

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Melle Helle DG-Wohnung im Herzen von Melle



Objekt-Nr. OM-449337

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **850 € + NK**

49324 Melle  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1943	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	230 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.550 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Urban leben, hell wohnen und alles zu Fuß erreichen – diese modernisierte Dachgeschosswohnung verbindet Komfort, Charme und eine zentrale Innenstadtlage. Die 2018 kernsanierte Wohnung bietet ein gemütliches Zuhause mitten in Melle. Die 2025 erneuerte Außenfassade verleiht dem Gebäude ein frisches Erscheinungsbild und verbessert zugleich die Energieeffizienz. Zwei vollwertige Tageslichtbäder machen das Angebot ideal für Paare oder kleine Familien.

## Ausstattung

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Fenstern in drei Himmelsrichtungen sorgt den ganzen Tag über für eine lichtdurchflutete und einladende Atmosphäre. Aktuell sind beide Bereiche durch eine Wand getrennt, die sich bei Bedarf problemlos entfernen lässt, um ein offenes Raumkonzept zu schaffen.

Die Küche verfügt über eine gepflegte Küchenzeile, die auf Wunsch übernommen werden kann. Das nach Norden ausgerichtete Schlafzimmer bleibt auch im Sommer angenehm kühl und bietet ideale Bedingungen für erholsame Nächte. Ein weiteres Zimmer eignet sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Zwei moderne Bäder – eines mit Badewanne, eines mit Dusche – bieten hohen Komfort und maximale Flexibilität im Alltag.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Bei Interesse freuen wir uns über eine kurze Vorstellung Ihrer Person, Ihres Haushalts sowie des gewünschten Einzugsstermins. Haustiere sind nicht erwünscht. Die üblichen Unterlagen können Sie gerne zur Besichtigung mitbringen.

## Lage

Die Wohnung liegt im Herzen von Melle und befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit sechs ruhigen Parteien. Wochenmarkt, Restaurants, Eisdielen, Bäcker und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Schritten erreichbar. Die Innenstadt liegt direkt vor der Haustür und lädt sowohl unter der Woche als auch am Wochenende zu kurzen Wegen und entspannten Spaziergängen ein.

Den Bahnhof erreichen Sie in etwa 15 Gehminuten. Die Autobahn ist in ca. 3 Minuten erreichbar. Öffentliche Parkplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeits/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Wannenbad

# Exposé - Galerie

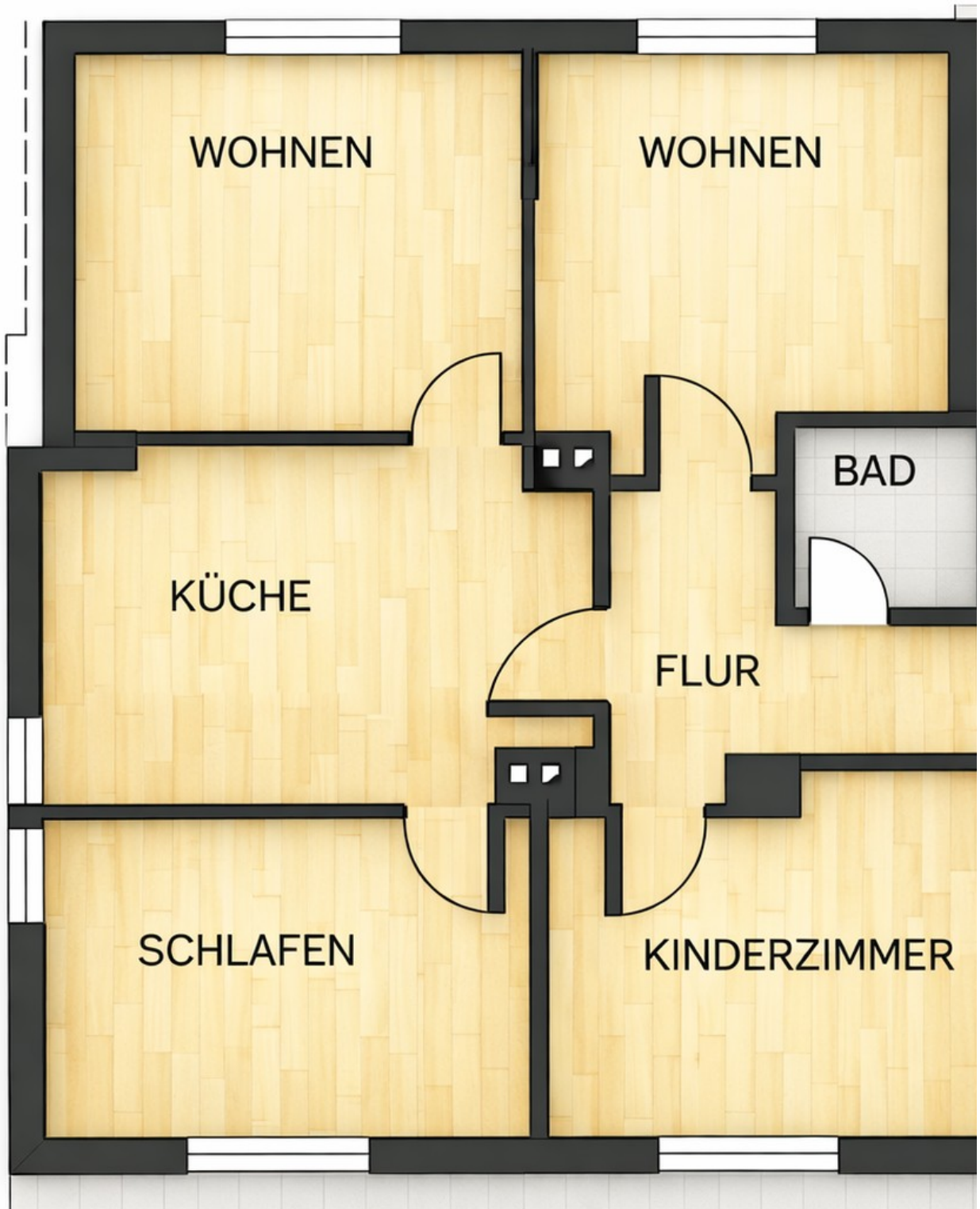


Duschbad



Ausblick

# Exposé - Grundrisse



Grundriss