

Melle / Westerhausen - Westerhausen

# Zweifamilienhaus in Melle mit großzügigem Garten - zur Eigennutzung oder Vermietung

CODE DU BIEN: 26183028



PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 225 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.013 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26183028	Prix d'achat	495.000 EUR
Surface habitable	ca. 225 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1959	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	152.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.02.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1959

CODE DU BIEN: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen**

## Une première impression

Dieses Zweifamilienhaus bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 225 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 1.013 m<sup>2</sup> viel Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Das im Jahr 1959 errichtete und 1984 kernsanierte Gebäude überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie praktische Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen Ihnen fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer, zur Verfügung. Dieses Haus eröffnet vielfältige Gestaltungsoptionen für große Familien, Mehrgenerationenwohnen 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 ist derzeit vermietet, was es besonders für Kapitalanleger attraktiv macht. Die Wohnebene besticht durch einen offenen und großzügigen Wohn- und Kochbereich, der ein modernes und einladendes Wohngefühl schafft.

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.

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.

**CODE DU BIEN: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen - Westerhausen**

## 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](mailto:osnabrueck@von-poll.com)

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

---

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