Melle – Neuenkirchen

Idyllisches Landleben - Anwesen mit Ausbaupotential & Selbstversorgergarten

Objektnummer: 25183023

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 480.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 250 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 1.486 m²

Objektnummer: 25183023 - 49326 Melle – Neuenkirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25183023 - 49326 Melle – Neuenkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	25183023
Wohnfläche	ca. 250 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	480.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25183023 - 49326 Melle – Neuenkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.03.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	95.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25183023 - 49326 Melle – Neuenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25183023 - 49326 Melle – Neuenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25183023 - 49326 Melle – Neuenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25183023 - 49326 Melle – Neuenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25183023 - 49326 Melle – Neuenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25183023 - 49326 Melle – Neuenkirchen

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrer eigenen kleinen Oase in Melle-Neuenkirchen.
Eingebettet in eine idyllische Naturlandschaft bietet dieses außergewöhnliche Anwesen ein Rückzugsort für alle, die Ruhe, Freiheit und das Leben im Einklang mit der Natur suchen.

Das Ensemble besteht aus einem gemütlichen Einfamilienhaus mit ausgebautem Spitzboden sowie einem charmanten, ehemaligen Stallgebäude mit Ausbaureserve im Dachgeschoss. Beide Häuser sind miteinander verbunden und eröffnen großzügigen Raum für kreative Wohnideen.

Aufteilung:
Das Haus bietet Ihnen insgesamt 7 Zimmer, eines davon im ausgebauten Spitzboden. Im Hauptwohnhaus erwartet Sie ein gemütliches Wohnzimmer mit Kaminofen und angrenzendem Esszimmer mit Zugang zur Terrasse. Die Küche bietet viel Platz, um sich kulinarisch auszuleben. Ihnen stehen drei Schlafzimmer mit unterschiedlichen Größen zur Verfügung. Das großzügige Badezimmer wurde 2010 umgebaut und war vorher ein Wohnzimmer. Die große Tenne als Eingangsbereich lässt sich individuell nach Ihren Vorstellungen nutzen. Von hier aus gelangen Sie in den praktischen Hauswirtschaftsraum. Angrenzend befindet sich ein Badezimmer, welches noch auf seine Vollendung wartet.

Besonderheit:
Die moderne Photovoltaikanlage mit 56 Paneelen wurde im Jahr 2022 installiert und ein Jahr später auf 21kWp erweitert. Der Speicher mit 13,8 kW unterstützt energieeffizientes Wohnen und ermöglicht bei Stromausfall ein autarkes Leben. So können Sie auch dann Ihr Haus weiter beheizen. Zusätzlich können Sie über eine Klimaanlage mit 8kW heizen und kühlen. Sie haben somit immer Strom und Warmwasser zur Verfügung. Der vorhandene Brunnen ergänzt dieses System perfekt und liefert Ihnen trinkbares Brunnenwasser.

Grundstück:
Der Garten ist ein Paradies für Naturliebhaber und Selbstversorger. Auf dem ca. 1.486 m² Grundstücksfläche finden sich Gemüsebeete, Obstbäume und reichlich Platz für Kleintiere. Eine malerische Teichanlage mit kleiner Brücke sowie ein großzügiger Pavillon schaffen eine Atmosphäre zum Entspannen und Genießen – mitten im Grünen. Es handelt hierbei sich um ein Erbpachtgrundstück mit der Option das Grundstück käuflich

zu erwerben. Die jährliche Pacht beträgt ca. 418 € pro Jahr und die Laufzeit beträgt noch 15 Jahre.

Nutzflächen:
Abgerundet wird dieses Angebot durch einen praktischen Keller. Neben dem Heizungsraum befinden sich hier drei Räume – ideal als Stauraum oder für Hobby und Vorräte. Weiteren Platz bietet auch die Garage, die wahlweise als Stellplatz für Fahrzeuge oder als Raum für Hobby und Werkstatt genutzt werden kann. Für weitere Fahrzeuge stehen mehrere freie Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Das Haus wird voll möbliert verkauft.
Die Wohnfläche beträgt ca. 250 m², hierzu liegt leider keine konkrete Berechnung vor.

Gerne präsentiere ich Ihnen dieses schöne Anwesen in einem persönlichen Termin.

Objektnummer: 25183023 - 49326 Melle – Neuenkirchen

Ausstattung und Details

- Photovoltaikanlage mit 21kWp
- Speicher mit 13,8 kW
- Abschaltautomatik
- Klimaanlage mit 8 kW zur Kühlung und Beheizung
- Wasserversorgung über Brunnen
- Ölbrennwertanlage Wolf (5.700 l)
- Kaminofen
- Außenwanddämmung mit Steinwolle
- Ausbaupotential im Dachgeschoss
- 7 Zimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Teilunterkellert
- voll möbliert
- Außenrollläden
- Garage
- Teichanlage
- Pavillion
- 2 Terrassen

Objektnummer: 25183023 - 49326 Melle – Neuenkirchen

Alles zum Standort

Melle liegt im Osnabrücker Land im Städtedreieck Osnabrück, Bielefeld, Münster an der Else zwischen dem Wiehengebirge im Norden und dem Teutoburger Wald im Süden. Die Stadt ist Teil des Naturparks "Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge" im Osnabrücker Land und ist flächenmäßig die drittgrößte Stadt in Niedersachsen.

Dieses Haus befindet sich in ruhiger Lage von Melle – Neuenkirchen. Lebensmittelmärkte, ein Bäcker, Ärzte und Apotheken finden Sie im Umkreis von ca. 1 km. Auch eine Grundschule, zwei Kindergärten und eine Oberschule sind fußläufig erreichbar. Im Stadtgebiet sind alle Schulformen vertreten. Die Universitäten in Osnabrück, Vechta, Bielefeld und Münster sind von Melle aus gut zu erreichen.

Die Innenstadt von Melle ist mit dem Auto in 10 Minuten schnell erreicht. Hier finden Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs.

Die Stadt Melle ist auch gut geeignet als Ausgangspunkt für Radwanderungen, die zur Erkundung der Sehenswürdigkeiten des Grönegaus einladen.

Objektnummer: 25183023 - 49326 Melle – Neuenkirchen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 95.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Jetzt die richtige Immobilienfinanzierung finden - 0541/18 17 65 60

Sie brauchen eine gute und günstige Finanzierung?
Der Effektivzins sollte möglichst niedrig sein, die Vertragsbedingungen sollten optimal zu Ihrer persönlichen Situation passen.

Manche Banken gewähren Ihnen nach der Auszahlung des Baukredits mehrere tilgungsfreie Jahre, andere erlauben Monatsraten in variabler Höhe oder ermöglichen vorzeitige Tilgungszahlungen, ohne Vorfälligkeitsentschädigung zu berechnen.

Denken Sie daran: Wenn Sie eine Immobilie finanzieren wollen, sind Sie nicht auf das Angebot Ihrer Hausbank angewiesen.

Sie möchten den Markt besser kennenlernen und von vorhandenem Branchenwissen und unseren Topkonditionen bei über 350 Banken profitieren? Dann nehmen Sie gleich Kontakt auf!

VON POLL FINANCE / OSNABRÜCK - 0541/18 17 65 60

https://www.vp-finance.de/ueber-uns.html

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: 25183023 - 49326 Melle – Neuenkirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Munsberg

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück
Tel.: +49 541 - 18 17 656 0
E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com