

Exposé

Wohnung in Melle

ETW *Sofort einziehen* Selbstnutzer oder Kapitalanleger



Objekt-Nr. OM-454054

Wohnung

Verkauf: **144.000 €**

49324 Melle
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	61,24 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	19,33 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	182 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese attraktive und hervorragend geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich vier Wohneinheiten. Das Gebäude ist Teil einer grundsoliden und professionell verwalteten Eigentümergemeinschaft. Auf rund 61 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.

Durch die Installation einer modernen Gasheizung für die gesamte Wohnanlage 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 93 Einheiten mit über 500.000€ Rücklagen in der WEG. Dass sich in Ihrem direkten Hauseingang lediglich sechs 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 Von-Bar-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	204,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Kinderzimmer

Exposé - Grundrisse

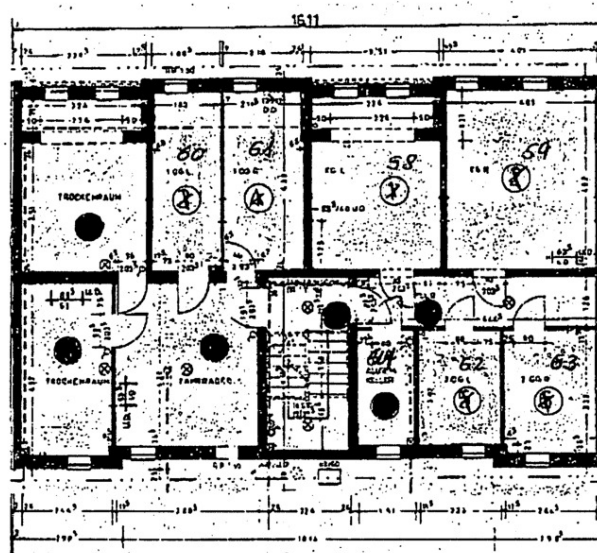
04/11/2015 10:02

+49-2382-9186519

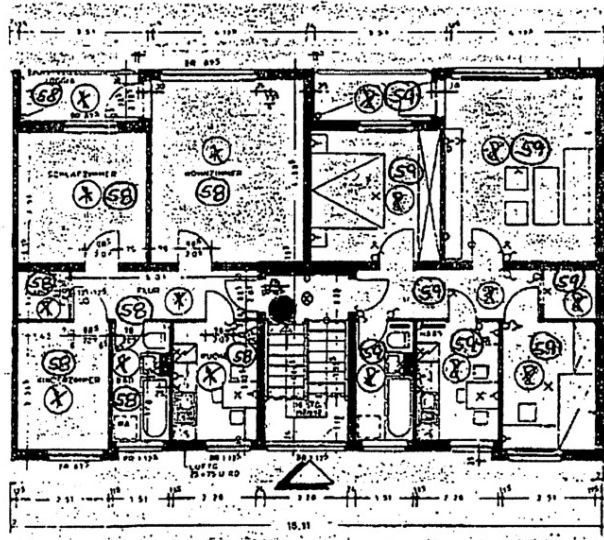
TREU-KREDIT GMBH

S. 11/12

Haus von Bar Straße Nr. 4



KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

4520 MELLE 1. DEN 1.8.87

Exposé - Grundrisse

04/11/2015 10:02

+49-2382-9186519

TREU-KREDIT GMBH

S. 12/12

Wohnflächenberechnung Haus von Bar Str.4

(1) Wohnung Erdgeschoß links

2

Wohnzimmer	: 4,885 x 4,135	= 20,20 m ²
Balkon	: (3,26 x 1,25) x 0,5	= 2,04 m ²
Kinderzimmer	: 2,51 x 3,385	= 8,50 m ²
Schlafzimmer	: 3,51 x 3,51	= 12,32 m ²
Küche	: 2,26 x 3,135	= 7,09 m ²
Bad	: 1,51 x 3,135 - 0,64 x 0,25	= 4,57 m ²
Flur	: 5,01 x 1,305	= 6,54 m ²
Abstellraum	: 1,43 x 1,305	= 1,87 m ²
		= 63,13 m ²
	./. 3%	= 1,89 m ²
	Wohnfläche	= 61,24 m²

Nebenflächen:

Keller	: 3,51 x 3,51 + 0,365 x 2,26 + 3,26 x 0,79	= 15,72 m ²
	Nebenflächen	= 15,72 m²

(2) Wohnung Erdgeschoß rechts

Wohnzimmer	: 4,885 x 4,135	= 20,20 m ²
Balkon	: 3,265 x 1,25 x 0,5	= 2,04 m ²
Kinderzimmer	: 2,51 x 3,385	= 8,50 m ²
Schlafzimmer	: 3,51 x 3,51	= 12,32 m ²
Küche	: 2,26 x 3,135	= 7,09 m ²
Bad	: 1,51 x 3,135 - 0,64 x 0,25	= 4,57 m ²
Flur	: 5,01 x 1,305	= 6,54 m ²
Abstellraum	: 1,43 x 1,305	= 1,87 m ²
		= 63,13 m ²
	./. 3%	= 1,89 m ²
	Wohnfläche	= 61,24 m²

Nebenflächen:

Keller	: 4,01 x 4,82	= 19,33 m ²
	Nebenflächen	= 19,33 m²