

Melle / Westerhausen - Westerhausen

Haus mit Traumgarten – Platz für Familie und Natur

Codice oggetto: 26183028



PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 225 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.013 m²

Codice oggetto: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26183028
Superficie netta	ca. 225 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1959
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

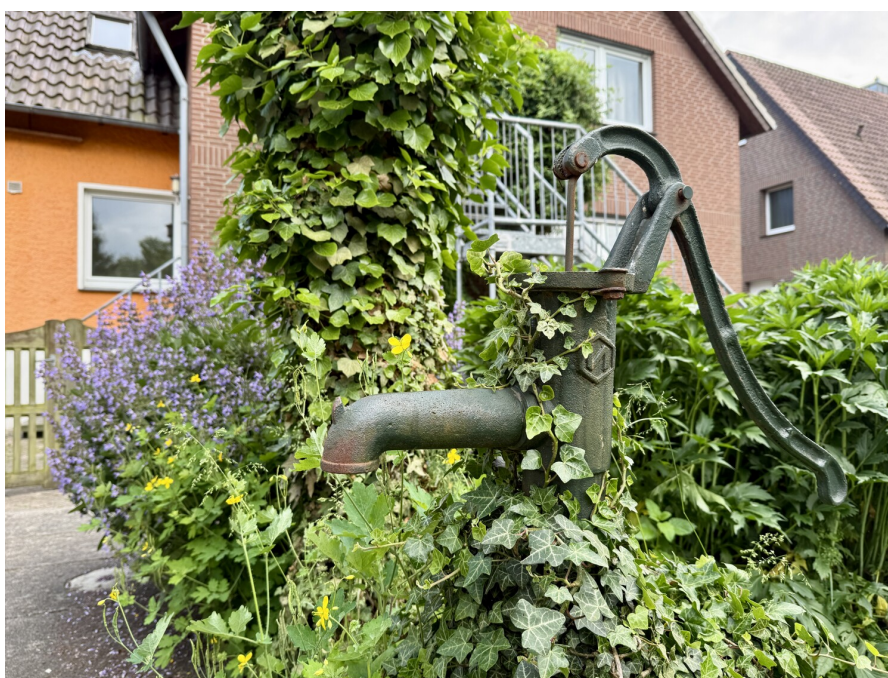
Codice oggetto: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	152.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	02.02.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959

Codice oggetto: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

Una prima impressione

Leben am Feldrand – Ihr neues Zuhause mit viel Platz, Ruhe und Möglichkeiten

Dieses charmante Zweifamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, naturnahe Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf besondere Weise. Mit einer Wohnfläche von ca. 225 m² und einem weitläufigen Grundstück von etwa 1.013 m² bietet diese Immobilie den idealen Ort für Familien, Mehrgenerationen wohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das ursprünglich 1959 errichtete und 1984 kernsanierte Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, den gepflegten Zustand und ein Wohngefühl, das sofort begeistert. Insgesamt stehen Ihnen fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer, zur Verfügung. Dieses Haus eröffnet vielfältige Gestaltungsoptionen für große Familien, Mehrgenerationen wohnen oder für diejenigen, die ein zusätzliches Arbeits- oder Gästezimmer wünschen.

Im großzügigen Wohnbereich im Obergeschoss befindet sich ein Kamin, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt und gemütliche Stunden verspricht. Ergänzt wird diese Ebene durch eine helle und großzügig geschnittene Küche mit direktem Zugang über eine Treppe, die in den Garten führt – ideal für kurze Wege und ein entspanntes Wohnerlebnis. Angrenzend befindet sich ein großes Schlafzimmer, das viel Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten bietet. Darüber hinaus steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich hervorragend als Kinder- oder Gästezimmer eignet. Das großzügig gestaltete Badezimmer überzeugt mit Dusche und Badewanne und bietet ausreichend Platz für Komfort und Entspannung. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Im Dachgeschoss steht Ihnen weitere Nutzfläche zur Verfügung, die zuletzt als Arbeitsbereich und Kinderspielraum genutzt wurden.

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnebene besticht durch einen offenen und großzügigen Wohn- und Kochbereich, der ein modernes und einladendes Wohngefühl schafft. Besonders attraktiv: Die Einheit wird kurzfristig frei, sodass das Haus vollständig leer übergeben wird – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit individuellen Wohn- oder Vermietungskonzepten.

Ein großzügig geschnittenes Elternschlafzimmer, das viel Ruhe und Privatsphäre bietet sowie ein Kinderzimmer, stehen ebenfalls zur Verfügung. Ein Badezimmer komplettiert diesen Wohnbereich. Auch diese Wohnebene bietet einen direkten Zugang zum Garten und

schafft damit eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Zusätzlich verfügt das Erdgeschoss über ein separates Büro, welches über den vorderen Hausflur bequem erreichbar ist.

Das Zweifamilienhaus ist vollunterkellert und bietet nicht nur Platz für Waschküche oder Hobbyraum, sondern ermöglicht durch den Vorratskeller eine besonders praktische Lagerhaltung. Mit zwei separaten Wohneinheiten eignet sich die Immobilie zudem sehr gut für unterschiedliche Nutzungskonzepte – beispielsweise für das Zusammenwohnen mehrerer Generationen oder die Vermietung einer Einheit.

Für Mobilität und Komfort sorgen zwei separate Garagen, die Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder Gartengeräte bieten. Der gepflegte Garten mit Terrasse lädt zu geselligen Stunden im Freien ein und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sowie zur persönlichen Entfaltung im Grünen. Hier können Sie den Blick ins Grüne genießen, Freunde empfangen oder den Kindern viel Raum zum Spielen und Erleben bieten.

Dank der Kernsanierung im Jahr 1984 präsentiert sich das Haus in einem gut gepflegten Zustand. Die Versorgung mit Fernwärme unterstreicht den modernen Standard und sorgt für eine effiziente Beheizung.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um die Vorzüge dieses Hauses persönlich kennenzulernen.

Codice oggetto: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

Tutto sulla posizione

Melle, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft Niedersachsens, überzeugt als lebenswerte Stadt mit einer stabilen Infrastruktur und einem ausgewogenen demografischen Profil. Die Nähe zu Osnabrück garantiert nicht nur vielfältige Arbeitsmöglichkeiten, sondern auch eine hervorragende Anbindung an überregionale Verkehrswege. Die ruhige, ländlich-suburbane Atmosphäre von Melle schafft eine ideale Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbanem Komfort – ein perfektes Umfeld für Familien, die Wert auf Sicherheit und eine nachhaltige Lebensqualität legen.

Im Herzen von Melle, im Stadtteil Westerhausen, entfaltet sich eine besonders familienfreundliche Wohnqualität. Obwohl spezifische Daten zu Westerhausen begrenzt sind, lässt sich die ruhige Lage mit geringer Bevölkerungsdichte und der behutsamen Stadtentwicklung als Garant für ein harmonisches Miteinander und eine vertrauensvolle Nachbarschaft beschreiben. Hier finden Familien den Raum, um gemeinsam zu wachsen und die Vorzüge eines naturnahen Lebensstils zu genießen.

Die Umgebung bietet ein vielfältiges Angebot an Einrichtungen, die den Alltag von Familien bereichern. Für die jüngsten Bewohner sind Kindergärten und Grundschulen in nur etwa zehn bis sechzehn Minuten zu Fuß erreichbar, etwa der Albert-Schweitzer Kindergarten und die Grundschule Westerhausen, die eine liebevolle und qualitätsvolle Betreuung garantieren. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken, wie die Gemeinschaftspraxis Westerhausen und die Apotheke Westerhausen, in wenigen Gehminuten gesichert. Freizeitgestaltung wird hier großgeschrieben: Spielplätze und Sportanlagen sind bereits nach fünf bis fünfzehn Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu aktiven Stunden im Freien ein. Für erholsame Spaziergänge und Naturerlebnisse bieten mehrere Parks in fußläufiger Entfernung eine grüne Oase der Ruhe. Kulinarisch verwöhnt die unmittelbare Nachbarschaft mit charmanten Restaurants und Cafés, die zu genussvollen Familienmomenten einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den nur siebenminütigen Fußweg zum Bahnhof Westerhausen und nahegelegene Bushaltestellen wie Vinckenaue optimal gewährleistet, sodass auch Ausflüge und Pendelwege stressfrei gestaltet werden können.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause suchen, präsentiert sich Melle-Westerhausen als ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können. Dieses Umfeld schafft die ideale Basis für eine glückliche und gesunde Zukunft in einer starken Gemeinschaft.

Codice oggetto: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

Ulteriori informazioni

Finden Sie jetzt die richtige Immobilienfinanzierung: 0541 - 18 17 65 60

Sie benötigen eine gute Finanzierung, die Ihre individuelle Situation bestens berücksichtigt? Noch dazu mit garantierter Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten? Dann nutzen Sie die jahrelange Erfahrung unserer VON POLL FINANCE Kollegen und vereinbaren Sie noch heute einen kostenfreien und unverbindlichen Erstberatungstermin.

Wie viel Eigenkapital sollte eingesetzt werden? Was passiert, wenn das Eigenkapital nicht ausreicht, um die Kaufnebenkosten zu decken? Welche öffentlichen Fördermittel können wie eingesetzt werden? Inwiefern sind Zinskonditionen vergleichbar und wie sichere ich als Käufer in Verbindung mit dem Hauskauf meine Familie optimal gegen Lebensrisiken ab? Die fundierte Klärung dieser und weiterer Fragen nimmt Zeit in Anspruch, die sich die VON POLL FINANCE Experten gerne für Sie nehmen. Nicht zuletzt lassen sich durch den damit verbundenen Banken- und Konditionsvergleich schnell tausende Euros sparen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Termin - telefonisch, digital oder persönlich.

VON POLL FINANCE | Standort OSNABRÜCK: 0541-18 17 65 60

<https://www.von-poll-finance.com>

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.

Codice oggetto: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nina Munsberg

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück

Tel.: +49 541 - 18 17 656 0

E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com