



## EIN HAUS ZUM VERLIEBEN FÜR DIE FAMILIE MIT ANSPRÜCHEN



Die Anschrift ist in diesem Web-Exposé nicht enthalten.  
Gerne erhalten Sie diese bei Ihrem Objektbetreuer.

Frau Ursula Staubermann, Tel: 0251 / 928 719 13  
E-Mail: [ursula.staubermann@ausa-immobilien.de](mailto:ursula.staubermann@ausa-immobilien.de)



# EIN HAUS ZUM VERLIEBEN

## INHALT

Daten im Überblick .....	3
Beschreibung .....	4
Highlights.....	5
Finanzen.....	6
Energieangaben.....	6
Lage .....	6
Amtliche Basiskarte .....	8
Flurkarte.....	9
Grundriss.....	10
Bilder .....	12
Kontakt und Ansprechpartner .....	36





## DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	ME-AT10-13	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Objektart	Einfamilienhaus	Energieausweis gültig bis	07.12.2035
Baujahr	2019	Heizung	Gas
Wohnfläche	ca. 245 m <sup>2</sup>	Endenergiebedarf	77,60 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Grundstück	ca. 780 m <sup>2</sup>	Energieeffizienzklasse	C
Anzahl Zimmer	6	Käuferprovision	4,165% inkl. MwSt.
Etagen	2	Sonstiges	-/-
Zustand	gehoben		
Garagen und Stellplätze	Doppelgarage	<b>Kaufpreis</b>	<b>669.000 EUR</b>
Balkone	2	<b>Verfügbar ab</b>	<b>nach Absprache</b>



## EIN HAUS ZUM VERLIEBEN

### BESCHREIBUNG

Entdecken Sie dieses beeindruckende und neuwertige Haus zum Kauf, das keine Wünsche offenlässt. Bereits das Entrée ist ein wahrer Blickfang in dieser Immobilie. Mit einer Wohnfläche von ca. 245 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 780 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie viel Platz für die ganze Familie. Ob Sie in der schicken Designerküche kochen oder gemütlich am Kamin sitzen: Das Haus ist eine Wohlfühloase.

Die 6 Zimmer, verteilt auf 4 geräumige Schlafzimmer und ein großes Wohn- und Esszimmer sorgen für Komfort und Privatsphäre. Auch die zwei großen Bäder strahlen modernen Luxus aus. Die hochwertigen Bodenbeläge aus Fliesen und Vinylboden verleihen den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre. Auch die praktischen und notwendigen Räume sind in diesem Haus zu finden, wie ein Büro oder Gästezimmer, ein praktischer Hauswirtschaftsraum und ein extra Technikraum. Eine Doppelgarage mit großem Abstellraum ermöglicht es auch Ihren Autos komfortabel zu wohnen.

Die Fußbodenheizung garantiert ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Dieses außergewöhnliche Haus in Melle wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.



## HIGHLIGHTS

- Lüftungsanlage / Wärmerückgewinnung
- Solarthermie für Warmwasser
- Entkalkungsanlage
- Smart Home für Licht, Rollläden, Heizung, Lüftung, etc.
- Kamin
- hochwertige Einbauküche (optional)
- Doppelgarage



# EIN HAUS ZUM VERLIEBEN

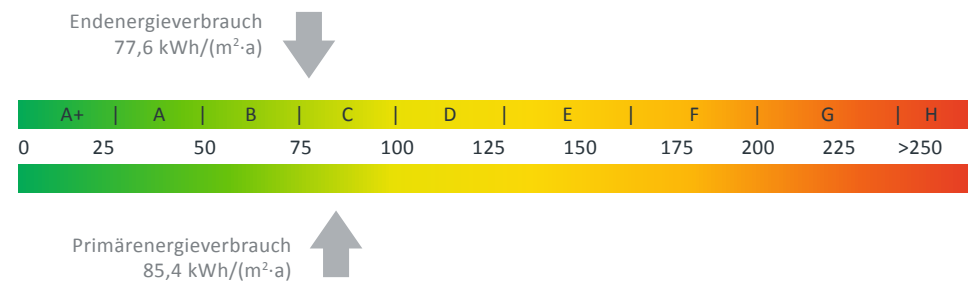
## FINANZEN

Aus den Grundbesitzabgaben 2025 ergibt sich eine Veranlagung im Jahr von 1.950,70 EUR.

- Grundsteuer 393,52 EUR
- Wasser und Abwasser 1.188,00 EUR
- Abfallgebühren 369,18 EUR

Die Wohngebäudeversicherung veranschlagt im Jahr 2025 beim gewählten Anbieter 743,88 EUR im Jahr.

## ENERGIEANGABEN





## LAGE

Melle ist eine selbständige Gemeinde im Landkreis Osnabrück. Sie liegt etwa 20 Minuten von Osnabrück und 30 Minuten von Bielefeld entfernt. Westerhausen ist ein Ortsteil der Stadt Melle. Der Ort bildete bis 1972 eine Gemeinde im damaligen Landkreis Melle und gehört heute zum Meller Stadtteil Oldendorf. Von hieraus sind die Autobahn A30, als auch der Bahnhof Melle und eine Busanbindung schnell erreicht. Die Erreichbarkeit in Richtung

### GEWACHSENE NACHBARSCHAFT, HOHER WOHNKOMFORT – EIN ZUHAUSE MIT WOHLFÜHLCHARAKTER

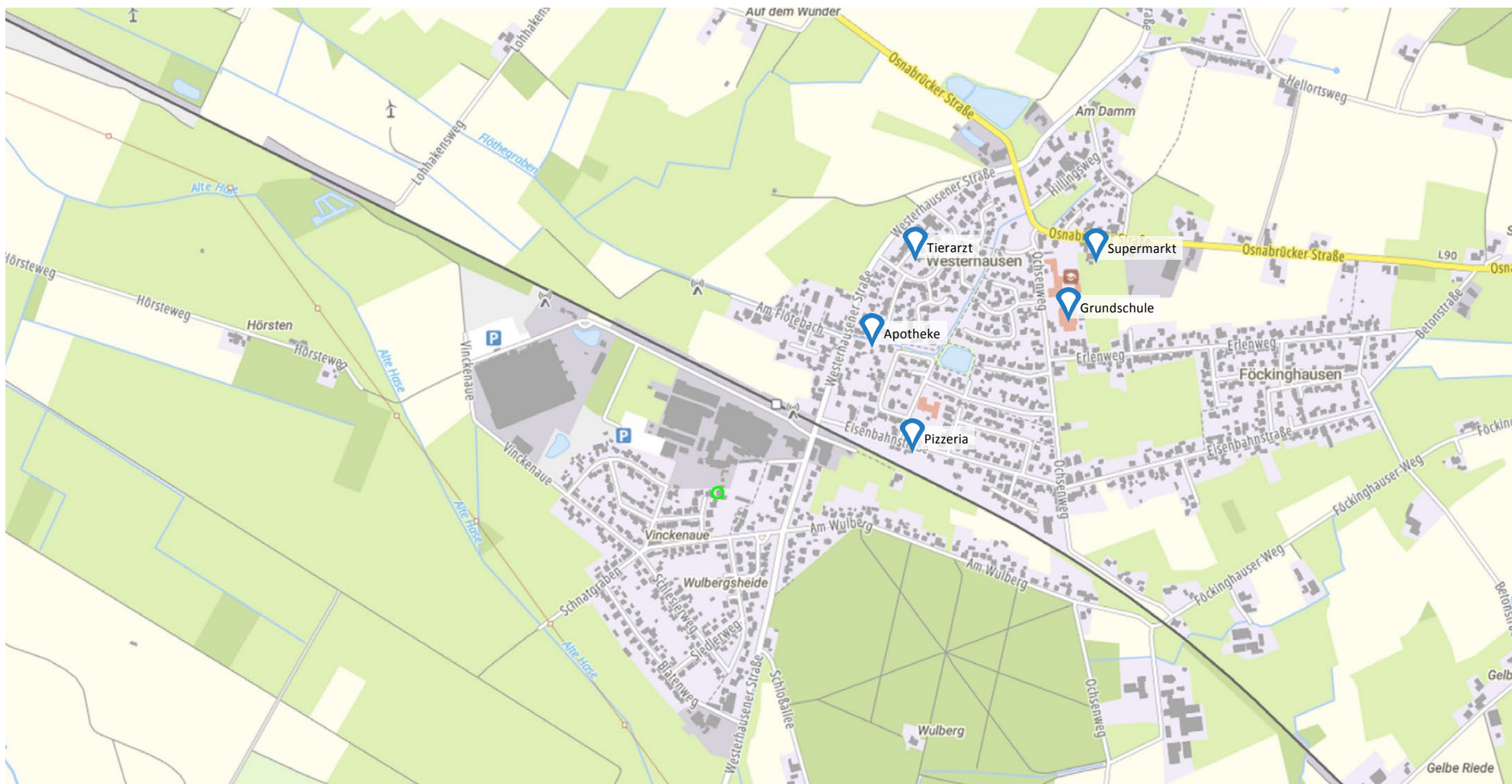
Osnabrück oder in die andere Richtung nach Bielefeld ist perfekt und unkompliziert. Geografisch liegt Melle zwischen dem Teutoburger Wald und dem Wiehengebirge, was es zum Zentrum für Erholung, Wandern und Radfahren macht.





# EIN HAUS ZUM VERLIEBEN

## AMTLICHE BASISKARTE





## FLURKARTE



# EIN HAUS ZUM VERLIEBEN

## GRUNDRISS

Erdgeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



## Obergeschoss

(nicht zwingend maßstabsgetreu)



## EIN HAUS ZUM VERLIEBEN



Hausansicht



Hausansicht



## EIN HAUS ZUM VERLIEBEN



Diele



Diele



## EIN HAUS ZUM VERLIEBEN



Küche



Küche



## EIN HAUS ZUM VERLIEBEN



Küchendetails



Küchendetails



Technikdetails



## EIN HAUS ZUM VERLIEBEN



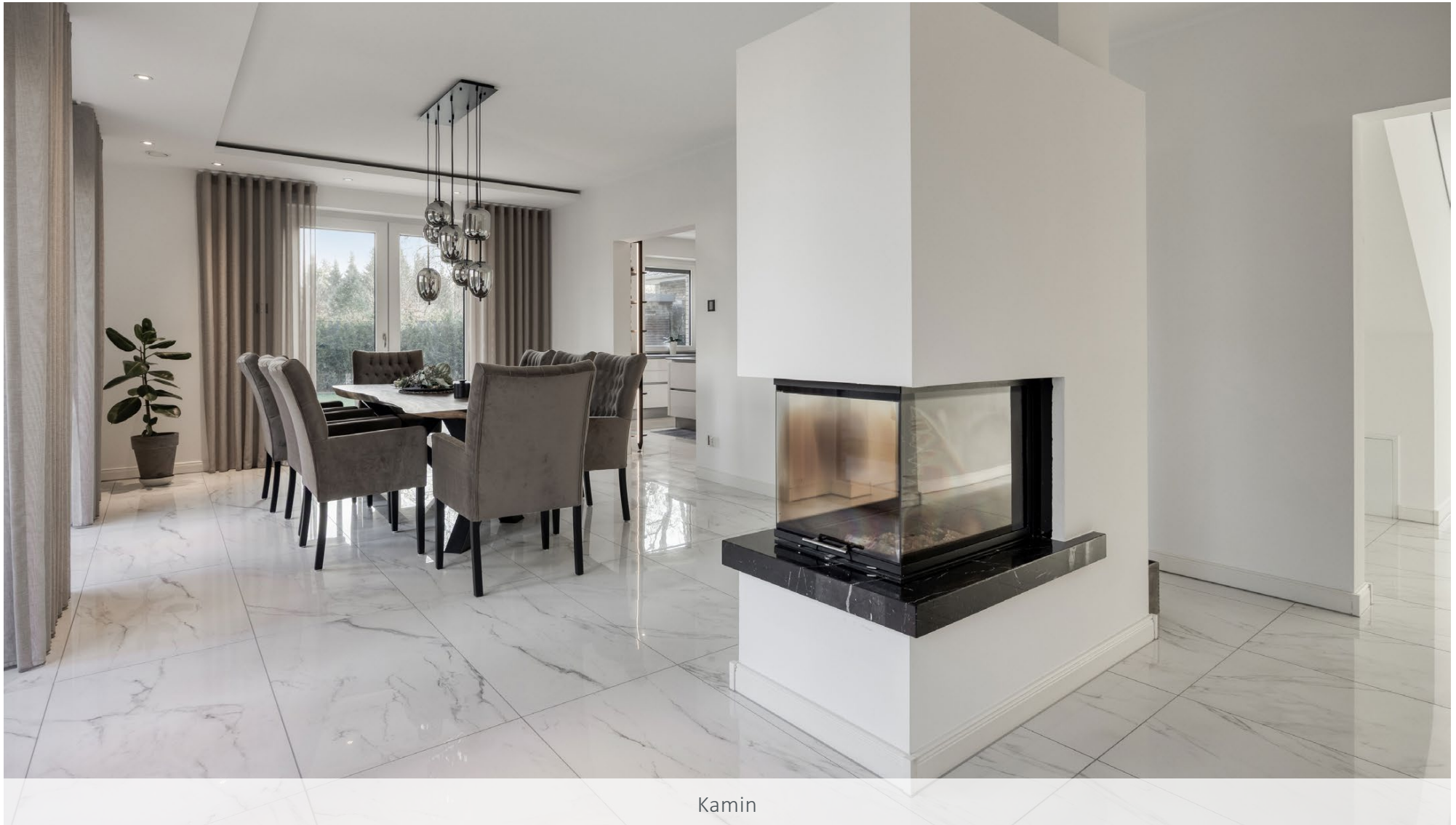
Wohnzimmer



Wohnzimmer



## EIN HAUS ZUM VERLIEBEN



Kamin



Gästebad Untergeschoss



## EIN HAUS ZUM VERLIEBEN



Flur Obergeschoss



Schlafzimmer



## EIN HAUS ZUM VERLIEBEN



Ankleide

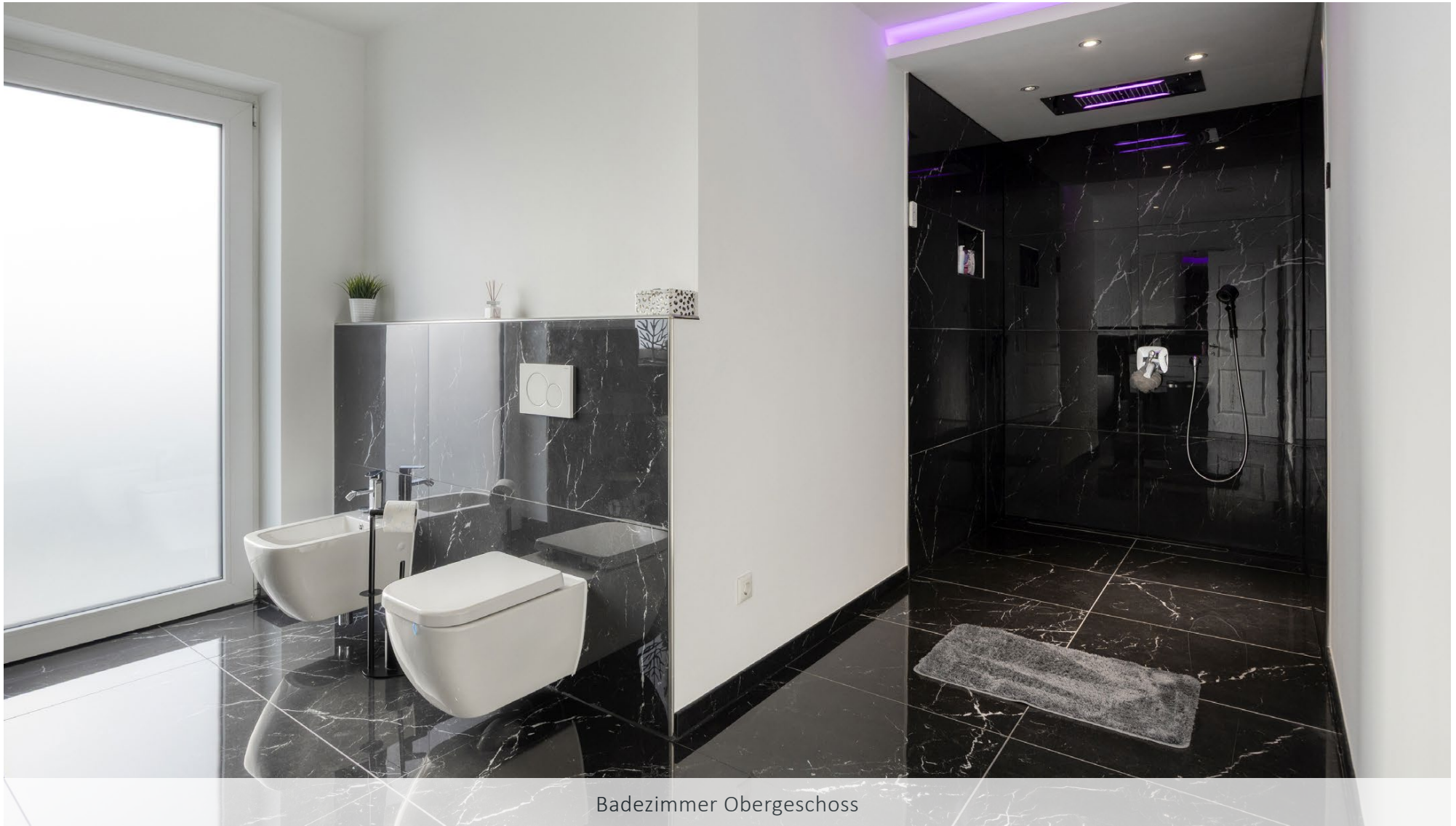


Kinderzimmer



## EIN HAUS ZUM VERLIEBEN





Badezimmer Obergeschoss



## EIN HAUS ZUM VERLIEBEN



Terrasse



Garten



## EIN HAUS ZUM VERLIEBEN



Hausansicht hinten

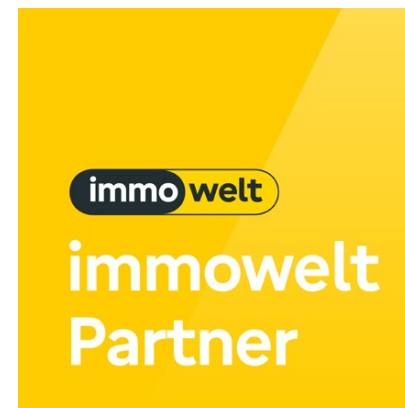


Hausansicht hinten



## EIN HAUS ZUM VERLIEBEN

### WIR SIND AUSGEZEICHNET





## SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Unsere Leistungen für Sie in der Übersicht:

- Professionelle Beratung (vorab, durchgehend, anschließend)
- Wertermittlung Ihrer Immobilie
- Analyse Marktwert (auf Basis Wertermittlung)
- Beschaffung relevanter Unterlagen
- Prüfung von individuellen Fragestellungen
- Erstellung erstklassiger Fotoaufnahmen (Hochglanz & Drohne)
- Erstellung herausragender Exposés
- Erstellung Vermarktungskonzept
- Abgleich von eigener Interessentenkartei
- Vermarktung auf den relevanten Immobilienplätzen
- Intensive Interessentenbetreuung
- Durchführung von Besichtigungsterminen
- Finanzierungsunterstützung der Interessenten bei Bedarf
- Abstimmung aller Notariatsbedarfe
- Organisation Notarvertrag
- Bonitätsprüfung des Käufers
- Reibungslose Objektübergabe
- Betreuung auch nach Abschluss des Kaufvertrages
- ...und vieles mehr

Wir vermitteln Wohnimmobilien in Münster und dem Münsterland mit zertifizierter Fachexpertise und hervorragender Marktkenntnis. Profitieren Sie von unserem gesamten Leistungsspektrum aus Baufinanzierungsvermittlung, Baurärgertätigkeit, Projektentwicklung, Immobilienvermittlung und Sachverständigentätigkeit - unsere gesamte Expertise fließt gebündelt in den Vermarktungsauftrag Ihrer Immobilie. Als führender Immobilienmakler wurden wir vom Bundesverband für die Immobilienwirtschaft zur Regionaldirektion Münster ernannt und vertreten als Abgeordnete die regionalen Interessen Münsters im Bundeskongress für die Immobilienwirtschaft. Gerne stehen wir Ihnen beim Verkauf oder Kauf Ihrer Immobilie zur Verfügung.

## EIGENTÜMERBROSCHÜRE



*Link führt zum PDF-Download unserer Eigentümerbroschüre.*



OFFIZIELLE VERTRETUNG DES  
BUNDESVERBANDES FÜR DIE  
IMMOBILIENWIRTSCHAFT.

REGIONALDIREKTOREN MÜNSTER:  
AARON AUGUST M.SC.  
DR. FLORIAN SCHWAGER



## DISCLAIMER

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erbracht, bilden jedoch keine Beschaffenheitsvereinbarung.  
Irrtümer vorbehalten. Wesentlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.  
Diese Unterlage bildet keine Grundlage für Ansprüche jedweder Art, zudem wird jede Haftung - soweit gesetzlich möglich - ausgeschlossen.



## EIN HAUS ZUM VERLIEBEN

### IHR ANSPRECHPARTNER

Frau Ursula Staubermann  
Immobilienmaklerin  
Expertin für Wohnimmobilien  
Tel.: 0251 / 928 719 13  
E-Mail: [ursula.staubermann@ausa-immobilien.de](mailto:ursula.staubermann@ausa-immobilien.de)

### AUSA IMMOBILIENMAKLER GMBH

Wolbecker Straße 304, 48155 Münster  
Geschäftsführer: Betriebswirt (Univ.) Aaron August M.Sc.  
Sitz: Münster, AG Münster, HRB 20383  
E-Mail: [post@ausa-immobilien.de](mailto:post@ausa-immobilien.de)  
[www.ausa-immobilien.de](http://www.ausa-immobilien.de)