

**Melle - Neuenkirchen**

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

**Αριθμός ακινήτου: 25183077**



**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 599.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 250 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.486 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ?????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

?? ??? ??????

|                           |                                                  |
|---------------------------|--------------------------------------------------|
| ???????? ????????         | 25183077                                         |
| ??????????                | ca. 250 m <sup>2</sup>                           |
| ????????                  | 7                                                |
| ?????????? ??<br>???????? | 4                                                |
| ????????                  | 2                                                |
| ???? ?????????            | 1968                                             |
| ????? ?????????           | 3 x ?????????? ?????<br>????????????, 1 x ?????? |

|                    |                                                                                    |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????        | 599.000 EUR                                                                        |
| ?????              | ??????????<br>??????????????                                                       |
| ????????           | Käuferprovision beträgt<br>3,50 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????? ????????? | ??????                                                                             |
| ??????             | ???????, WC<br>???????????, ?????,<br>???????????????? ??????                      |

Αριθμός ακινήτου: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

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

|                          |            |                          |               |
|--------------------------|------------|--------------------------|---------------|
| ???? ?????????           | ??????     | ????????????????         | BEDARF        |
| ????????????             | 24.03.2035 | ??????????               |               |
| ???????????????? ??????? |            | ???????? ???????         | 95.00 kWh/m²a |
| ???                      |            | ??????????               |               |
| ???? ?????????           | ?????????? | ?????????? ????????????? | C             |
|                          |            | ??????????               |               |
|                          |            | ???? ?????????????       | 1968          |
|                          |            | ?????????? ?? ??         |               |
|                          |            | ????????????             |               |
|                          |            | ????????????????         |               |

Αριθμός ακινήτου: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

## ???

????? ?????? ???? ???? ???? ????????? – ??? ?????? ???? ? ?????????, ? ???? ???? ?  
????????????? ?????????????? ?? ?????? ???????????. ???? ?? ?????????????? ????????? ??? Melle ???  
????????????? ?????? ??? ?????, ???? ??? ?????????????? ?????: ?????????, ?????????????? ??? ?? ?????????  
?? ?? ?????. ?????????????? ?? ??? ?????????, ?????????????? ?????, ???? ?????????????? ??? ???  
????????????? ??? ????? ????????? ??? ?????? ?????????????????? ?? ????????? 1.486 ?.?. ?????????? ???.  
???, ?????????? ?????? ??? ?????????????? ?????????????????? ?????-????, ??? ?? ?????? ???  
????????? ?????????? ?????????????? ?????? ?????. ???? ??????? ?? ?????????? ?? ?????? ??? ??????, ??  
????????? ??? ?????? ??? ??? ?????????? ? ?? ?????? ??? – ???? ?? ?????????? ?????????? ????  
??? ??? ??? ?? ??? ?????? ??? ?????. ??? ?????????? ??????? ??? ?????????? ?????? ???? – ???  
????? ???? ???? ??? ??????????????. ?? ?????????? ?????????????????? ?????? ??? ?????????????????? ???  
????????????? ???? ??????????. ??? ?????????? ?????????????????? ?????????, ??? ?????????????????? ??  
2022 ??? ?????????????? ?? ?????????????? 21 kWp ?? 2023, ?????????? ?????????????? ?????????? ???? ??  
??? ?????????? ?????????????? ??????? ?????????? 13,8 kWh – ?????? ??? ???? ?? ?????? ??????? ???  
?????????. ???? ??? ?????????? ?? ?????????????????? ?? ?????? ??? ?? ?????????? ??????, ??????????  
??? ?????? ???? ??? ?? ??????. ? ?????? ?????????????? 8 kW ?????????? ?????????? ???? ??  
????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ?? ??????????. ??? ?????? ??????? ??????????????  
?????????????, ?? ?????????? ??? ?????????????? - ??? ?????????????? ??????? ???? ?????????????? ??? ???  
????????????? ?????. ??? ?? 2025, ?? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ???? - ?????????? ???  
????????? ??? ??????. ?? ?????????? ?????????????????? ??? ??? ?????????????????????? ??????? ?? ??????????  
????? ?????????????? ????????? 250 ?.?. - ???? ???? ??? ?????????????? ???? ??? ??????????????,  
????????????????????? ??? ??????????????. ? ??????? ??? ?????????? ???? ?? ?????? ??????? ??  
?????????????, ? ???? ???? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ??????. ? ?????????? ?????????????? ??  
????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ???? ???? ???? , ??? ?  
????????? ?????????? ?????????????? ?????? ???? ??? ?????????????????? ??????????????. ????  
????????????????? ??? ?????????? ??? ???? ?????????????????? ?????? ?????? ?????????? ???? ??? ??????,  
????????????????? ? ??? ?????????? ??? ??????. ?? ?????? ??????? ?? ?????? ??? ?????????? ??????????????  
????????? ??????????????. ??? ?????????????? ?????????????????????? ?????? ? ?????????? ?????????? ???? ??????  
- ???? ?????????, ?????????? ?????? ??? ?????? ?? ?????????????????????? ?? ?????? ?????????????? ???  
????????????????? ??? ??????, ?? ?????????? ?????????, ?? ?????? ?????????????? ? ??? ??????. ? ??????????  
?? ???? ?????? ??????? ??? ??? ???? ???? ?????????????? ?????????, ?????? ??? ??? ??? ?????????  
??? ?????? ??????????. ?? ?????????? ?????????????? ?????????? ??? ?? ?????????? ?????????? ??????????  
????????????????? ??????? ?????????????????? ???? ??? ??????????????, ?????????? ? ?????. ??? ?? ??????????  
??? ???? : ?? ?????? ?????????? ?????????????? - ?????????? ?? ?????????????????? ??????? ??? ?? ?????????  
??? ??? ?????? ??? ??? ??? ?????? ??????? ?????. ?? ?????????????? ?????? ?????????????????? ???? ,  
????????????? ?? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????? 200 ?.?. ?? ?????? ?????????????? ??? ??????????????  
?? ?????????????????????? ?? ?????? ?? ?????????? ??????????. ???? ?? ?????????? ?????? ????  
????????????????? ??? ??? ?????? ?????? ??? ?? ??? ?????? - ?????? ??? ?????? ??? ?? ??????????. ???,

??? ??? ? ???? ?????????, ??? ? ? ? ? , ? ????? ? ? ? ?????????? . ??  
?????????? ? ? ????? ? ? ? ? ? ? ? , ????? ? ? ????? ? ? ? ? ?????????  
???????? ? ? ????????? ? ????????? ? ? ? ????? , ????? ? ? ????? ? ? ? ? , ? ? ?  
???? ? ? **Melle** ? ? ? ? ? ????????? ? ? ? ? . ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? - ? ? ? ?  
???? ? ? ? ? ? ? ? , ????? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?  
???? ????? ? ? ????????? ? ? ? , ? ? ????? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ? ?  
????????.

**Αριθμός ακινήτου: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

**????????????? ??? ????????**

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

**??? ??? ??? ?????????**

#### **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.

**Αριθμός ακινήτου: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

**????? ????????????**

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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

**?????????? ??????????????**

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

**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)**