

Mellinghausen

# Exklusives Anwesen mit Einliegerwohnung, hochwertiger Technik und Pferdehaltungsoption

CODE DU BIEN: 23295036

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 387 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 11.092 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23295036
Surface habitable	ca. 387 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	9
Chambres à coucher	7
Salles de bains	3
Année de construction	2002
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	108.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.11.2026	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

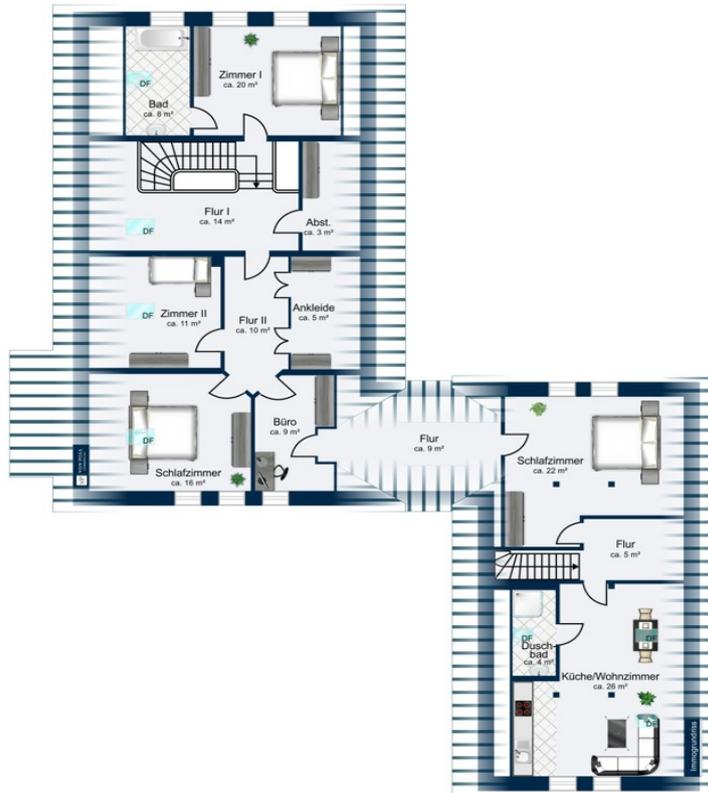
## La propriété



CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## Une première impression

Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet auf ca. 387m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Kombination aus luxuriösem Wohnkomfort und beeindruckender Naturkulisse. Das über ein Hektar große Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut und stellt eine Wohlfühloase für die ganze Familie dar. Die großzügige Diele verbindet alle Räume des Erdgeschosses harmonisch miteinander. Das Wohnzimmer ist das Herzstück des Hauses, eine Raumhöhe von über drei Metern sorgt dabei für ein großzügiges Raumgefühl. Der stilvolle Kachelofen verbreitet eine gemütliche Atmosphäre und sorgt in den kalten Wintermonaten für wohlige Wärme. Auch der Echtholzparkettboden und die sichtbaren Holzbalken tragen zum rundum einladenden Erscheinungsbild des Wohnzimmers bei. Im Erdgeschoss des Wohnhauses befinden sich zwei weitere Räume mit ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als Schlaf-, Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer - hier haben Sie die Freiheit, die Räume nach Ihren persönlichen Bedürfnissen einzurichten. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort auf dieser Ebene des Hauses. Die Landhausküche fügt sich mit ihren hellen Fronten geschmackvoll in die übrige Wohngestaltung ein. Ein Wasserhahn mit praktischem Filtersystem für frisches, gekühltes und sprudelndes/stilles Trinkwasser ist ein kleines Highlight. Das angrenzende Esszimmer bietet dagegen eine gemütliche Sitzcke für geselliges Beisammensein. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit einem exklusivem Bad en Suite, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Darüber hinaus stehen Ihnen drei weitere Räume zur individuellen Nutzung zur Verfügung, die ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen genutzt und eingerichtet werden können. Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss ist über den Anbau oder über einen separaten zweiten Hauseingang zu erreichen. Das großzügige Schlafzimmer strahlt durch die sichtbaren Holzbalken eine warme Atmosphäre aus. Während die offene Wohnküche mit einer neuen Einbauküche ausgestattet ist, glänzt das neu gestaltete Duschbad mit edlen Fliesen und einer bodengleichen Dusche. Die Einliegerwohnung fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept des Hauses ein und kann vermietet oder als Gästewohnung genutzt werden. Die Ausstattung dieses Anwesens lässt keine Wünsche offen. Eine individuell regelbare Fußbodenheizung sorgt in jedem Raum des Erdgeschosses für wohlige Wärme. Die zentrale Heizungssteuerung mit Außentemperaturfühlern garantiert dabei stets optimale Raumtemperaturen. Für Ihre Sicherheit sind eine zentrale Brandmeldeanlage sowie eine Einbruchmeldeanlage mit integrierter Alarmanlage installiert. Die zentral zeitgesteuerten elektrischen Rollläden bieten optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre. Ein weiteres technisches Highlight ist die zentrale Netzwerkverteilung mit Netzwerkdosen in allen Wohnräumen sowie ein

Glasfaseranschluss für ultraschnelle Internetverbindungen. Die weiteren Highlights der Immobilie sind der separaten Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Das Anwesen beeindruckt nicht nur von innen, sondern auch von außen. Die Außenbeleuchtung ist mit Bewegungsmeldern ausgestattet, kann aber auch manuell bedient werden. Ein neuer Kunststoff-Weidezaun umgibt das gesamte Grundstück, ein Gartenteich mit Bachlauf sorgt für eine beruhigende Atmosphäre. Für Tierfreunde stehen ein Kleintiergehege mit Freilauf und Voliere sowie ein Offenstall für Pferde und Weidetiere zur Verfügung. Sollte die Grundstücksfläche nicht ausreichen, kann eine ca. 50 ha große Weidefläche hinter dem Gelände zusätzlich gepachtet werden und Ihren Tieren weitere Bewegungsfreiheit bieten. Ein Boulodrome mit Anzeigetafel und ein hochwertiges englisches Greenhouse bieten großartige Möglichkeiten für Freizeit und Hobby. Die Doppelgarage verfügt über elektrische Tore und einen 5-phasigen CEE-Anschluss mit 16 Ampere zum Aufladen von Elektrofahrzeugen. Für die Pflege des großzügigen Gartens stehen zwei Mähroboter zur Verfügung. Eine stabile WLAN-Verbindung sorgt für eine reibungslose Kommunikation auf dem gesamten Grundstück. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch ein Stück Naturparadies. Mit hochwertiger Ausstattung, modernster Technik und zahlreichen Vorzügen erfüllt diese Immobilie höchste Komfortansprüche. Hier geht es zur 360°-Tour: \*\*\* <https://von-poll.com/tour/weyhe/YEDw>

\*\*\*

CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## Détails des commodités

- Zentrale Netzwerkverteilung inkl. Netzwerkdosen in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss (jeder Raum individuell steuerbar)
- Zentrale Heizungssteuerung mit Außentemperaturfühlern
- Zentrale Brandmeldeanlage mit Alarmsystem
- Zentrale Einbruchmeldeanlage mit Alarmsystem
- Zentral zeitgesteuerte elektrische Rolläden mit zusätzlicher Einzelansteuerung
- 5-phasige CEE Steckdose mit 16 Ampere in der Garage - ideal für das Laden von Elektroautos
- Kachelofen
- Glasfaser
- Im Dachgeschoss ein Schlafzimmer mit Bad en Suite
- Deckenhöhe von 3,05m im Wohnzimmer
- Echtholzboden im Wohnzimmer
- Einbauküche, inkl. Wasserhahn mit Filtersystem
- Automatische Außenbeleuchtung (bewegungsgesteuert und manuell)
- Neue maßgefertigte Toranlage - Steuerbar per Fernbedienung oder App
- Automatische Garagentore - Steuerbar per Fernbedienung oder App
- Neuer Kunststoff-Weidezaun um das gesamte Grundstück
- Kleintiergehege inkl. Freilauf und Voliere
- Blitzableiteranlage
- Feuerverzinkter Metallpavillon
- Boulodrome mit Anzeigetafel
- Maßgefertigte Fenstervergitterung bei Fenstern ohne Rollläden
- Gartenteich mit Bachlauf
- Offenstall für Pferde, Weidetiere, etc.
- ca. 50 ha große Weidefläche direkt am Haus (kann gepachtet werden)
- WLAN auf dem kompletten Grundstück
- Mähroboter
- Englisches Greenhouse

**CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen**

## Tout sur l'emplacement

Mellinghausen, ein malerisches Dorf in der Samtgemeinde Siedenburg (Niedersachsen), beeindruckt durch seine Fachwerkhäuser, umgeben von sanften Hügeln, Wäldern und Feldern. Die enge Dorfgemeinschaft schafft eine gastfreundliche Atmosphäre, in der regelmäßige Veranstaltungen die örtliche Kultur beleben. Umgeben von Wanderwegen und Gewässern bietet Mellinghausen eine idyllische Mischung aus ländlicher Ruhe und modernem Dorfleben. In ca. 3 km Entfernung erreichen Sie die Bundesstraße B214. Diese führt direkt nach Sulingen zur B61 und weiter zur B6. Die Kreisstadt Nienburg ist ca. 35 km entfernt. Bremen liegt ca. 50 km entfernt und Hannover erreichen Sie über die B6 in 80 km.

CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2026. Endenergieverbrauch beträgt 108.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 23295036 - 27249 Mellinghausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Eric Stöver

---

Bahnhofstraße 48-50 Weyhe  
E-Mail: [weyhe@von-poll.com](mailto:weyhe@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)