

Melle - Neuenkirchen

## Tágas családi ház zöld energiával és kerti paradicsommal szabad tulajdonú telken

VP azonosító: 25183077



VÉTELÁR: 599.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 250 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.486 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

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

**VP azonosító: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## Áttekintés

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| VP azonosító          | 25183077                                |
| Hasznos lakótér       | ca. 250 m <sup>2</sup>                  |
| Szobák                | 7                                       |
| Hálósobák             | 4                                       |
| Fürdoszobák           | 2                                       |
| Építés éve            | 1968                                    |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Felszíni parkolóhely,<br>1 x Garázs |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 599.000 EUR                                                                        |
| Ház                  | Családi ház                                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>3,50 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Beépített<br>konyha                                |

**VP azonosító: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## Áttekintés: Energia adatok

| Energiaforrás                                     | Napfény       | Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány    |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 24.03.2035    | Teljes energiaigény                                           | 95.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság | Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
|                                                   |               | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1968                       |

**VP azonosító: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## Az első benyomás

Üdvözljük új életterében – egy olyan helyen, ahol a szabadság, a természet és a család tökéletes harmóniában találkozik. Ez a kivételes mellei ingatlan nemcsak otthon, hanem egy életfilozófiát is kínál: fenntartható, független és a természettel harmóniában. Egy nyugodt, zöldello tájban megbúvó, körülbelül 1486 m<sup>2</sup>-es magánterületen az önellátásra és a természetkedvelőkre váró paradicsom bontakozik ki. Itt gyümölcsfák és zöldségeskertek nonek egymás mellett, miközben friss fuszernövények illata lengi be a kertet. Akár saját salátát szeretne betakarítani, akár gyermekeit kertészkedni tanítani, akár állatokat tartani – ez az ingatlan teret kínál a természettel és a természetben töltött élethez. Egy saját kút biztosítja az ivóvizet – egy újabb lépés a függetlenség felé. Az ingatlan az energiához való előremutató hozzáállását is bizonyítja. Egy modern fotovoltaikus rendszer, amelyet 2022-ben telepítettek, és 2023-ban lenyugózo 21 kWp-ra bővítettek, megbízható energiát biztosít egy nagy teljesítményű, 13,8 kWh-s tárolórendszerrel együtt – még akkor is, ha mások sötétben maradnak. Ez lehetővé teszi, hogy egész évben lássa el otthonát árammal, futással és meleg vízzel. A 8 kW-os klímaberendezés kellemes hűtést biztosít nyáron, és hatékony fűtést télen. Itt szinte energia-önellátóan, biztonságosan és fenntarthatóan élhet – ez valódi szabadság- és életminőség-növekedés. 2025 óta a házban optikai kábeles kapcsolat található – ideális otthoni irodának. Az ingatlan két összekapcsolt épületből áll, összesen körülbelül 250 m<sup>2</sup> lakóterülettel – egy olyan hely, amely teret teremt a családnak, a kreativitásnak és a közösségnek. Az otthon szíve a hangulatos nappali, fatüzelésű kályhával, amely kellemes meleget biztosít a hideg napokon. A tágas étkező, közvetlen teraszkapcsolattal, napsütéses közös étkezésekre csábít, míg a tágas konyha bőséges helyet kínál a kulináris alkotásoknak. A földszinten három hálószoba és a kész emeleten gyermekek, vendégek vagy otthoni iroda számára biztosít helyet. A nagyméretű, zuhanyzó és kádas fürdőszoba pihentető pillanatokat biztosít. Különleges fénypont a bejáratnál található nagy istálló – egy nyitott, sokoldalú tér, amely család és barátok találkozóhelyeként, művészeti stúdióként, játszótérként vagy hobbi célra is használható. Külön bejáraton keresztül közelíthető meg az udvarról, valamint a főépület konyhájából. A szomszédos háztartási helyiség és a négyszobás pince bőséges tárolóhelyet kínál kellékek, berendezések vagy projektek számára. És ami a legjobb: a ház bútorozottan eladó – azonnal beköltözhet, és az első naptól kezdve otthon érezheti magát. Ha még több helyre van szüksége, a körülbelül 200 m<sup>2</sup>-es padlást lakóterré alakíthatja, és a házat akár kétlakásos lakásként is használhatja. Ez az ingatlan több mint egy hely, ahol élni lehet – ez egy hely, ahol virágozni lehet. Itt nemcsak a növények virágoznak, hanem az öröm, az összetartozás és a függetlenség is. Azoknak a családoknak, akik szeretik a vidéki életet, azt szeretnék, hogy gyermekeik szabadon nojenek fel, és egyidejűleg modern, kényelmes és fenntartható életmódra vágyanak, ez a mellei otthon igazi kincs. Tapasztalja meg, milyen érzés a függetlenség – egy olyan házban, amely ötvözi a melegséget, a természettel való kapcsolatot és a jövőképet. Egy hely, ahol mélyeket

**lélegezhet, gyökeret ereszthet, és a szabadság új fejezetét kezdheti.**

**VP azonosító: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## **Részletes felszereltség**

- 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

**VP azonosító: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## Minden a helyszínról

### 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.

**VP azonosító: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## **További információ / adatok**

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 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.

**VP azonosító: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## 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)**