

# Exposé

## Einfamilienhaus in Melle

### 9 Zimmer, wunderschöner Garten



Objekt-Nr. **OM-314718**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **588.000 €**

49324 Melle  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	801,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Zimmer	9,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	253,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	253,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

2011 komplett Entkernt bis auf die Grundmauern. Vom Estrich, Putz, Elektrik, Heizung etc. alles neu. Bis in den Giebel gedämmt. Dachboden als saubere Lagerfläche ausgebaut. Der Garten wurde 2023 komplett neu gemacht. Poolleitungen, Outdoorplatten, Outdoor Dusche alles neu!

Voll Unterkellert, Teil zum Party/Hobbykeller ausgebaut. Holzlager, Werkstatt alles vorhanden. Dazu gibt es zwei Kamine(siehe Bilder), einen separaten Büro/Partybereich mit GWC im Erdgeschoß, Ein über 80 m<sup>2</sup> großer Wohnbereich inkl. Pooltisch im Erdgeschoß. Separater Elternteil mit Poolwanne und Saunabereich(Verkleidung fehlt), Separates Kinderbad! Abstellraum etc. riesiger HWR Raum und und und!!

Die beleuchtete Küche von Rational ist im Kaufpreis enthalten. Arbeitsplatte, Backofen, Spüle sowie Ceranfeld von 2022! Der Pool ist in Fertigstellung!

Der Billardtisch sowie einige andere Einbauschränke (Ankleide Eltern) sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Der Holzkeller sowie der Hof sind voll mit Brennholz für mindestens fünf Jahre, auch darüber kann gesprochen werden! Mit dem Kamin im Wohnzimmer lässt sich das ganze Haus heizen. Der Ofen im Kamin-/ Bürozimmer reicht auch für den Flur und das ganze Obergeschoss zum wärmen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Am Stadtrand von Melle gelegen, 50 Meter bis zum nächsten Wald in einer ruhigen Sackgasse! Mit Blick auf das Wiehengebirge (Ottoshöhe) und mit wunderschönem Blick von der Terrasse auf den Teutoburger Wald! Drei Minuten bis in die Innenstadt von Melle.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	187,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Pool in Fertigstellung

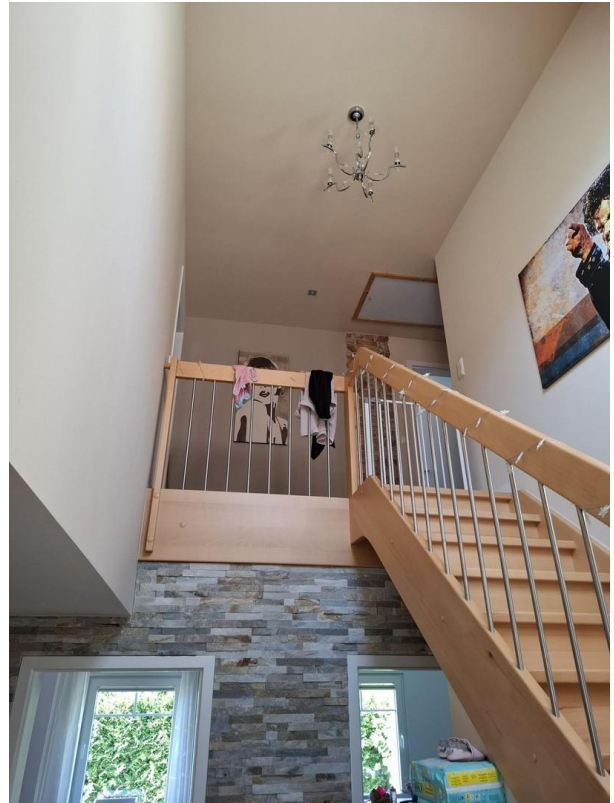


# Exposé - Galerie

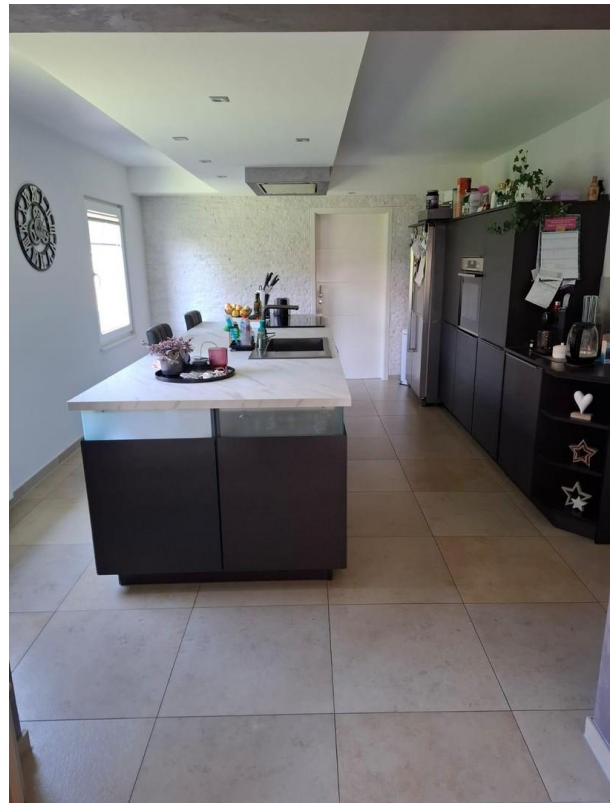




# Exposé - Galerie

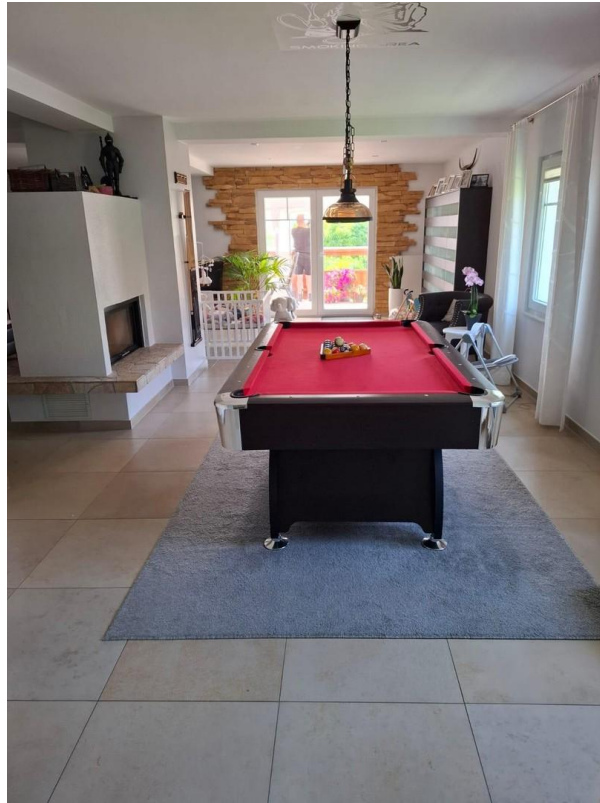


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

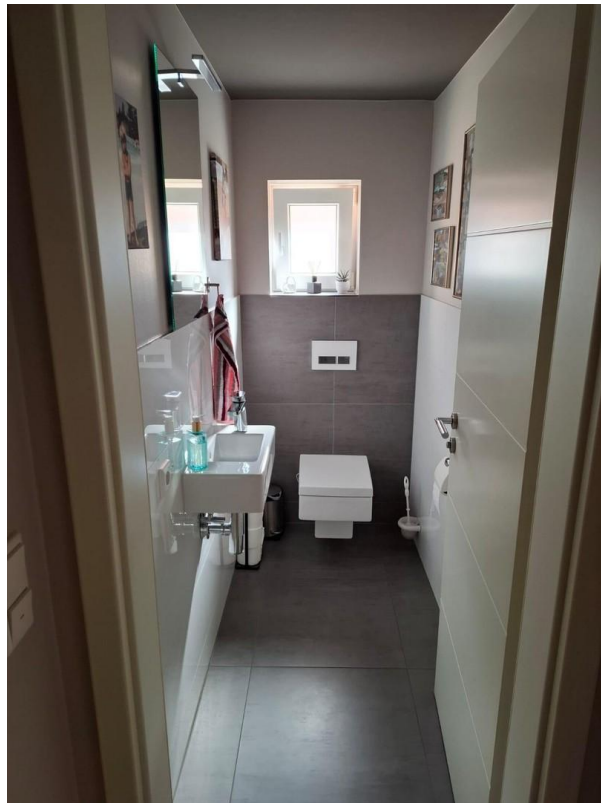




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

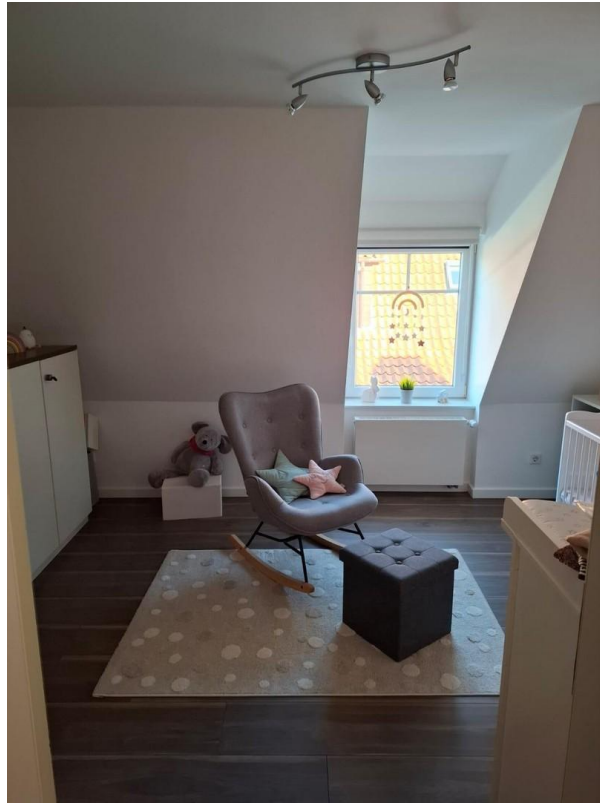




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

