

Exposé

Erdgeschosswohnung in Melle

5-Zimmer-Wohnung mit Garten am Meller Berg



Objekt-Nr. OM-425189

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Forstweg 4
49324 Melle
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1974	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	140,00 m²	Zustand	saniert
Nutzfläche	25,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	2
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	70 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	170 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitenstrasse eines großzügigen Einfamilienhauswohngebiets und in Waldnähe liegt diese 5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses.

Das Haus wurde 2021 umfassend saniert.

Hochwertige 3-fach-verglasete Fenster wurden eingebaut, die Fassade isoliert, die Bäder, Flure und Küche wurden mit Travertinkalksandsteinfliesen ausgelegt. Das Parkett in den Schlaf- und Wohnzimmern ist Eichenparkett. Im Wohnzimmer gibt es einen Kamin und große Fenster / Schiebetüren zum Garten hin. Die Räume sind hoch (im Wohnzimmer / Küchenbereich bis zu 3m hoch).

Die tatsächliche Wohnfläche ist weit über 140qm. Die fast 30qm große Terrasse wurde ebenso wenig in die Fläche mit eingerechnet wie der Abstell- und der Heizungsraum. Die Wohnung hat eine eigenständige Heizung und einen eigenen großzügigen Eingang.

Momentan wird das Objekt noch mit einer Brennwertölheizung geheizt. Der Jahresverbrauch liegt bei den Vormietern bei 800 Litern im Jahr. Geplant ist der Einbau einer Wärmepumpe in 2026, die bereits vor Ort ist. Die Wohnung hat eine eigenständige Solarthermie für die Warmwasseraufbereitung. Ferner umfasst die Wohnung eine eigenständige PV/Solaranlage 3kW mit einem Batteriespeicher von 7kW zur Erzeugung von ca. 3000kWh Strom für den Eigenverbrauch. Die vorhandene Garage dient zusätzlich als Abstellraum für beide Mietparteien. Es stehen ausreichend Stellplätze an der Straße für weitere Autos zur Verfügung. Bei effizientem Parken könnten 2 Autos hintereinander in der Auffahrt stehen.

Der Gartenanteil beträgt ca. 250qm, u.a. vor, hinter und seitlich vom Haus/dieser Wohnung im EG.

Ausstattung

s.o. Objektbeschreibung

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Sehr ruhige Einfamilienhaussiedlung mit Gärten.

Nette, persönliche Nachbarschaft.

200m zum Wald.

3km ca. bis zur Meller Stadtmitte.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2



Flur mit Blick ins Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blick in den Fl



Flur Blick von der Haustür

Exposé - Galerie



Flur



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Kamin



Blick vom Wohnzimmer in die Kü

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Terrasse

Exposé - Galerie



Haus von der Seite



Haus von Hinten

Exposé - Galerie



Haus von der Straße

Exposé - Grundrisse

