

Melle – Neuenkirchen

## Spacious family home with green energy and a garden paradise on freehold land

*Property ID: 25183077*



**PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.486 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25183077 - 49326 Melle – Neuenkirchen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25183077 - 49326 Melle – Neuenkirchen**

## At a glance

Property ID	<b>25183077</b>
Living Space	<b>ca. 250 m<sup>2</sup></b>
Rooms	<b>7</b>
Bedrooms	<b>4</b>
Bathrooms	<b>2</b>
Year of construction	<b>1968</b>
Type of parking	<b>3 x Outdoor parking space, 1 x Garage</b>

Purchase Price	<b>599.000 EUR</b>
Commission	<b>Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Construction method	<b>Solid</b>
Equipment	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen</b>

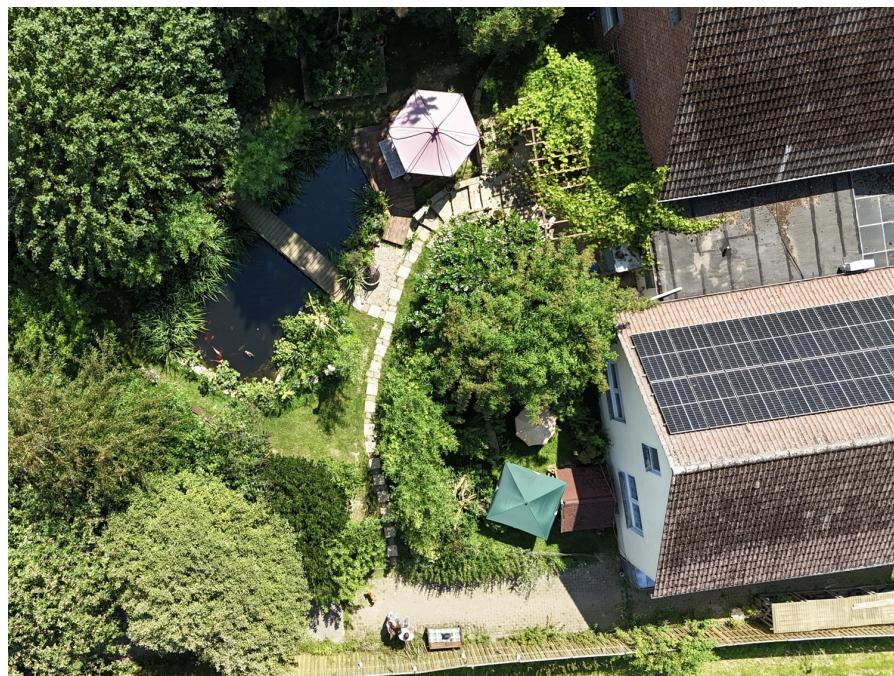
Property ID: 25183077 - 49326 Melle – Neuenkirchen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	95.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.03.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 25183077 - 49326 Melle – Neuenkirchen

## The property



Property ID: 25183077 - 49326 Melle – Neuenkirchen

## The property



Property ID: 25183077 - 49326 Melle – Neuenkirchen

## The property



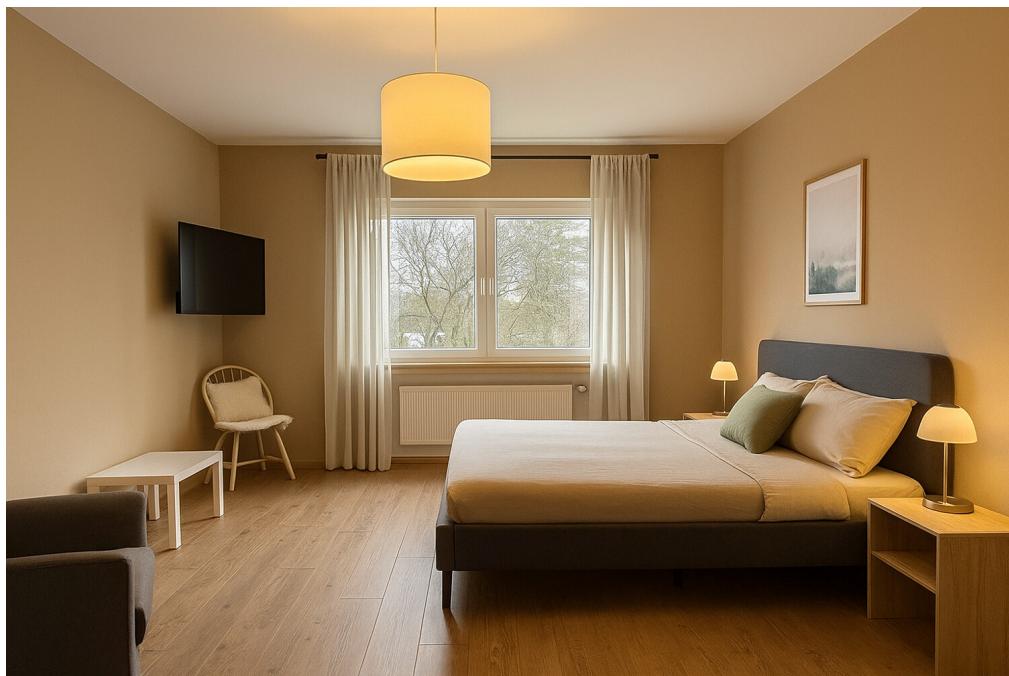
Property ID: 25183077 - 49326 Melle – Neuenkirchen

## The property



Property ID: 25183077 - 49326 Melle – Neuenkirchen

## The property



Property ID: 25183077 - 49326 Melle – Neuenkirchen

## The property



Property ID: 25183077 - 49326 Melle – Neuenkirchen

## The property



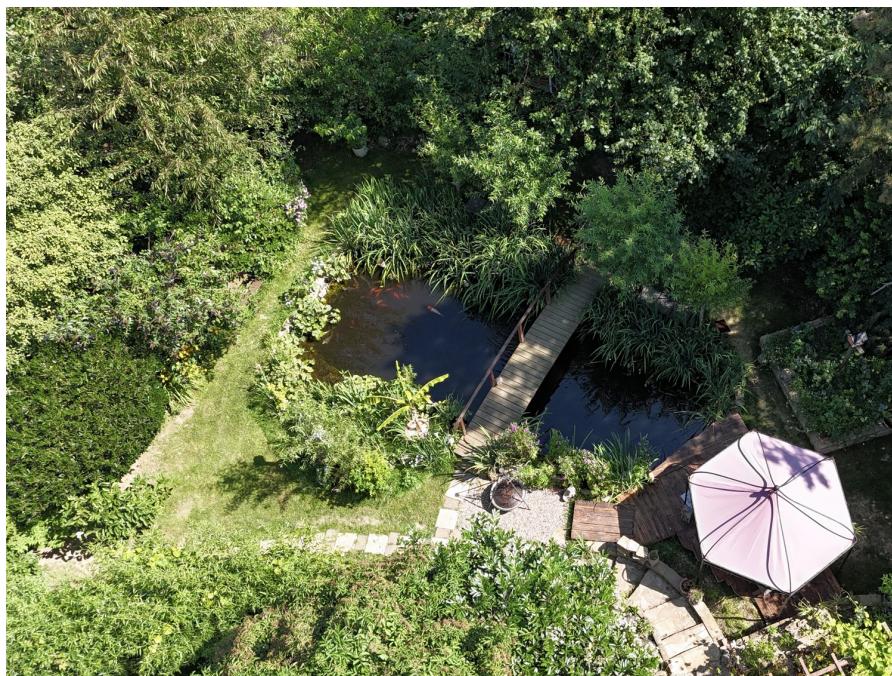
Property ID: 25183077 - 49326 Melle – Neuenkirchen

## The property



Property ID: 25183077 - 49326 Melle – Neuenkirchen

## The property



Property ID: 25183077 - 49326 Melle – Neuenkirchen

## A first impression

Welcome to your new living space – a place where freedom, nature, and family come together in perfect harmony. This exceptional property in Melle offers not just a home, but a philosophy of life: sustainable, independent, and in harmony with nature. Nestled in a tranquil, verdant landscape, a paradise for self-sufficiency and nature lovers unfolds on approximately 1,486 m<sup>2</sup> of private land. Here, fruit trees and vegetable gardens grow side by side, while the scent of fresh herbs wafts through the garden. Whether you want to harvest your own salad, teach your children about gardening, or keep animals – this property offers space for a life with and in nature. A private well provides you with potable water – another step towards independence. The property also demonstrates its forward-thinking approach to energy. A modern photovoltaic system, installed in 2022 and expanded to an impressive 21 kWp in 2023, delivers reliable energy together with a high-performance 13.8 kWh storage system – even when others are left in darkness. This allows you to supply your home with electricity, heat, and hot water year-round. The 8 kW air conditioning unit provides pleasant cooling in the summer and efficient heating in the winter. Here you live almost energy self-sufficiently, safely, and sustainably – a real gain in freedom and quality of life. Since 2025, the house has had a fiber optic connection – ideal for a home office. The property consists of two interconnected buildings with a total living space of approximately 250 m<sup>2</sup> – a place that creates space for family, creativity, and community. The heart of the home is the cozy living room with a wood-burning stove, which provides comforting warmth on cold days. The spacious dining area with direct access to the terrace invites you to enjoy meals together in the sunshine, while the roomy kitchen offers ample space for culinary creations. Three bedrooms on the ground floor and a finished upper floor provide space for children, guests, or a home office. The large bathroom with shower and bathtub ensures relaxing moments. A special highlight is the large barn in the entrance area – an open, versatile space that can be used as a meeting place for family and friends, an art studio, a play area, or for hobbies. It can be accessed from the courtyard via a separate entrance, as well as from the kitchen of the main residence. The adjacent utility room and the four-room basement offer ample storage space for supplies, equipment, or projects. And best of all: the house is being sold furnished – you can move in immediately and feel at home from day one. If you need even more space, you can convert the approximately 200 m<sup>2</sup> attic into living space and potentially use the house as a two-family dwelling. This property is more than just a place to live – it's a place to flourish. Here, not only plants thrive, but also joy, togetherness, and independence. For families who love country life, want their children to grow up freely, and simultaneously desire a modern, comfortable, and sustainable lifestyle, this home in Melle is a true gem. Experience what independence feels like – in a house that



VON POLL  
REAL ESTATE

combines warmth, a connection to nature, and a vision for the future. A place where you can breathe deeply, put down roots, and begin a new chapter of freedom.

Property ID: 25183077 - 49326 Melle – Neuenkirchen

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 25183077 - 49326 Melle – Neuenkirchen**

## All about the location

### 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 Naturkundungen 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



VON POLL  
REAL ESTATE

Gesundheitsangebote erreichbar.

Property ID: 25183077 - 49326 Melle – Neuenkirchen

## Other information

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.

**Property ID: 25183077 - 49326 Melle – Neuenkirchen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nina Munsberg

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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