

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Melle

### Großzügiges Anwesen für Geschäfte und Privates



Objekt-Nr. **OM-327421**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.450.000 €**

49328 Melle  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	17.119,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	13,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	307,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	316,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	7
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ursprungsbaujahr des Hauses ist 1957-1958, im Jahr 1999 wurde der Stall mit dem Haus durch einen Anbau verbunden, im Jahr 2014 wurde das ganze Anwesen kernsaniert und umgebaut.

Es gibt einen privaten Teil im Erdgeschoß des Haupthauses, mit einer großzügigen Wohnküche, zwei Zimmern und Gäste-WC, sowie einem großem Schlafzimmer mit Bad im Brückenbau, das über eine separate Treppe erreichbar ist.

Die Einliagerwohnung befindet sich im Obergeschoß des Haupthauses und besteht aus drei Zimmern, einer Küche, einem Bad, einem Flur und einem Abstellraum. Die Einliegerwohnung hat ein separates Treppenhaus im Haus.

Der gewerbliche Teil beinhaltet eine 8x8 Meter große Pyramide, die in der ehemaligen Garage+Heuboden wie ein Dachstuhl eingebaut steht und nach oben offen ist; einem Empfangsbereich im Erdgeschoß mit Umkleidekabine und Sauna, Gäste WC und Duschen; mit einer Empore im Obergeschoß, groß genug um Yoga-Stunden anzubieten, Fortbildungen zu veranstalten, einen Fitnessraum einzurichten und ect.

Auf der Ebene des Kellers, der komplett trockengelegt wurde, befindet sich der Aussen-Eingang in den Wellnessbereich, der 2018 angebaut wurde und dem Haus die innere Fülle gegeben hat. Der Wellnessbereich ist komplett mit duftendem sibirischem Zedernholz verkleidet und besteht aus einem Aufenthaltsraum mit Sitzecke und Spänebad, Reinigungsraum mit Duschen und Tauchbecken, dem Saunaraum, der von außen mit Holz befeuert wird, einem WC und einem Abstellraum unter der Holzterrasse, die den gesamten Bereich mit dem Haus durch den Wintergarten verbindet.

## Ausstattung

Der private Bereich ist mit Holzdielen am Boden ausgelegt, die Eigentumswohnung hat noch den ursprünglichen Kiefernholzboden. Die Innentüren sind Stiltüren, zum Teil mit Glaseinsätzen, für die Bäder und WC wurden hochwertige Fliesen ausgesucht, alle Arbeiten wurden von Fachkräften ausgeführt.

Im Gewerbebereich ist das Erdgeschoß im Pyramidenbereich verflies, dort ist eine Bodenheizung eingebaut. Die Empore und die Treppe dorthin sind aus Buchenholz gebaut.

Im Wohnzimmer ist ein Kamin mit einer Kachelbank, die Wärme speichert, beheizt wird der Kamin aus dem Flur heraus und seine Wärmestrahlung erreicht auch die anderen Zimmer im Erdgeschoß. An allen sonnigen Tagen können die Räume um den Wintergarten mit Sonnenenergie gewärmt werden.

Es gibt eine Doppelgarage, einen Stellplatz vor dem Haus und den großen Parkplatz am Haus von der Ostseite.

Unterkellert ist das gesamte Haupthaus und ein Teil unter dem Pyramidenraum.

Unter der Garage sind Fächer für Wirtschaftsgeräte und Holz.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Der Landbesitz liegt frei zwischen Feldern und Wiesen, es gehört ein Waldstück dazu, ein Bach, der in die Warmenau fließt, eine Wiese, die an den Fluß grenzt.

Eine große Gartenfläche liegt hinter dem Haus von der Südseite und bettet den Wellnessbereich gemütlich ein, schützt vor fremden Blicken, obwohl die Nachbarschaft auch so weit genug entfernt ist, um sich nicht beobachtet zu fühlen.

Die Straße, von der das Haus zu sehen ist, liegt höher und der Schall verschwindet im wesentlichen, durch die dreifach verglasten Fenster ist im Inneren des Hauses Ruhe.

Die Entfernung zur Autobahn A30 ist ca. 6 km, Richtung Bünde, bis Bünde sind es 7 km; 5 km Richtung Riemsloh. Die A 2 ist Richtung Herford 17 km entfernt.

Das Grundstück liegt an der Grenze von NRW und Niedersachsen, das westfälische Spenge ist mit einer guten Infrastruktur am nächsten und nur 2,5 km entfernt.

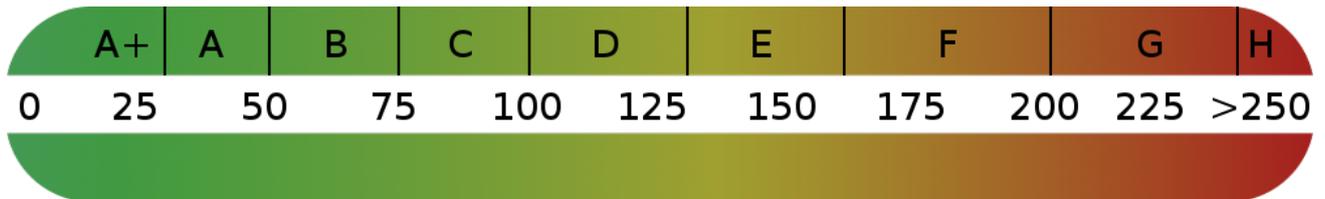
Da das Haus auf der niedersächsischen Seite liegt, sind die Kindergärten und Schulen in Riemsloh und Melle.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Nordseite

# Exposé - Galerie



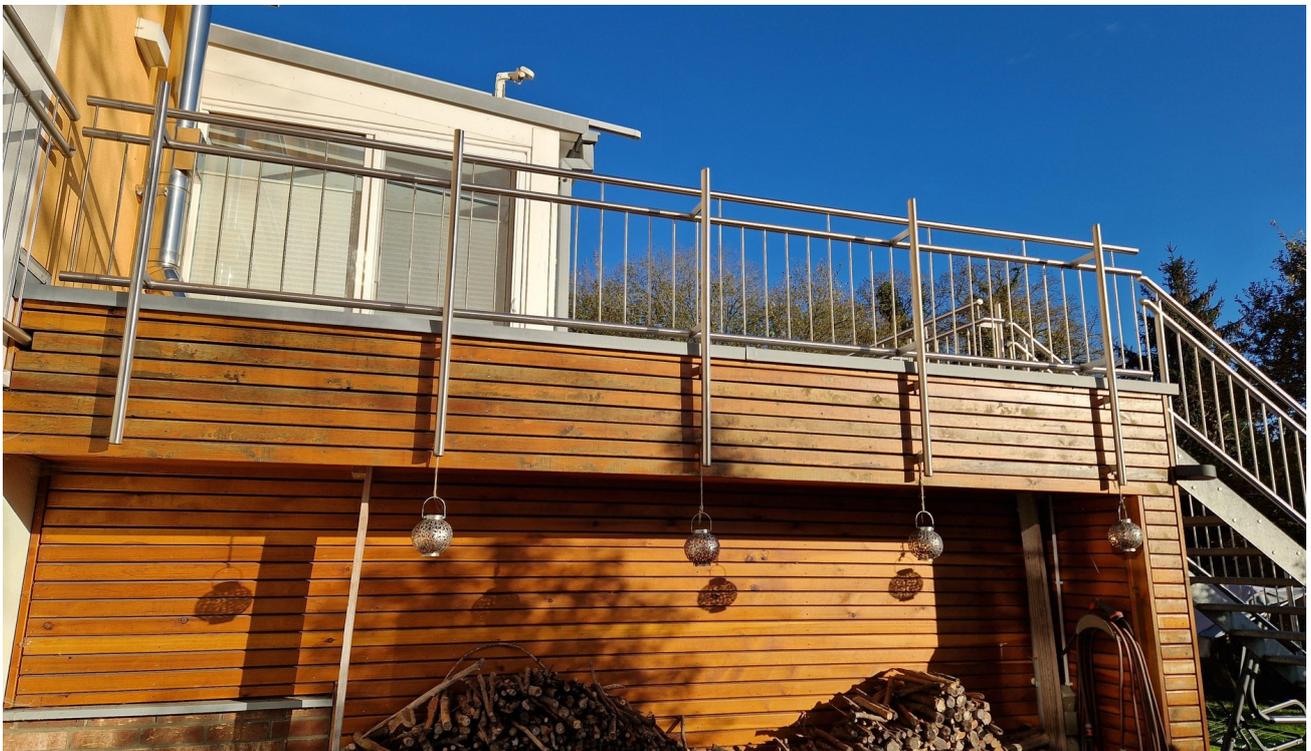
Südseite



Kellereingang



# Exposé - Galerie



Dachterrasse üb Wellnessbereich

# Exposé - Galerie



Nordseite

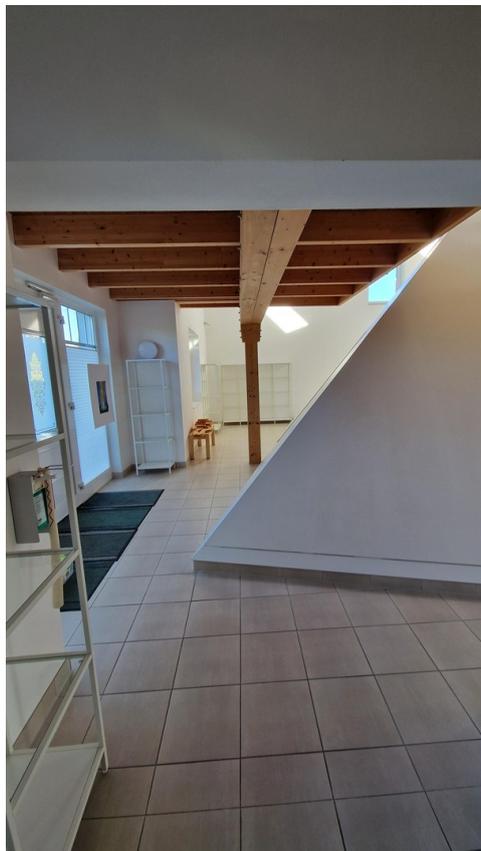


Ostseite / Garage

# Exposé - Galerie



Südseite



Eingang

# Exposé - Galerie



EG geschäftlich



Sicht Pyramide von oben



Empore

# Exposé - Galerie



Empore



Empore

# Exposé - Galerie



Treppe zur Empore Gesch.



Sauna im Erdgeschoß

# Exposé - Galerie



Pyramide von Innen



Großraum Durchgang z. Geschäft

# Exposé - Galerie



Treppe zum Schlafraum



Schlafraum Brückenbau

# Exposé - Galerie



Bad Brückenbau



Kamin Privat

# Exposé - Galerie



Küche privat



Küche Privat

# Exposé - Galerie



Glaseinsatz Eingangstür



Eingang



Blick aus dem Küchenfenster

# Exposé - Galerie



Flur Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Zimmer Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Gäste WC Erdgeschoß



# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wiese

# Exposé - Galerie



Ofen der Holzofensauna



Nassbereich Wellness

# Exposé - Galerie



Aufenthaltsraum Wellness



In der Holzofensauna