

Melle - Neuenkirchen

Spacieuse maison familiale avec énergie verte et un jardin paradisiaque sur un terrain en pleine propriété

CODE DU BIEN: 25183077



PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.486 m²

CODE DU BIEN: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25183077
Surface habitable	ca. 250 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1968
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	599.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	24.03.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	95.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

Une première impression

Bienvenue dans votre nouvel espace de vie – un lieu où liberté, nature et famille s'harmonisent à la perfection. Cette propriété d'exception à Melle offre bien plus qu'une simple maison : une véritable philosophie de vie, durable, indépendante et en harmonie avec la nature. Niché dans un paysage verdoyant et paisible, ce havre de paix pour les amoureux de la nature et les adeptes de l'autonomie s'étend sur environ 1 486 m² de terrain privé. Ici, arbres fruitiers et potagers cohabitent, tandis que le parfum des herbes aromatiques embaume le jardin. Que vous souhaitiez cultiver votre propre salade, initier vos enfants au jardinage ou élever des animaux, cette propriété offre un cadre idéal pour vivre au contact de la nature. Un puits privé vous fournit l'eau potable, un atout supplémentaire pour votre autonomie. La propriété témoigne également d'une approche novatrice en matière d'énergie. Un système photovoltaïque moderne, installé en 2022 et porté à une puissance impressionnante de 21 kWc en 2023, garantit une énergie fiable, associée à un système de stockage performant de 13,8 kWh – même en cas de coupure de courant. Cela vous permet d'alimenter votre maison en électricité, chauffage et eau chaude toute l'année. Le climatiseur de 8 kW assure une fraîcheur agréable en été et un chauffage performant en hiver. Ici, vous vivez en quasi-autonomie énergétique, en toute sécurité et de manière durable – un véritable gain de liberté et de qualité de vie. Depuis 2025, la maison est raccordée à la fibre optique – idéal pour un bureau à domicile. La propriété se compose de deux bâtiments communicants offrant une surface habitable totale d'environ 250 m² – un lieu propice à la vie de famille, à la créativité et à la convivialité. Le cœur de la maison est un salon chaleureux avec un poêle à bois, qui diffuse une douce chaleur lors des journées froides. La salle à manger spacieuse, avec accès direct à la terrasse, invite à partager des repas au soleil, tandis que la cuisine généreuse offre un vaste espace pour concocter de délicieux repas. Trois chambres au rez-de-chaussée et un étage aménagé offrent de l'espace pour les enfants, les invités ou un bureau. La grande salle de bain avec douche et baignoire promet des moments de détente. Un atout majeur est la grande grange située à l'entrée : un espace ouvert et polyvalent qui peut servir de lieu de rencontre pour la famille et les amis, d'atelier d'artiste, d'aire de jeux ou d'espace pour les loisirs. On y accède par une entrée indépendante depuis la cour, ainsi que depuis la cuisine de la maison principale. La buanderie attenante et le sous-sol de quatre pièces offrent un vaste espace de rangement pour les fournitures, le matériel ou les projets. Et surtout : la maison est vendue meublée ! Vous pouvez emménager immédiatement et vous sentir chez vous dès le premier jour. Si vous avez besoin d'encore plus d'espace, vous pouvez aménager les combles d'environ 200 m² en espace habitable et envisager d'y installer deux familles. Cette propriété est bien plus qu'un simple lieu de vie : c'est un lieu d'épanouissement. Ici, la nature s'épanouit, mais aussi la joie, la convivialité et l'indépendance. Pour les familles qui aiment la vie à la campagne, souhaitent que leurs enfants grandissent en toute liberté et aspirent à un mode de vie moderne, confortable et durable, cette maison à Melle est un

véritable bijou. Goûtez à l'indépendance dans une maison chaleureuse, en harmonie avec la nature et tournée vers l'avenir. Un lieu où vous pourrez respirer profondément, vous enraciner et entamer un nouveau chapitre de votre vie, empli de liberté.

CODE DU BIEN: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nina Munsberg

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück

Tel.: +49 541 - 18 17 656 0

E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com