

Einzigartiges Reetdachhaus mit Traumgarten und Nebengebäude!

21706 Drochtersen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 806 (1/806)



Wohnfläche ca.: **156,20 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **488.990 EUR**



Einzigartiges Reetdachhaus mit Traumgarten und Nebengebäude!

Objekt ID	806 (1/806)
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	21706 Drochtersen Niedersachsen
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	156,20 m²
Nutzfläche ca.	10 m²
Grundstück ca.	3.412 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Terrassen	3
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Holz/Hackschnitzel
Baujahr	1867
Zustand	teil-/vollsanziert
Stellplätze gesamt	4
Verfügbar ab	01.03.2024
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Altbau, Außenstellplatz, Badewanne, Dachboden, Denkmalschutz, Dielenboden, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Satteldach, Tageslichtbad, Teilunterkellert, Teppichboden, Terrasse, Überwachungskamera
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. (Käuferprovision)
Kaufpreis	488.990 EUR



Objektbeschreibung

Über die repräsentative Einfahrt mit Blick auf diese märchenhafte Immobilie aus dem Jahre 1867 gelangen Sie zu diesem denkmalgeschützten Wohntraum.

Das historische Bauernhaus wurde von den jetzigen Eigentümern über mehrere Jahre fachgerecht restauriert und mit viel Liebe zum Detail hergerichtet.

Angekommen in der ehemaligen Tenne des Hauses, welche zu den warmen Jahreszeiten als Terrasse dient, im Herbst als Obstlager und im Winter als Holzlager, können Sie die Diele bzw. den Wohnraum betreten. Dort angekommen überzeugt der gemütliche Lebensmittelpunkt des Hauses mit den freiliegenden Fachwerkbalken und dem rustikalen Dielenboden in Kombination mit den passenden Fliesen und einem wärmespendenden Kachelofen jeden Ankömmling.

Zur Linken befindet sich die Küche, diese ist mit zu den Türzargen passenden, blauen Akzenten versehen. Die Highlights in der Küche sind die im Norden übliche Klönschnacktür mit Zugang zur Terrasse und der alte, jedoch noch funktionstüchtige Kochofen. Über die Küche betreten Sie außerdem das Herrenzimmer bzw. das Büro, der Raum bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten und einen Blick auf das Geschehen vor dem Hause. Durch den vorhandenen Glasfaseranschluss können Sie ideal von zuhause aus Arbeiten!

Passend zum Ensemble fügt sich auch das Badezimmer gekonnt durch Fliesen mit marokkanischem Muster in Verbindung mit Holzdetails ein. Eine Badewanne, eine Dusche und ein im Landhausstil passender Waschtisch, hier fehlt es Ihnen an Nichts. Im Bad befindet sich der Waschmaschinenanschluss, sowie die Gastherme aus 2015.

Das Schlafzimmer mit ca. 18 m², sowie das Ankleidezimmer bieten Ihnen einen taumhaften Blick auf den Teich des Hauses. Die im ganzen Haus erhaltenen Flügelfenster wurden erst letztes Jahr aufgearbeitet und erstrahlen im neuen Glanz. Der Ankleideraum ließe sich praktischer Weise auch von einem Durchgangszimmer, wieder zu einem abgeschlossenen Raum umwandeln. Das Damenzimmer des Hauses lädt ebenfalls zum Verweilen ein, ein zweiter Kachelofen spendet hierbei Wärme und die beiden Fenster garantieren eine ideale Sicht auf den Rosengarten. Abgerundet wird das Wohnerlebnis von einem Gäste-Zimmer mit ca. 8 m² und einer Ausbaureserve im Dachgeschoss.

Der malerische und parkähnliche Garten umhüllt das Anwesen mit seinen diversen kleinen Sitzecken und Details. Links neben dem Hause befindet sich die unter einem über 100 Jahre alten Wallnussbaum gelegene, ca. 40 m² große Hauptterrasse, welche mit den Steinen der ehemaligen Auffahrt gepflastert wurde und von einem Kräuterbeet, sowie einer dekorativen Ruinenmauer eingefriedet wurde. Bei einem Grillfest mit der Familie finden hier alle Platz! Hinter dem Hause erschließt sich eine einmalige Gartenlandschaft, angefangen von dem ca. 280 m² großen Gartenteich, der zu jeder Jahreszeit ein schöner Anblick ist bis hin zur Pergola, welche von Wein, Klematis und Efeu umrankt ist. Überall verstecken sich kleine Figuren und Möglichkeiten zum Verweilen wie z.B. eine Terrasse unter einem Blauregen, welcher im Frühjahr durch die hängenden Blütenstände verzaubert.

Zur Rechten des Hauses ist ein prachtvoller Rosengarten mit den verschiedensten Sorten zu finden. Die Beete sind von formgebenden Buchsbäumen umsäumt, der Pavillion lässt Sie die volle Blütenpracht inmitten des Rosengartens genießen. Daneben haben die derzeitigen Eigentümer einen Nutzgarten angelegt, in Verbindung mit den diversen Obstbäumen die auf dem Grundstück verteilt sind, können Sie hier auch weiteres Obst oder Gemüse anbauen. Bewässern können Sie alle Ihre Pflanzen ganz praktisch mit der Zisterne.

Neben der Einfahrt ist die nicht zu vergessene, alte Stallung des Gebäudes, sowie der dahinter liegende, naturbelassene Vorgarten. In dem Nebengebäude lassen sich perfekt Hobbyräume einrichten, Holz



lagern oder in Ruhe Handwerken. Wem das noch nicht reicht, dem steht eine zusätzliche Garage zur Verfügung.

Ausstattung

- Teilunterkellert (Zugang in der Diele)
- Reetdach Westseite in 2020/2021 gestopft
- das Grundstück setzt sich aus 1555 m² Bauland und 1857 m² Grünland zusammen, eine weitere Bebauung wäre ggf. im vorderen Grundstücksbereich möglich
- Fenster, sowie historische Eingangstür (zum Rosengarten) in 2022 restauriert
- Restauration Balkenlage, unteres Mauerwerk und teilw. Ausfachung in 2003
- ggf. Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Denkmalgeschützt zur Front, und der West- sowie Ostseite
- Gasheizung aus 2015
- zwei Kachelöfen
- Zisterne zur Gartenbewässerung
- Glasfaseranschluss
- alte Stallung + Garagengebäude
- malerische Gartenanlage

Sonstiges

Unsere "Allgemeinen Geschäftsbedingungen" sind Grundlage dieses Angebotes. Wir weisen nochmals daraufhin, dass wir die Angaben vom Eigentümer erhalten haben. Die Immobilien-Vermittlung Mandy Brockelmann haftet weder für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommener Angaben noch für die Richtigkeit weiterer Angaben.

Eine Vorkenntnis des o.g. Objektes schließen wir aus, wenn Sie uns nicht innerhalb von acht Tagen nach Zugang dieses Exposés einen Nachweis erbringen, dass Ihnen dieses Objekt bereits bekannt war.

Die von uns versandten Unterlagen sind streng vertraulich und dürfen ohne unsere Einwilligung nicht weitergegeben werden. Eine Weitergabe ohne unsere Einwilligung löst Schadensersatzansprüche gemäß unseren "Allgemeinen Geschäftsbedingungen" aus.

Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend.

Immobilien-Vermittlung

Mandy Brockelmann

Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich



Lage

Die Gemeinde Drochtersen mit ca. 11.184 Einwohnern hat sich in den letzten Jahren zur „Metropole Kehdingens“ entwickelt. Eine gute Versorgung mit Schulen, Kindergärten und Ärzten werden angeboten, wie auch eine vielseitiges ganzjähriges Sport- und Freizeitangebot. Einkaufen, Wohnen und Freizeit wird in der Gemeinde großgeschrieben; daneben aber auch „Natur pur“ erleben in Marsch, Moor und an den Elbstränden. Durch weite Wiesen wandern, bei Kirsch- und Apfelblüte die großflächigen Obstplantagen durchstreifen, Rast einlegen an kleinen idyllischen Häfen, in denen die örtlichen Wassersportvereine ihr Domizil gefunden haben.

Die Einheitsgemeinde setzt sich aus den Ortsteilen Assel mit Ritsch und Barnkrug, der Elbinsel Krautsand, Hüll, Dornbusch und dem Hauptort Drochtersen zusammen.

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Assel, die Grundschule sowie der Kindergarten sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Drochtersen-Assel ist ein familienfreundlicher Ortsteil, ein Bäcker, ein Blumengeschäft, zwei Restaurants und Hausärzte sowie ein Zahnarzt sind im Ort ansässig. Die umliegende Landschaft lädt zum ausgiebigen Spazieren ein und "Krautsand" ist ca. 10 Fahrminuten entfernt.





Frontansicht Haus



Nutzgarten



Frontansicht Haus



Außenansicht



Garten



Gartenteich





Fenster



Wohnbereich



Wohnbereich



Kachelofen



Esszimmer



Küche





Küche



Herrenzimmer/ Arbeitszimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Damenzimmer



Gästezimmer





Rosengarten



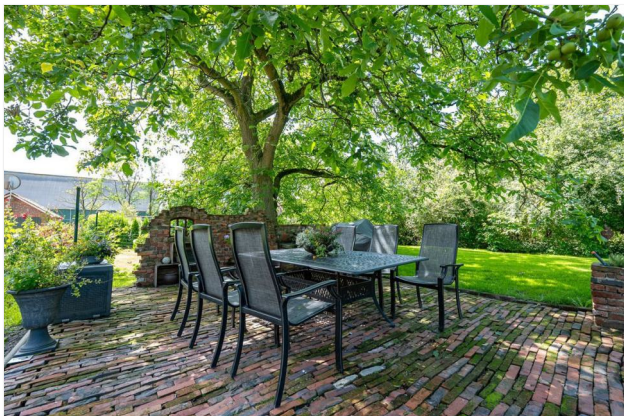
Rosengarten



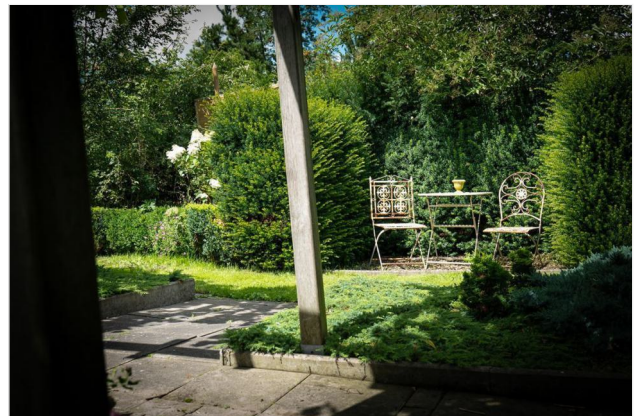
Garten mit Blick auf die Pergola



Pergola



Terrasse



Sitzecke



Grundriss

Erdgeschoss

