

Melle - Düingdorf

Ruhige Doppelhaushälfte mit idyllischem Garten und überdachter Terrasse in Melle

Codice oggetto: 26183045



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 359.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140,85 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 333 m²

Codice oggetto: 26183045 - 49328 Melle - Düingdorf

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

Codice oggetto: 26183045 - 49328 Melle - Düingdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26183045
Superficie netta	ca. 140,85 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	359.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26183045 - 49328 Melle - Düingdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	13.08.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	84.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 26183045 - 49328 Melle - Düingdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26183045 - 49328 Melle - Düingdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26183045 - 49328 Melle - Düingdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26183045 - 49328 Melle - Düingdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26183045 - 49328 Melle - Düingdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26183045 - 49328 Melle - Düingdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26183045 - 49328 Melle - Düingdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26183045 - 49328 Melle - Düingdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26183045 - 49328 Melle - Düingdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26183045 - 49328 Melle - Düingdorf

Una prima impressione

Ruhig gelegen, gut geschnitten und mit einem eigenen Garten als privaten Rückzugsort bietet diese Doppelhaushälfte ideale Voraussetzungen für Paare und kleine Familien, die Wert auf Ruhe, Freiraum und ein naturnahes Wohnumfeld legen.

Zwei Schlafzimmer im Obergeschoss bilden den privaten Bereich und schaffen Rückzugsmöglichkeiten für Eltern und Kind. Die beiden weiteren Zimmer, eines davon im Spitzboden, eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und machen die Immobilie insbesondere für Menschen interessant, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Ob ruhiges Homeoffice, Gästezimmer, Hobbyraum oder zusätzlicher Rückzugsort – die Räume lassen sich individuell an die persönlichen Bedürfnisse anpassen.

Das Badezimmer, mit Dusche und Badewanne, ergänzt das Raumangebot und wird durch das Gäste-Bad mit Dusche im Erdgeschoss komplettiert.

Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und schafft einen Ort der Zusammenkunft. Mit den großzügigen Fensterflächen und einer Süd-West Ausrichtung bietet der Wohnbereich ein lichtdurchfluteten Rückzugsort vom Alltag.

Besonders reizvoll ist der eigene Garten. Das Grundstück bietet ausreichend Raum für Gartenliebhaber. Die private, überdachte Terrasse bildet dabei den natürlichen Mittelpunkt des Gartens und erweitert den Wohnbereich nach draußen. Hier lässt sich der Morgen bei einer Tasse Kaffee beginnen, der Feierabend im Grünen verbringen oder ein sommerlicher Abend mit Freunden genießen.

Für das Fahrzeug steht ein Carport zur Verfügung und ergänzt das Grundstück um eine praktische, geschützte Stellplatzmöglichkeit. Ein Geräteschuppen an der Rückseite bringt die nötige Stellfläche für Gartengeräte und Fahrräder.

Diese Doppelhaushälfte richtet sich an Menschen, die ein Zuhause mit Ruhe, Platz und einem eigenen Stück Grün suchen. Sie verbindet eine angenehme Wohnfläche mit einem eigenem Garten, einem gepflegten Vorgarten, einem praktischen Carport und einer Raumaufteilung, die den Alltag unkompliziert und zugleich vielseitig gestaltet.

Fragen Sie jetzt das ausführliche Exposé an und lernen Sie diese besondere Doppelhaushälfte persönlich kennen.

Codice oggetto: 26183045 - 49328 Melle - Düingdorf

Tutto sulla posizione

Melle, eingebettet zwischen Osnabrück und Bielefeld, verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Die Stadt bietet eine ausgewogene Infrastruktur, eine gewachsene Wohnstruktur und zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Besonders für Menschen, die dem hektischen Alltag bewusst etwas Ruhe entgegensetzen möchten, bietet Melle eine attraktive Verbindung aus ländlicher Lebensqualität und urbaner Erreichbarkeit.

Der Stadtteil Düingdorf steht dabei für ein ruhiges und gewachsenes Wohnumfeld mit dörflichem Charakter. Weitläufige Grundstücke, viel Grün und eine aufgelockerte Bebauung schaffen eine angenehme Atmosphäre, in der Privatsphäre und Erholung selbstverständlich zum Wohnen dazugehören. Spaziergänge, Fahrradtouren oder einfach Zeit im eigenen Garten lassen sich hier unkompliziert in den Alltag integrieren. Gleichzeitig sorgt die Nähe zur A30 für eine gute Verbindung nach Osnabrück, Bielefeld und in die umliegenden Regionen – ein Vorteil insbesondere für Berufspendler und alle, die flexibel bleiben möchten.

Auch für den täglichen Bedarf bietet die Umgebung eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind gut erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld und machen die Lage zusätzlich für kleine Familien interessant. Mehrere Sport- und Freizeitangebote sowie Spielplätze ergänzen das Angebot und schaffen vielfältige Möglichkeiten für aktive und entspannte Stunden.

Für die Mobilität stehen zudem verschiedene Busverbindungen zur Verfügung. Der Bahnhof Bruchmühlen ist in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine zusätzliche Möglichkeit, auch ohne Auto flexibel unterwegs zu sein. Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung und gleichzeitig ruhiger Wohnlage macht Düingdorf auch für Menschen interessant, die im Homeoffice arbeiten und einen angenehmen Rückzugsort abseits des städtischen Trubels suchen.

Düingdorf bietet damit genau die Balance, die modernes Wohnen außerhalb der Stadt auszeichnet: Ruhe und Natur vor der Haustür, ausreichend Raum für Privatsphäre und Gartenleben sowie eine gute Erreichbarkeit von Osnabrück und Bielefeld. Ein Wohnstandort für Paare und kleine Familien, die bewusst großzügig, ruhig und naturnah leben möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur und kurze Wege verzichten zu müssen.

Codice oggetto: 26183045 - 49328 Melle - Düingdorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26183045 - 49328 Melle - Düingdorf

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com