

Melle – Gesmold

# Neubauprojekt in Melle - Schlüsselfertig mit Festpreisgarantie & KfW QNG plus!

????????? ??????????: 25183048



???? ??????: 2.400.000 EUR • ??????????: ca. 574 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 1.412 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25183048 - 49326 Melle – Gesmold

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25183048 - 49326 Melle – Gesmold

?? ??? ??????

|                       |                       |                   |                       |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????   | 25183048              | ????? ???????     | 2.400.000 EUR         |
| ???????????           | ca. 574 m²            | ???????????       | Käuferprovision       |
| ????? ??????????????  | 2025                  |                   | beträgt 4,76 % (inkl. |
| ?????? ?????????????? | 8 x ??????????????    |                   | MwSt.) des            |
|                       | ?????? ?????????????? |                   | beurkundeten          |
|                       |                       | ????????????????? | Kaufpreises           |
|                       |                       | ???????           | ca. 574 m²            |
|                       |                       | ???????           |                       |
|                       |                       | ???????           | ?????????, ?????????? |

??????? ?????????: 25183048 - 49326 Melle – Gesmold

????????????? ???????????

??????????  
??????????

?????????????  
??????????

?????????????????  
??????????

KEIN

??????? ?????????: 25183048 - 49326 Melle – Gesmold

??? ?????? ???????????

Schlüsselfertiger Neubau mit Festpreis- und Fertigstellungsgarantie!

Faktor 25,5

Nettorendite 3,9%

Sonderabschreibung durch KfW

Kaufpreiszahlung NACH Fertigstellung der Gewerke!

Willkommen zu Ihrem exklusiven und vermietungssicheren Neubauprojekt in Melle - Gesmold, einem der begehrtesten Neubaugebiete der Region. Dieses moderne Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 8 stilvolle Wohnungen mit einer Größe von 34 m<sup>2</sup> bis 79 m<sup>2</sup> und 1 bis 3 Zimmern. Die durchdachten Grundrisse bieten nicht nur eine optimale Nutzung des vorhandenen Platzes, sondern auch eine hohe Lebensqualität. Jede Wohnung verfügt über eine großzügige Terrasse oder einen Balkon mit einer bevorzugten Süd-West-Ausrichtung – für angenehme Stunden im Freien und reichlich Sonnenlicht.

Der Kaufpreis umfasst sämtliche Kosten, die zur Fertigstellung des Neubaus notwendig sind:

- Grundstückskosten
- Planungskosten, Genehmigungskosten und Bauantrag
- Bauleitung für eine professionelle Umsetzung des Projekts
- Schlüsselfertige Erstellung des Neubaus
- Statik und Energieeinsparnachweis für nachhaltige und effiziente Bauweise
- Außenanlagen und Pflasterungen
- Hausanschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser

Energieeffizienz:

Das Gebäude wird mit modernster Heiz- und Lüftungstechnik ausgestattet, was nicht nur die Energiekosten minimiert, sondern auch den neuesten Umweltstandards entspricht. Das energieeffiziente Bauen sorgt für geringe Betriebskosten und trägt zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei.

Das Neubauprojekt in Melle - Gesmold bietet Ihnen modernen Wohnkomfort in einer attraktiven und gefragten Lage. Die durchdachten Grundrisse, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Bauweise machen dieses Objekt zu einer hervorragenden Wahl als Ihre neue Kapitalanlage. Der Kaufpreis beinhaltet sämtliche Kosten, die mit der Fertigstellung des Neubaus verbunden sind. Auf Wunsch stehen Ihnen Besichtigungen

von bereits realisierten Projekten zur Verfügung, um sich von der Qualität und Expertise zu überzeugen.

??????? ???????: 25183048 - 49326 Melle – Gesmold

???????????????? ???? ?????????

Die Wohnungen überzeugen durch eine moderne und hochwertige Ausstattung sowie durch eine energieeffiziente Bauweise, die geringste Nebenkosten garantiert. Zu den Highlights gehören:

- Neubau
  - Eigentumswohnungen
  - Kapitalanlage
  - Soll-Kaltniete 92.988 € per Anno
  - Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen
  - Ca. 574 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Ca. 1.412 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstück
  - Energieeffizienzhaus KfW-40 QNG
  - Durchdachte Grundrisse für optimale Nutzung des Wohnraums
  - Helle, lichtdurchflutete Räume durch großzügige Fensterfronten und Süd-West-Ausrichtung
  - Großzügige Terrasse ideal für gemütliche Stunden im Freien
  - Hauswirtschaftsraum in jeder Wohnung für zusätzlichen Stauraum und Komfort
  - Abstellraum in der Wohnung für praktischen Stauraum
  - Zentrales Treppenhaus mit Zugang zu allen Etagen
  - Personenaufzug für bequemes Erreichen aller Etagen
  - Nebengebäude für Fahrräder und zusätzliche Abstellmöglichkeiten
  - Energieeffizientes Bauen mit moderner Heiz- und Lüftungstechnik für geringe Nebenkosten
  - Luft-Wärmepumpe
  - Photovoltaikanlage
  - hochwertige Verarbeitung
  - Fußbodenheizung
  - Videogegensprechanlage
  - Stellplätze
  - Bodenbeläge in hochwertiger Ausführung
  - Moderne Bäder mit bodengleichen Duschen und stilvollen Sanitäröbekten
  - Vorinstallation der Küche für eine schnelle Integration Ihrer Wunschküche
- Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ?????????: 25183048 - 49326 Melle – Gesmold

??? ??? ??? ???????????

Melle - Gesmold liegt in einer äußerst attraktiven Lage mit perfekter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie schnelle Erreichbarkeit der Meller Innenstadt. Die ruhige, aber dennoch zentrale Lage ist ideal für Familien, Paare und Berufspendler. Die Nähe zu Schulen, Kindergärten, Supermärkten und Ärzten sorgt für eine exzellente Infrastruktur. Zudem ist die Umgebung von Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten umgeben, die zu Entspannung und Erholung einladen.

??????? ?????????: 25183048 - 49326 Melle – Gesmold

????? ?????????????

**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.

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>

??????? ?????????: 25183048 - 49326 Melle – Gesmold

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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