

Melle - Neuenkirchen

# Großzügiges Familienhaus mit grüner Energie und Gartenparadies auf Eigentumsgrundstück

*Objektnummer: 25183077*



**KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.486 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

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

Objektnummer: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25183077	Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	7	Provision	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1968	Bauweise	Massiv
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	95.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.03.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Lebensraum – einem Ort, an dem Freiheit, Natur und Familie harmonisch zusammenfinden. Dieses besondere Anwesen in Melle bietet nicht nur ein Zuhause, sondern eine Lebensphilosophie: nachhaltig, unabhängig und im Einklang mit der Natur.

Eingebettet in eine ruhige, grüne Landschaft öffnet sich auf rund 1.486 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstück ein Paradies für Selbstversorger und Naturliebhaber. Hier wachsen Obstbäume und Gemüsebeete Seite an Seite, während der Duft frischer Kräuter durch den Garten zieht. Ob Sie Ihren eigenen Salat ernten, den Kindern das Pflanzen beibringen oder Tiere halten möchten – dieses Grundstück bietet Raum für ein Leben mit und in der Natur. Ein eigener Brunnen versorgt Sie mit trinkbarem Wasser – ein weiterer Schritt in Richtung Unabhängigkeit.

Auch energetisch zeigt sich das Anwesen zukunftsweisend. Eine moderne Photovoltaikanlage, 2022 installiert und 2023 auf beeindruckende 21 kWp erweitert, liefert gemeinsam mit einem leistungsstarken 13,8 kWh-Speicher zuverlässige Energie – selbst dann, wenn andere im Dunkeln stehen. So können Sie Ihr Zuhause ganzjährig mit Strom, Wärme und Warmwasser versorgen. Die 8 kW-Klimaanlage ermöglicht es, im Sommer angenehm zu kühlen und im Winter effizient zu heizen. Hier leben Sie nahezu energieautark, sicher und nachhaltig – ein echter Gewinn an Freiheit und Lebensqualität. Seit 2025 verfügt das Haus über einen Glasfaseranschluss - ideal für HomeOffice.

Das Anwesen besteht aus zwei verbundenen Gebäuden mit insgesamt rund 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ein Ort, der Raum für Familie, Kreativität und Gemeinschaft schafft. Das Herzstück ist das gemütliche Wohnzimmer mit Kaminofen, das an kalten Tagen wohlige Wärme spendet. Der großzügige Essbereich mit direktem Zugang zur

Terrasse lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten im Sonnenschein ein, während die geräumige Küche Raum für kulinarische Ideen bietet. Drei Schlafzimmer im Erdgeschoss sowie ein ausgebautes Obergeschoss schaffen Platz für Kinder, Gäste oder ein Homeoffice. Das große Badezimmer mit Dusche und Badewanne sorgt für entspannte Momente.

Ein besonderes Highlight ist die große Tenne im Eingangsbereich – ein offener, wandelbarer Raum, der zum Treffpunkt für Familie und Freunde, als Atelier, Spielbereich oder für Hobbys genutzt werden kann. Er ist sowohl vom Hof über einen eigenen Eingang zu begehen, als auch aus der Küche der Hauptwohnung. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum und der Keller mit vier Räumen bieten reichlich Stauraum für Vorräte, Technik oder Projekte. Und das Schönste: Das Haus wird möbliert verkauft – Sie können direkt einziehen und sich vom ersten Tag an zuhause fühlen. Wem der Platz nicht ausreicht, der kann noch ca. 200 m<sup>2</sup> Dachboden ausbauen und das Haus ggf. als Zweiparteienhaus nutzen.

Dieses Anwesen ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Ort zum Aufblühen. Hier wachsen nicht nur Pflanzen, sondern Lebensfreude, Zusammenhalt und Unabhängigkeit. Für Familien, die das Landleben lieben, ihre Kinder frei aufwachsen sehen und gleichzeitig modern, komfortabel und nachhaltig leben möchten, ist dieses Zuhause in Melle ein echtes Juwel.

Erleben Sie, wie sich Unabhängigkeit anfühlt – in einem Haus, das Wärme, Naturverbundenheit und Zukunft vereint. Ein Ort, an dem Sie durchatmen, Wurzeln schlagen und ein neues Kapitel voller Freiheit beginnen können.

**Objektnummer: 25183077 - 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
- Glasfaser
- Ölbrennwertanlage Wolf (5.700 l)
- Kaminofen
- Außenwanddämmung mit Steinwolle
- Ausbaupotential im Dachgeschoss
- 7 Zimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Teilfertig gestelltes Bad
- Möglichkeit für eine ELW
- Teilunterkellert
- voll möbliert
- Außenrollläden
- Garage
- Teichanlage
- Pavillion
- 2 Terrassen

**Objektnummer: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## Alles zum Standort

### Wohn- und Naturlage

Der Ortsteil Neuenkirchen in der Stadt Melle liegt eingebettet in eine grüne, ruhige Landschaft – ideal für Familien, die Nähe zur Natur und gleichzeitig gute Erreichbarkeit schätzen. Die Umgebung ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wald und Feldern geprägt – hier finden Kinder Raum zum Spielen und Familien eine entspannte Wohnatmosphäre.

### Einkaufsmöglichkeiten & Alltag

Für den täglichen Bedarf ist die Lage sehr praktisch: Im Ortsteil gibt es Supermärkte wie z. B. den Combi-Verbrauchermarkt Melle-Neuenkirchen. Weitere Läden, Bäckereien und Dienstleister sind im Umkreis vorhanden – sodass der Alltag familienfreundlich organisiert werden kann.

### Anbindung & Mobilität

Die Verkehrsanbindung ist solide: Die Stadt Melle ist u. a. über die Autobahn Bundesautobahn A 30 erreichbar, was Pendeln oder Ausflüge ermöglicht. Im Stadtteil Neuenkirchen selbst besteht eine Busverbindung ins Zentrum von Melle. Damit sind auch Wege ohne eigenes Fahrzeug gut machbar.

### Schulen, Betreuung & Angebote für Kinder

In Neuenkirchen finden sich Einrichtungen für Kinderbetreuung sowie Schulen: Kindergärten sind vorhanden, und mit Schulen im Stadtteil – z. B. Grund- und weiterführende Schulen – ist die Grundversorgung für Familien gesichert. Die ruhige Umgebung bietet zudem ideale Voraussetzungen für eine kindgerechte Ausstattung: Garten, Spielraum, naturnahes Umfeld – perfekt für Familien mit Kindern.

### Freizeit, Erholung & Umfeld

Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radfahren und Naturerkundungen ein – weg vom Trubel der Großstadt und dennoch gut angebunden. Die Lage im größeren Gebiet von Melle bietet Zugang zu Freizeit- und Kulturoptionen. Damit eignet sich der Standort besonders für Natur- und Familienliebhaber, die sowohl Ruhe als auch Lebensqualität wollen.

### Ärzte & medizinische Versorgung

In der Stadt Melle ist die ärztliche Versorgung breit gefächert – für den Stadtteil Neuenkirchen bedeutet das: in kurzer Fahrdistanz sind Hausärzte, Fachärzte und weitere Gesundheitsangebote erreichbar.

**Objektnummer: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 95.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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: 25183077 - 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](mailto:osnabrueck@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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