

Melle - Neuenkirchen

## Spaziosa casa di famiglia con energia verde e un paradiso di giardino su terreno di proprietà assoluta

*Codice oggetto: 25183077*



**PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.486 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 25183077                          |
| Superficie netta    | ca. 250 m <sup>2</sup>            |
| Vani                | 7                                 |
| Camere da letto     | 4                                 |
| Bagni               | 2                                 |
| Anno di costruzione | 1968                              |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera, 1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 599.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

**Codice oggetto: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## Dati energetici

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Riscaldamento                           | Solare     |
| Certificazione energetica valido fino a | 24.03.2035 |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico  |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 95.00 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1968                             |

**Codice oggetto: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## La proprietà



Codice oggetto: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## La proprietà



Codice oggetto: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen

## Una prima impressione

Benvenuti nel vostro nuovo spazio abitativo: un luogo dove libertà, natura e famiglia si fondono in perfetta armonia. Questa eccezionale proprietà a Melle non offre solo una casa, ma una filosofia di vita: sostenibile, indipendente e in armonia con la natura. Immerso in un paesaggio tranquillo e verdeggiante, un paradiso per gli amanti dell'autosufficienza e della natura si estende su circa 1.486 m<sup>2</sup> di terreno privato. Qui, alberi da frutto e orti crescono fianco a fianco, mentre il profumo delle erbe aromatiche fresche aleggia nel giardino. Che vogliate raccogliere la vostra insalata, insegnare ai vostri figli a fare giardinaggio o allevare animali, questa proprietà offre spazio per una vita con e nella natura. Un pozzo privato vi fornisce acqua potabile: un altro passo verso l'indipendenza. La proprietà dimostra anche il suo approccio lungimirante all'energia. Un moderno impianto fotovoltaico, installato nel 2022 e ampliato a ben 21 kWp nel 2023, fornisce energia affidabile insieme a un sistema di accumulo ad alte prestazioni da 13,8 kWh, anche quando gli altri sono lasciati al buio. Questo vi permette di fornire alla vostra casa elettricità, riscaldamento e acqua calda tutto l'anno. Il condizionatore da 8 kW garantisce un piacevole raffrescamento in estate e un riscaldamento efficiente in inverno. Qui si vive quasi in modo autosufficiente dal punto di vista energetico, sicuro e sostenibile: un vero guadagno in termini di libertà e qualità della vita. Dal 2025, la casa è dotata di fibra ottica, ideale per un ufficio domestico. La proprietà è composta da due edifici interconnessi con una superficie abitabile complessiva di circa 250 m<sup>2</sup>: un luogo che offre spazio per la famiglia, la creatività e la comunità. Il cuore della casa è l'accogliente soggiorno con stufa a legna, che offre un calore confortevole nelle giornate fredde. L'ampia zona pranzo con accesso diretto alla terrazza invita a gustare i pasti insieme al sole, mentre la spaziosa cucina offre ampio spazio per le creazioni culinarie. Tre camere da letto al piano terra e un piano superiore rifinito offrono spazio per bambini, ospiti o un ufficio domestico. L'ampio bagno con doccia e vasca garantisce momenti di relax. Un punto forte è l'ampio fienile nell'area d'ingresso: uno spazio aperto e versatile che può essere utilizzato come luogo di incontro per familiari e amici, studio d'arte, area giochi o per gli hobby. Vi si accede dal cortile tramite un ingresso separato, così come dalla cucina dell'abitazione principale. Il ripostiglio adiacente e il seminterrato di quattro stanze offrono ampio spazio per materiali, attrezzature o progetti. E il meglio di tutto: la casa viene venduta arredata: potete trasferirvi immediatamente e sentirvi a casa fin dal primo giorno. Se avete bisogno di ancora più spazio, potete convertire la soffitta di circa 200 m<sup>2</sup> in spazio abitabile e potenzialmente utilizzare la casa come abitazione bifamiliare. Questa proprietà è più di un semplice luogo in cui vivere: è un luogo in cui prosperare. Qui, non solo le piante prosperano, ma anche gioia, unione e indipendenza. Per le famiglie che amano la vita di campagna, desiderano che i propri figli crescano liberamente e allo stesso tempo desiderano uno stile di vita moderno, confortevole e sostenibile, questa casa a Melle è un vero gioiello. Scopri cosa significa essere indipendenti, in una casa che unisce calore, contatto con la

**natura e una visione proiettata al futuro. Un luogo dove respirare profondamente, mettere radici e iniziare un nuovo capitolo di libertà.**

**Codice oggetto: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## Tutto sulla posizione

### 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.

**Codice oggetto: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25183077 - 49326 Melle - Neuenkirchen**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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