Melle / Westerhausen – Westerhausen

# Großzügiges Einfamilienhaus mit 7 Zimmern und über 1.000 m² Grundstück

*Objektnummer: 26183028*



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1013 m²

Objektnummer: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen – Westerhausen


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen – Westerhausen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26183028 |
| Wohnfläche | ca. 225 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1959 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 390.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen – Westerhausen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme |
| Wesentlicher Energieträger | Fern |
| Energieausweis gültig bis | 02.02.2036 |
| Befeuerung | Fernwärme |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 152.3 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1959 |

Objektnummer: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen – Westerhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen – Westerhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen – Westerhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen – Westerhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen – Westerhausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen – Westerhausen

# Die Immobilie



Objektnummer: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen – Westerhausen

# Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1959 bietet mit rund 225 m² Wohnfläche, sieben Zimmern und einem über 1.000 m² großen Grundstück viel Platz für individuelle Wohnideen. Ob für eine Familie mit Kindern, für mehrere Generationen oder für alle, die großzügiges Wohnen mit einem eigenen Garten verbinden möchten – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten.

Die sieben Zimmer, darunter bis zu fünf Schlafzimmer, lassen sich flexibel nutzen. Neben klassischen Schlaf- und Wohnräumen bieten sich Möglichkeiten für ein Homeoffice, ein Gästezimmer oder einen eigenen Hobbybereich. Die Raumaufteilung schafft Platz für gemeinsames Familienleben ebenso wie für persönliche Rückzugsorte. Zwei Badezimmer ergänzen das Raumangebot und erleichtern den Alltag mit mehreren Personen.

Auch bei der Ausstattung wurden im Laufe der Jahre verschiedene Maßnahmen umgesetzt. Im Zuge einer umfassenden Sanierung in den 1980er-Jahren wurden unter anderem die Elektro- und Rohrleitungen, das Dach sowie die Fenster erneuert. Die letzte Modernisierung erfolgte 2023. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme; die Heizungsanlage wurde 2012 durch einen neuen Kessel ergänzt. Zudem wurde die Frischwasserleitung kürzlich erneuert. Eines der beiden Badezimmer wurde 2006 teilweise saniert.

Ein besonderes Plus ist das weitläufige Grundstück mit über 1.000 m². Der Garten bietet viel Raum zum Spielen, Gärtnern und Entspannen. Die Terrasse lädt dazu ein, den Alltag nach draußen zu verlagern – sei es beim gemeinsamen Essen, beim Zusammensitzen mit Freunden oder bei einer Auszeit im Grünen.

Dieses Haus verbindet ein großzügiges Platzangebot mit einem großen Garten und einer gewachsenen Bausubstanz. Wer ein Zuhause mit Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Raum für unterschiedliche Lebensphasen sucht, findet hier eine interessante Grundlage, um eigene Wohnvorstellungen umzusetzen.

Fragen Sie jetzt das ausführliche Exposé an und entdecken Sie die Möglichkeiten dieses Einfamilienhauses.

Objektnummer: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen – Westerhausen

# Alles zum Standort

Melle-Westerhausen verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Die dörflich geprägte Wohnlage zeichnet sich durch ein gewachsenes Umfeld, viel Grün und eine angenehme Wohnatmosphäre aus. Sie eignet sich besonders für Familien, Paare und alle, die ein ruhigeres Wohnumfeld schätzen, ohne auf eine alltagstaugliche Infrastruktur verzichten zu wollen.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in Westerhausen. Auch Ärzte und eine Apotheke sind gut erreichbar. Der Bahnhof Westerhausen bietet eine zusätzliche Anbindung an die umliegenden Orte sowie an die Städte Melle und Osnabrück. Über die Straßenverbindungen sind auch weitere Arbeits- und Wirtschaftsstandorte der Region erreichbar.

Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung. Spaziergänge und Fahrradtouren durch die umliegende Landschaft, Aktivitäten im Grünen sowie Angebote von Sportvereinen und Spielplätzen sorgen für Abwechslung im Alltag. Die naturnahe Umgebung schafft zugleich gute Voraussetzungen für ein entspanntes Wohnen mit Garten.

Melle-Westerhausen bietet damit eine attraktive Kombination aus ländlichem Charakter, kurzen Wegen im Alltag und der Nähe zu den regionalen Zentren – ideal für alle, die Wohnqualität und gute Erreichbarkeit miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen – Westerhausen

# Sonstige Angaben

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 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.

Objektnummer: 26183028 - 49324 Melle / Westerhausen – Westerhausen

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Munsberg

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück
Tel.: +49 541 - 18 17 656 0
E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com