

Melle / Buer – Buer

## Háromlakásos épület: ideális saját tulajdonú lakásnak vagy stabil befektetésnek

VP azonosító: 25183081



VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 325 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 1.216 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25183081 - 49328 Melle / Buer – Buer

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25183081 - 49328 Melle / Buer – Buer

## Áttekintés

VP azonosító	25183081
Hasznos lakótér	ca. 325 m <sup>2</sup>
Építés éve	1969
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	399.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Bérelhető terület	ca. 325 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25183081 - 49328 Melle / Buer – Buer

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	03.11.2035	Végso energiafogyasztás	104.00 kWh/m²a
Energiaforrás	Olaj	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969



VP azonosító: 25183081 - 49328 Melle / Buer – Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25183081 - 49328 Melle / Buer – Buer

## Az ingatlan





VP azonosító: 25183081 - 49328 Melle / Buer – Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25183081 - 49328 Melle / Buer – Buer

## Az ingatlan





VP azonosító: 25183081 - 49328 Melle / Buer – Buer

## Az ingatlan



VP azonosító: 25183081 - 49328 Melle / Buer – Buer

## Az ingatlan





VP azonosító: 25183081 - 49328 Melle / Buer – Buer

## Az ingatlan





VP azonosító: 25183081 - 49328 Melle / Buer – Buer

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25183081 - 49328 Melle / Buer – Buer**

## Az elso benyomás

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1969/1981 überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 325 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei eigenständige Wohneinheiten. Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 1.216 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück und bietet somit Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte – von der Mehrgenerationenlösung bis hin zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie ist seit 2016 zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 500 €. Die funktionale Raumaufteilung umfasst ein geräumiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein Tageslichtbad. Die sonnige Terrasse erweitert den Wohnbereich im Sommer auf angenehme Weise.

Das Dachgeschoss bietet eine weitere Wohneinheit mit eigenem Balkon. Diese Einheit ist aktuell leerstehend und eignet sich daher flexibel zur Eigennutzung oder Neuvermietung. Die räumliche Gestaltung ermöglicht modernes Wohnen mit angenehmer Aussicht und Rückzugsort.

Der im Jahr 1981 angebaute Gebäudeteil erschließt auf zwei Etagen ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieser Bereich wird derzeit von den Eigentümern bewohnt und verfügt über einen separaten Eingang. Die zukünftige Nutzung ist flexibel gestaltbar – sei es als große Familienwohnung, für das Wohnen mit mehreren Generationen oder zur Integration eines eigenen Arbeitsbereichs. Individuelle Bedürfnisse können hier optimal berücksichtigt werden. Besonders hervorzuheben ist der ausbaufähige Dachboden, der weiteren Wohnraum ermöglicht. Darüber hinaus steht im Keller eine Sauna zur Verfügung, die für zusätzlichen Komfort sorgt.

2010 erfolgte eine Modernisierung der Heizungsanlage: Eine neue zentrale Öl-Heizung sorgt seitdem für Energieeffizienz und angenehme Temperaturen. Zwei Garagen bieten geschützte Stellflächen, während die großzügige Halle (ca. 6 x 12 x 3,5 m) vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, zum Beispiel für ein Wohnmobil, als Lager oder für gewerbliche Zwecke wie eine kleine Autowerkstatt.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Team gern zur Verfügung. Entdecken Sie das vielseitige Potential dieses Objekts!

VP azonosító: 25183081 - 49328 Melle / Buer – Buer

## Részletes felszereltség

Wohnung EG:

85 m² Wohnfläche

Seit 2016 vermietet

500 € Kaltmiete

3-Zimmer Küche, Bad

Terrasse

Wohnung DG:

85 m² Wohnfläche

leerstehend seit November 2025

3-Zimmer Küche, Bad

Balkon

Anbau 1980:

145 m² Wohnfläche auf 2 Etagen

Zur Zeit selbst bewohnt

Seperater Eingang

Dachboden ausbaufähig

3-4 mögliche Schlafzimmer

Sauna im Keller

Zwei Garagen und eine Halle 6m x 12m x 3,5 m für Wohnmobil oder gewerbliche zwecke

Autowerkstatt nutzbar.



**VP azonosító: 25183081 - 49328 Melle / Buer – Buer**

## Minden a helyszínról

Melle in Niedersachsen präsentiert sich als eine stabile Mittelstadt mit einer ausgewogenen Bevölkerungsentwicklung und einer soliden Infrastruktur, die sowohl Lebensqualität als auch wirtschaftliche Sicherheit bietet. Die Stadt überzeugt durch ihre verlässliche Nachfrage nach Wohnimmobilien, insbesondere bei Familien und Berufstätigen, und besticht durch moderate Preisniveaus sowie nachhaltiges Wachstum. Dank der guten Anbindung an das Verkehrsnetz, umfassender Bildungs- und Gesundheitsangebote sowie eines sicheren Umfelds bietet Melle eine attraktive Kombination aus urbaner Lebensqualität und ländlicher Ruhe. Wirtschaftlich profitiert die Stadt von ihrer Diversifizierung und der Nähe zu Osnabrück, was sich in einer niedrigen Arbeitslosenquote und einem stabilen Beschäftigungsmarkt widerspiegelt. Für Investoren bedeutet dies eine langfristige Wertstabilität bei geringen Risiken – ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Die Lage besticht durch eine hervorragende Infrastruktur und eine Vielzahl an Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten wie der Supermarkt K+K und Georgs Bioladen sind bereits in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar, was den Alltag bequem gestaltet. Gesundheitsdienstleistungen sind mit mehreren Apotheken, Fachärzten und dem Christlichen Klinikum Melle in nur wenigen Gehminuten präsent, was eine verlässliche medizinische Versorgung sicherstellt. Die Bildungslandschaft mit Grundschulen, weiterführenden Schulen und Berufsfachschulen in fußläufiger Entfernung unterstreicht die Attraktivität für eine breite Bevölkerungsgruppe und sichert eine stabile Nachfrage. Auch das Freizeitangebot überzeugt mit gepflegten Parks, Sporteinrichtungen und kulturellen Zentren, die in wenigen Minuten erreichbar sind und zur hohen Lebensqualität beitragen.

Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Buslinien in 4 bis 5 Minuten Fußweg sowie dem Bahnhof Melle in etwa 13 Minuten zu Fuß gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit und Flexibilität. Zudem sind mehrere Autobahnanschlüsse in unmittelbarer Nähe, was die Mobilität für Berufspendler und Gewerbetreibende zusätzlich erleichtert.

Für Investoren bietet diese Lage in Melle eine seltene Kombination aus stabiler Nachfrage, vielfältiger Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und wirtschaftlicher Sicherheit macht diese Immobilie zu einer zukunftsicheren Kapitalanlage mit attraktiven Renditechancen.

**VP azonosító: 25183081 - 49328 Melle / Buer – Buer**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 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.



VP azonosító: 25183081 - 49328 Melle / Buer – Buer

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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