Melle – Riemsloh

Komfortabel, modern & energieeffizient – Familienhaus mit Pool in Melle

Objektnummer: 26183032



KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1176 m²

Objektnummer: 26183032 - 49328 Melle – Riemsloh

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

Objektnummer: 26183032 - 49328 Melle – Riemsloh

Auf einen Blick

Objektnummer	26183032
Wohnfläche	ca. 178 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2019
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	550.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Nutzfläche	ca. 104 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26183032 - 49328 Melle – Riemsloh

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	02.03.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	35.91 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26183032 - 49328 Melle – Riemsloh

Die Immobilie





Objektnummer: 26183032 - 49328 Melle – Riemsloh

Die Immobilie





Objektnummer: 26183032 - 49328 Melle – Riemsloh

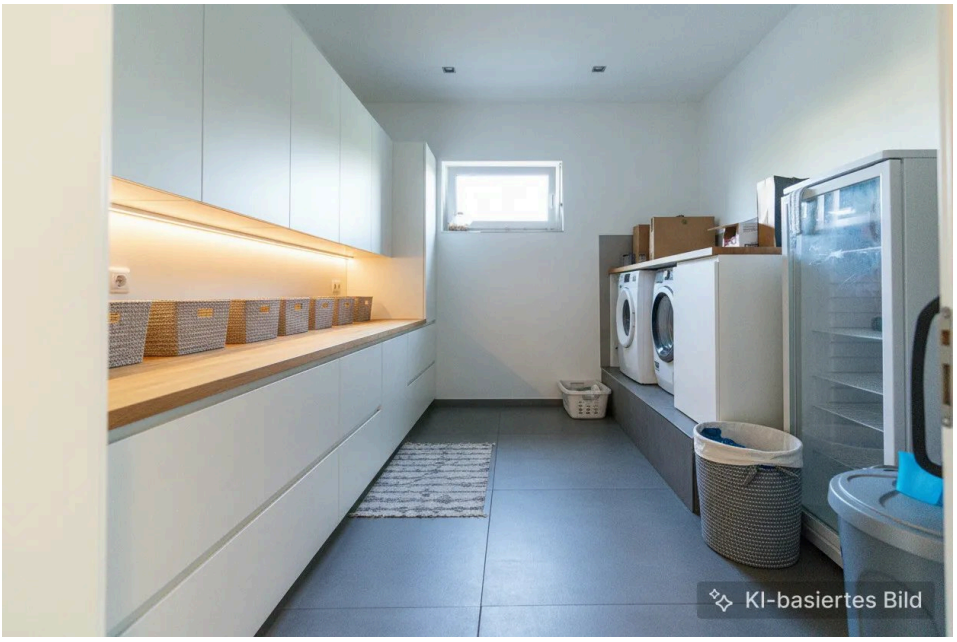
Die Immobilie





Objektnummer: 26183032 - 49328 Melle – Riemsloh

Die Immobilie

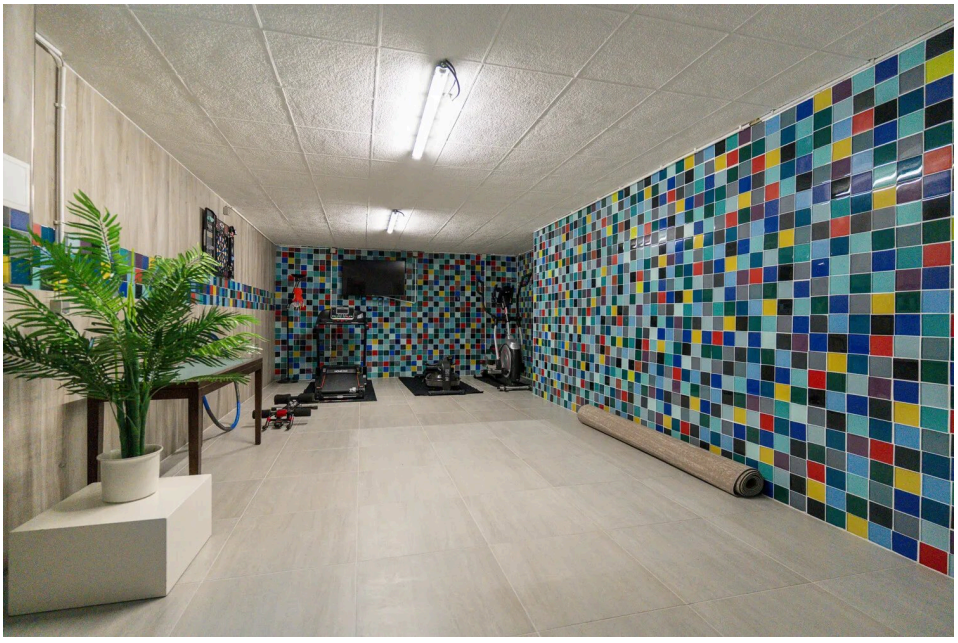




Objektnummer: 26183032 - 49328 Melle – Riemsloh

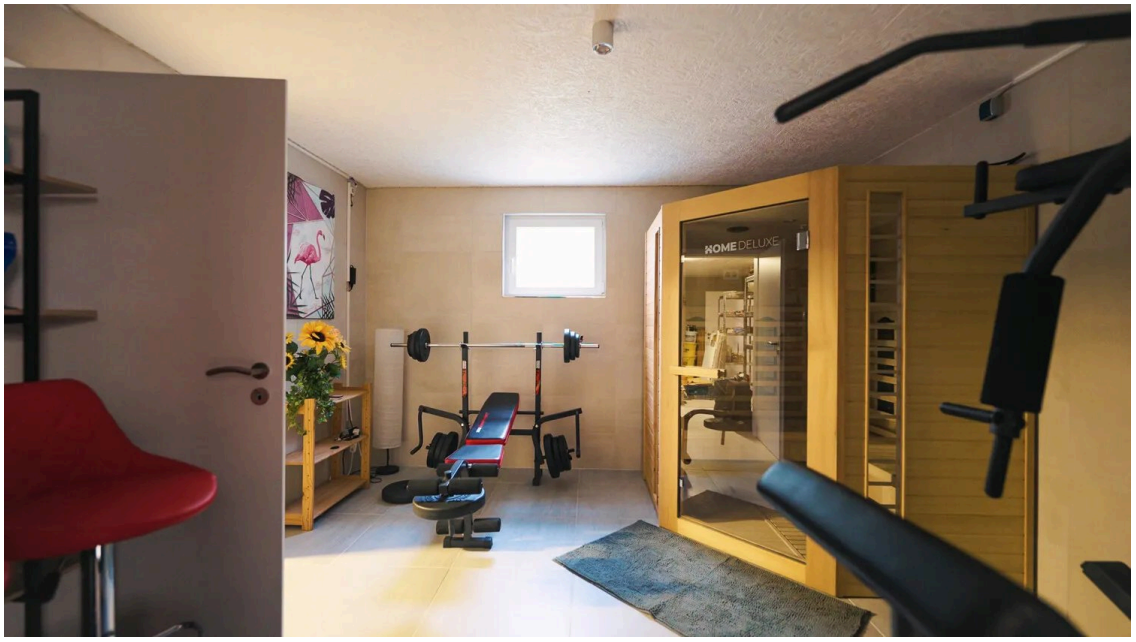
Die Immobilie





Objektnummer: 26183032 - 49328 Melle – Riemsloh

Die Immobilie





Objektnummer: 26183032 - 49328 Melle – Riemsloh

Die Immobilie





Objektnummer: 26183032 - 49328 Melle – Riemsloh

Die Immobilie





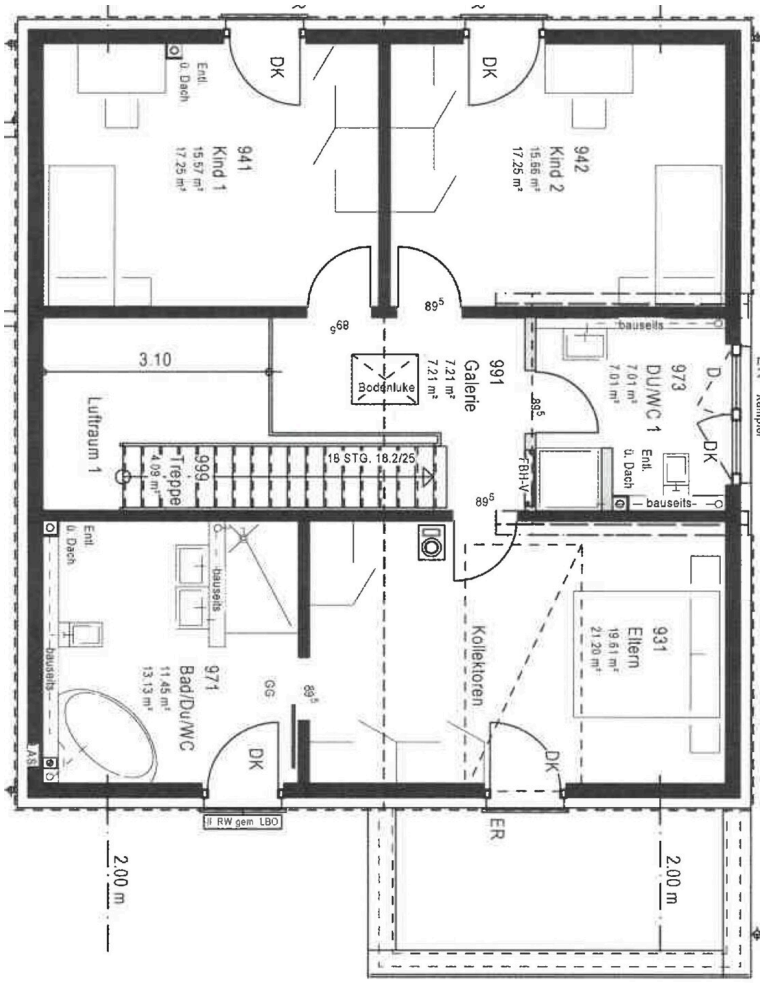
Objektnummer: 26183032 - 49328 Melle – Riemsloh

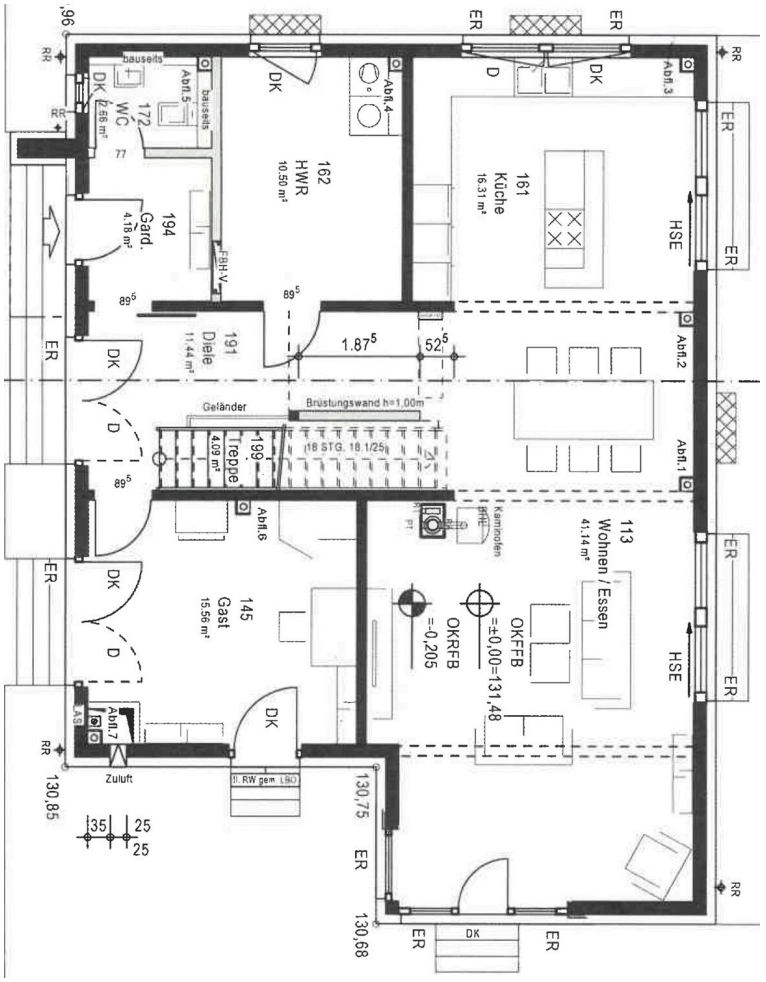
Die Immobilie

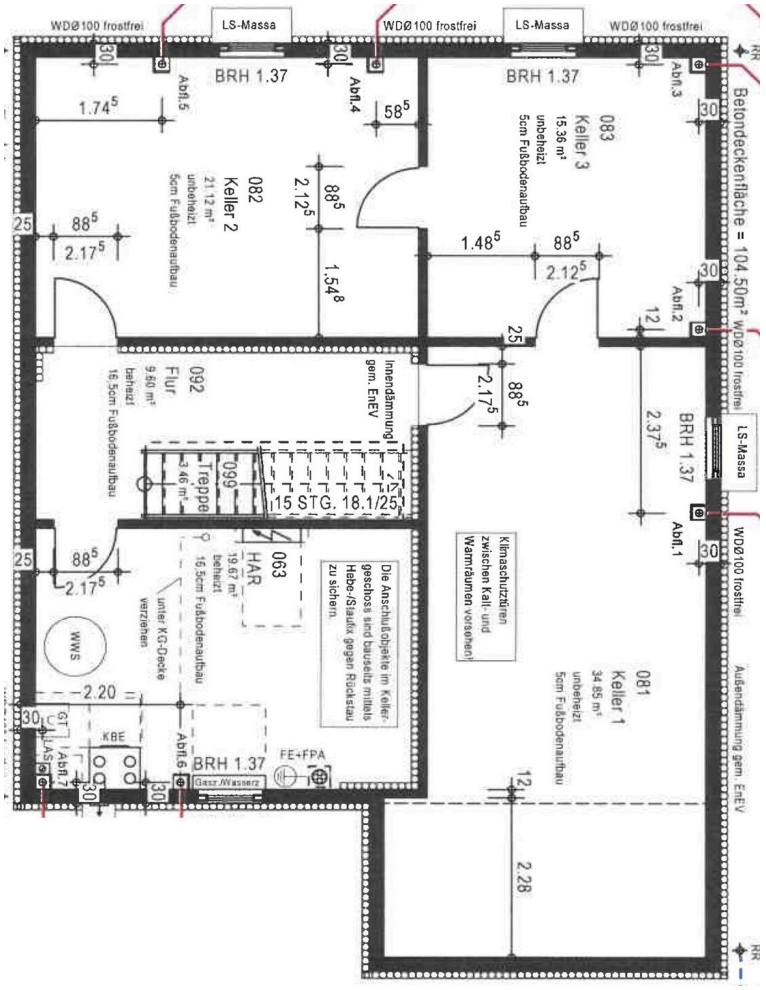


Objektnummer: 26183032 - 49328 Melle – Riemsloh

Grundrisse




bauseits
DK
WC
172
4.86 m²
Abfl.5
162
HWR
10.50 m²
Abfl.4
161
Küche
16.31 m²
Abfl.3
HSE
194
Gard.
4.18 m²
FBH V.
191
Diele
11.44 m²
1.87⁵
52⁵
Abfl.2
Geländer
Brüstungswand h=1,00m
199
Treppe
4.09 m²
18 STG. 18.1/25
Abfl.1
Abfl.6
Kaminofen
113
Wohnen / Essen
41.14 m²
145
Gast
15.56 m²
OKRFB
=-0,205
OKFFB
=±0,00=131,48
Abfl.7
Zuluft
ü. RW gem. LBO
130,85
130,75
130,68
35
25
25
ER
RR
D
DK



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26183032 - 49328 Melle – Riemsloh

Ein erster Eindruck

Dieses hochwertige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2019 überzeugt durch seine moderne Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und eine umfangreiche, zeitgemäße Ausstattung.
Das sehr gepflegte große Eigentumsgrundstück befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet im Ortsteil Melle-Riemsloh und bietet viel Platz für die ganze Familie.

Blick in die Immobilie:
https://youtu.be/i1-cAaO5pWw

Bereits beim Betreten des Hauses wird das großzügige und offene Wohnkonzept deutlich. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener moderner Küche bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine einladende Atmosphäre für das Familienleben sowie für gemeinsame Abende mit Freunden. Ein Kaminofen sorgt zusätzlich für behagliche Wärme und eine gemütliche Wohnatmosphäre.
Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC und den großzügigen Waschraum.
Das Obergeschoss ist komplett den Schlafräumen gewidmet.
Ein großes Elternschlafzimmer mit eigenem Badezimmer, Badewanne und Dusche sowie zwei große Kinderzimmer mit Kinder-Duschbad.

Die Immobilie präsentiert sich in einem bezugsfertigen Zustand, sodass einem zeitnahen Einzug ohne weitere Investitionen nichts im Wege steht. Hochwertige dreifach verglaste Fenster sowie elektrische Rollläden unterstreichen den zeitgemäßen und energieeffizienten Ausstattungsstandard des Hauses. Abgerundet wird das moderne technische Konzept durch ein integriertes Smart-Home-System, eine zentrale Be- und Entlüftung, sowie eine Photovoltaikanlage in Kombination mit Solarthermie zur effizienten Unterstützung der Warmwasserbereitung.

Der vollständig ausgebaute Keller erweitert die Wohn- und Nutzfläche des Hauses erheblich und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben großzügigen Abstell- und Hauswirtschaftsflächen stehen zusätzliche Räume zur Verfügung, die sich ideal als Hobby-, Fitness- oder Wellnessbereich nutzen lassen.

Der großzügig angelegte Garten lädt zum Verweilen ein und bietet viel Raum für Freizeit, Spiel und Erholung. Ein beheizbarer Pool mit eigener Wärmepumpe sorgt in den Sommermonaten für besonderen Komfort. Die überdachte Terrasse schafft einen geschützten Außenbereich, der sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien eignet. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein praktisches Gartenhaus.

Auch in puncto Mobilität ist das Haus bestens ausgestattet: Ein großes Carport bietet Stellfläche für zwei Fahrzeuge, während eine Wallbox das komfortable Aufladen von Elektrofahrzeugen direkt auf dem eigenen Grundstück ermöglicht.

Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie. Gerne stellen wir Ihnen das Haus im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Melden Sie sich bei uns! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26183032 - 49328 Melle – Riemsloh

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Melle-Riemsloh der Stadt Melle im Landkreis Landkreis Osnabrück. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen, gewachsenen Wohnstruktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre in naturnaher Lage.
Riemsloh verfügt über eine solide Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind im Ortsteil selbst oder in den nahegelegenen Bereichen der Stadt Melle schnell erreichbar. Darüber hinaus bietet der Ort ein aktives Vereinsleben sowie verschiedene Sport- und Freizeitmöglichkeiten.
Durch die verkehrsgünstige Lage besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Über die nahegelegene Autobahn A30 sind die Städte Osnabrück und Bielefeld in kurzer Zeit erreichbar, was die Lage besonders für Berufspendler attraktiv macht.
Die reizvolle Umgebung zwischen Wiehengebirge und Teutoburger Wald bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung. Rad- und Wanderwege sowie weitläufige Grünflächen laden zu Freizeitaktivitäten in der Natur ein.
Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre mit einer guten infrastrukturellen Anbindung und stellt damit einen attraktiven Wohnstandort im östlichen Stadtgebiet von Melle dar.

Objektnummer: 26183032 - 49328 Melle – Riemsloh

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.comGELDWÄSCHE: 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: 26183032 - 49328 Melle – Riemsloh

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