Melle – Buer

Repräsentative Villa in ruhiger Lage im Ortskern von Melle-Buer

Objektnummer: 26183056



KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 374.77 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1687 m²

Objektnummer: 26183056 - 49328 Melle – Buer

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

Objektnummer: 26183056 - 49328 Melle – Buer

Auf einen Blick

Objektnummer	26183056
Wohnfläche	ca. 374.77 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26183056 - 49328 Melle – Buer

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	111.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.10.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26183056 - 49328 Melle – Buer

Ein erster Eindruck

Diese repräsentative Villa im historischen Ortskern verbindet großzügiges Wohnen mit einer ruhigen, uneinsehbaren Lage. Das weitläufige Grundstück mit großem Garten und zusätzlichem Baugrundstück schafft ein außergewöhnliches Umfeld für Familien, die viel Platz, Privatsphäre und ein hochwertiges Wohnambiente suchen, ohne auf die Vorzüge einer zentralen Lage verzichten zu müssen.

Verschaffen Sie sich einen ersten Überblick:
https://www.youtube.com/watch?v=L-ymttYCKhk

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die großzügige Diele mit Marmorboden und herrschaftlicher Treppe den repräsentativen Charakter der Immobilie. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer bildet den zentralen Lebensmittelpunkt. Große Fensterflächen, massive Holzfenster, Fischgrätenparkett und Fußbodenheizung verbinden hochwertige Materialien mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die offene Galerie und die Deckenhöhe von rund 2,70 m unterstreichen das großzügige Raumgefühl. Von hier aus gelangen Sie auf die weitläufige Terrasse, die durch eine Glasüberdachung und eine elektrische Markise komfortabel nutzbar ist.

Die separate Küche verfügt über einen eigenen Essbereich und Zugang zu einer weiteren Terrasse. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Arbeitszimmer mit Blick auf den Hof, welches sich für konzentriertes Arbeiten im eigenen Zuhause anbietet. Der Elternbereich ist mit einer Durchgangsankleide und einem Bad en suite ausgestattet. Das Masterbad bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne; Granit unterstreicht die hochwertige Materialauswahl. Ein Gäste-WC, ein großzügiger Garderobenbereich und mehrere Hauswirtschafts- und Lagerräume vervollständigen die funktionale Aufteilung. Über diese Nutzräume besteht zudem eine praktische Verbindung zur Doppelgarage.

Im Obergeschoss stehen vier bis fünf unterschiedlich große Kinderzimmer zur Verfügung. Damit bietet die Villa auch einer großen Familie vielseitige Möglichkeiten, individuelle Schlaf-, Lern- und Rückzugsbereiche einzurichten. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche ergänzt die Etage. Der großzügige Flurbereich lässt sich als Spielzone nutzen, während die zum Wohnbereich offene Galerie Platz für eine Leseecke oder einen ruhigen Aufenthaltsbereich bietet. Darüber hinaus kann der Spitzboden als zusätzliche Nutzfläche dienen.

Auch der Außenbereich ist auf ein großzügiges und unkompliziertes Familienleben ausgelegt. Der uneinsehbare Garten bietet viel Freiraum zum Spielen, Entspannen und für gemeinsame Aktivitäten. Zwei Terrassen schaffen unterschiedliche Möglichkeiten, den Außenbereich zu nutzen. Für die Gartenpflege stehen eine automatische

Bewässerungsanlage und ein eigener Brunnen zur Verfügung. Ein Schuppen bietet Platz für Gartengeräte und weiteres Zubehör. Die großzügige Hoffläche, das elektrische Hoftor sowie die Doppelgarage mit elektrischem Tor und direktem Zugang zum Haus ergänzen das Anwesen um praktische Komfortmerkmale.

Auch technisch bietet die Villa eine gute Grundlage mit Glasfaseranschluss und Netzwerkverteilung. Eine Alarmanlage ist vorhanden, muss jedoch technisch überarbeitet werden.

Diese Immobilie richtet sich an Familien mit hohem Platzbedarf, die Wert auf eine repräsentative Wohnsituation, hochwertige Materialien und private Rückzugsbereiche legen. Die Verbindung aus großzügigem Raumangebot, zentraler und zugleich geschützter Lage sowie dem zusätzlichen Baugrundstück macht das Anwesen zu einer besonderen Gelegenheit für Käufer mit gehobenen Wohnansprüchen.

Rufen Sie uns an und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26183056 - 49328 Melle – Buer

Ausstattung und Details

Besonderheiten:
* Elektrisches Hoftor
* Doppelgarage mit Zugang zum Haus
* Alarmanlage (muss überholt werden)
* massive Holzfenster
* große Fensterflächen
* Deckenhöhe von 2,70 m
* Hochwertige Materialien
* Marmor in der Diele
* Parkettboden im Fischgrätenmuster im Wohnbereich
* Fußbodenheizung im Wohnbereich
* Granit im Masterbad
* Spitzboden nutzbar
* Glasfaser und Netzwerkverteilung
* großer Garten inkl. Baugrundstück
* Brunnen zur Gartenbewässerung
* automatisches Gartenbewässerungssystem

Objektnummer: 26183056 - 49328 Melle – Buer

Alles zum Standort

Lage – Wohnen im charmanten Melle-Buer

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Melle-Buer, einem beliebten Stadtteil der Stadt Melle im Landkreis Osnabrück. Die Umgebung verbindet ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld mit einer naturnahen Atmosphäre und einer guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und weiteren Einrichtungen des täglichen Lebens ist bequem erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort besonders interessant für Familien. Auch die medizinische Versorgung sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind gegeben.

Die reizvolle Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der guten Erreichbarkeit der Meller Innenstadt und der umliegenden Ortschaften.

Melle-Buer vereint ländliche Lebensqualität mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und bietet damit ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Paare und alle, die großzügiges Wohnen in einer angenehmen Umgebung zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26183056 - 49328 Melle – Buer

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: 26183056 - 49328 Melle – Buer

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