bildungsweg stehen die Grundschule Guderhandviertel in rund 16 Minuten zu Fuß sowie der DRK Kindergarten Lüttje Racker in etwa 23 Minuten zu Fuß zur Verfügung; die Ev.-luth. Kindertagesstätte Lühezwerge erreicht man in rund 26 Minuten zu Fuß. Weiterführende Schulen wie die Oberschule Steinkirchen liegen in etwa 38 bis 39 Minuten zu Fuß, während das Schulzentrum Altes Land in Jork und die Johann-Hinrich-Pratje-Schule in Horneburg ebenfalls gut eingebunden sind. Ergänzend sorgen die Busanbindungen an der Haltestelle Mittelnkirchen, Dollerner Straße in rund 2 Minuten zu Fuß sowie an den Haltestellen Neuenkirchen, Schleusenbrücke und Neuenkirchen, Muddweg in jeweils etwa 8 Minuten zu Fuß für eine angenehme Mobilität im Alltag. Für die medizinische Versorgung ist mit der Praxis Obere Lühe in rund 10 Minuten zu Fuß ein verlässlicher Ansprechpartner nahebei, während Apotheken und weitere Ärzte im erweiterten Umfeld gut erreichbar sind. Für gemeinsame Freizeitmomente bieten das Bürgerhaus in nur 1 Minute zu Fuß, Spielplätze, Sportflächen und die Sporthalle der Grundschule Guderhandviertel ein lebendiges Umfeld für Bewegung und Begegnung. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, EDEKA Drewes und PENNY ergänzen das Angebot in komfortabler Reichweite.

Insgesamt präsentiert sich Mittelnkirchen als ein ruhiger, familienfreundlicher Wohnstandort mit guter regionaler Anbindung und einem Umfeld, das auf langfristige Lebensqualität ausgerichtet ist.

Objektnummer: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Sonstige Angaben

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: 26240029 - 21720 Mittelnkirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Dallmann

Stemmanns Weg 4a, 21614 Buxtehude
Tel.: +49 4161 - 70 49 48 0
E-Mail: buxtehude@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com