

# Exposé

## Wohnung in Melle

**ETW \*Sofort einziehen\* Selbstnutzer oder Kapitalanleger**



Objekt-Nr. OM-445173

**Wohnung**

Verkauf: **165.000 €**

49324 Melle  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	74,89 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	22,07 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	335 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese attraktive und hervorragend geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich vier Wohneinheiten. Das Gebäude ist Teil einer grundsoliden und professionell verwalteten Eigentümergemeinschaft. Auf rund 74 Quadratmetern Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger sofort begeistern wird.

Das Herzstück der Wohnung bildet das lichtdurchflutete Wohnzimmer, von dem aus Sie direkten Zugang zu Ihrem privaten Balkon haben – der perfekte Rückzugsort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Neben einem geräumigen Schlafzimmer stehen Ihnen zwei weitere, flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Home-Office-Büro anbieten. Eine separate Küche sowie ein Badezimmer komplettieren das Raumangebot. Da die Wohnung aktuell bezugsfrei ist, können Sie hier ohne Verzögerung Ihre eigenen Wohnideen verwirklichen oder direkt in eine lukrative Vermietung starten.

## Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung präsentiert sich in einem soliden und gepflegten Zustand, der Ihnen eine hervorragende Basis für Ihre individuellen Gestaltungswünsche bietet. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die energetische Beschaffenheit des Gebäudes: Die Wohnanlage wurde bereits zukunftsorientiert teilsaniert.

Durch die Installation einer modernen Gas-Brennwertheizung sowie einer Teil-Dämmung der Gebäudehülle profitieren Sie von einer deutlich verbesserten Energieeffizienz. Diese Maßnahmen wirken sich nicht nur positiv auf Ihre zukünftigen Nebenkosten aus, sondern garantieren auch den langfristigen Werterhalt der Immobilie. Die funktionale Grundrissgestaltung mit hellen Räumen und dem einladenden Balkon schafft eine rundum angenehme Wohnatmosphäre, die modernen Wohnansprüchen absolut gerecht wird.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Diese Immobilie ist Teil einer sehr gepflegten und intakten Wohnungseigentümergeinschaft von insgesamt 64 Einheiten. Dass sich in Ihrem direkten Hauseingang lediglich vier Parteien befinden, garantiert Ihnen ein ruhiges, privates und angenehmes nachbarschaftliches Miteinander.

Ob als gemütliches Eigenheim für Paare und kleine Familien oder als wertstabile Kapitalanlage in einem stark nachgefragten Vermietungsmarkt – diese Wohnung eröffnet Ihnen vielfältige Perspektiven. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine bezugsfreie Immobilie in bester Lage von Melle zu erwerben.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns sehr darauf, Ihnen dieses attraktive Angebot bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort vorzustellen. Kontaktieren Sie uns gerne – wir stehen Ihnen für weitere Fragen jederzeit zur Verfügung!

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer überaus begehrten, ruhigen und dennoch sehr zentralen Wohnlage in der Carl-Bösch-Straße im Herzen von Melle-Mitte. Hier genießen Sie die perfekte Balance aus städtischem Komfort und angenehmer Wohnruhe. Die lebendige Innenstadt von Melle mit ihrer hervorragenden Infrastruktur ist in wenigen Minuten erreichbar.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés, Ärzte und Apotheken befinden sich in bequemer Nähe. Auch für Familien ist dieser Standort ein echter Gewinn: Kindergärten und verschiedene Schulformen sind schnell und sicher erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen und den Bahnhof Melle optimal gesichert. Für Pendler bietet die zügig erreichbare Autobahn A30

zudem eine exzellente Anbindung an die umliegenden Städte wie Osnabrück oder Bielefeld.  
Kurzum: Ein Standort, der eine hohe Lebensqualität mit herrlich kurzen Wegen vereint.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	184,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

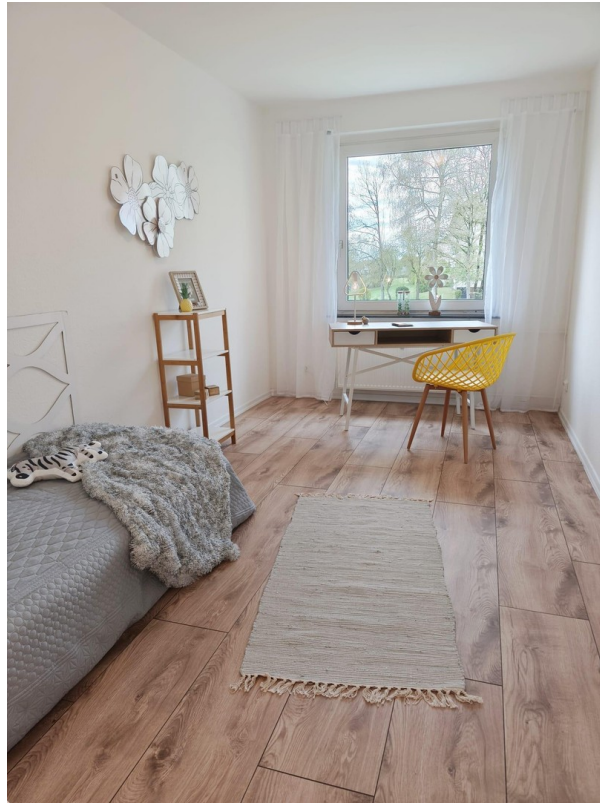


Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon

