

Das Exposé



Objekt: 2104

Stadtraum mit Spielraum: vielseitig nutzbare Praxisfläche im Meppener Zentrum zu mieten!

Praxis, Burgstraße 10

49716 Meppen, 1.250,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 2104

Geografische Angaben

Straße Burgstraße
Hausnummer 10
PLZ 49716
Ort Meppen
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Netto Kaltmiete 1.250,00 €
Heizkosten in Ja
Nebenkosten
enthalten
Nebenkosten 260,00 €
Warmmiete 1.510,00 €
Kaution 2.500,00 €

Flächen

Kellerfläche ca. 56 m²
Gewerbefläche ca. 93 m²

Ausstattung

Bauweise Massiv
Dachform Satteldach
Unterkellert Ja
Stellplätze 2 Freiplätze
Boden Fliesen
Gäste WC Ja

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 1959
Baujahr lt. 1959
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 152,5 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 15.04.2034
bis
wesentlicher Gas
Energieträger
Energieeffizienzklas- E
se
Warmwasser Ja
enthalten

Impressionen - Der erste Eindruck



Windfang



Empfang



Warten



Behandlung 3 / Diele



Behandlung 1



Behandlung 2

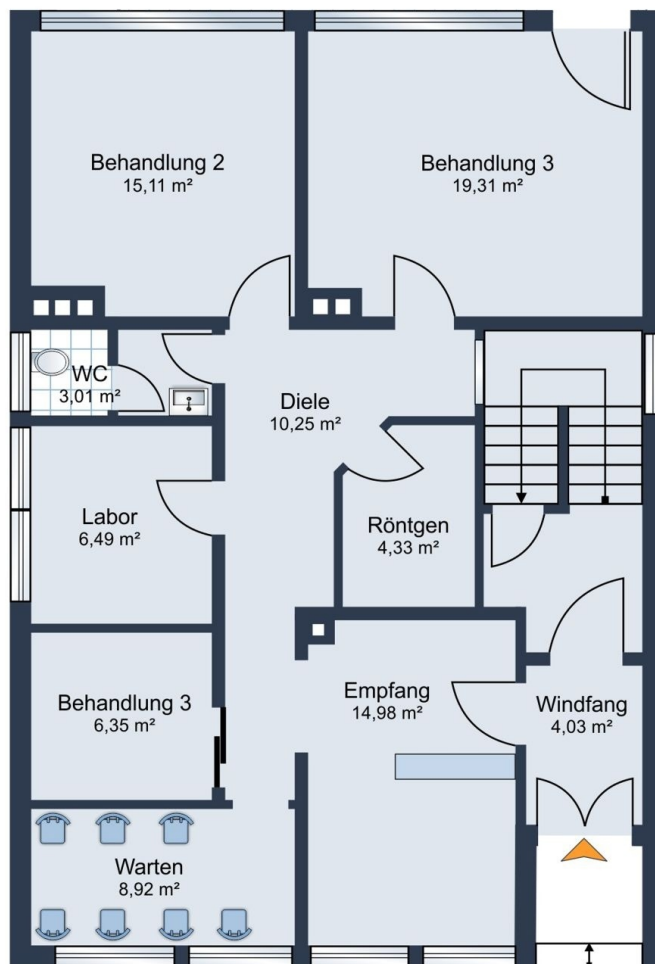


WC



Röntgen / Diele

Visualisierung - Der Grundriss



Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde ursprünglich 1959 in der Meppener Innenstadt erbaut.

Die Praxisräume befinden sich im Erdgeschoss des Gebäudes. In den beiden oberen Etagen befinden sich zwei Wohneinheiten.

Die Immobilie liegt nur wenige Meter vom Marktplatz entfernt und damit mitten im Stadtraum. Bushaltestellen und öffentliche Stellplätze sind fußläufig erreichbar.

Für Ihr Raumgefühl

Die ca. 93 qm große Gewerbefläche im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses wird derzeit als Zahnarztpraxis genutzt und eignet sich ideal für eine weitere medizinische Nutzung. Alternative Nutzungskonzepte, wie etwa eine Verwendung als Bürofläche, sind denkbar.

Die Raumaufteilung umfasst einen Empfangsbereich, einen Warteraum, drei Behandlungsräume, einen Röntgenraum, ein WC sowie eine Diele. Die Räume sind durch großzügige Fensterflächen gut belichtet und mit dreifach verglasten Kunststoffrahmenfenstern aus dem Jahr 2020 ausgestattet. In sämtlichen Räumen sind manuelle Rollläden installiert, ein Behandlungsraum verfügt zusätzlich über elektrische Rollläden. Die gesamte Fläche ist mit einem pflegeleichten Fliesenboden ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasbrennwerttherme der Marke Viessmann (2019) und wird verbrauchsabhängig über Wärmemengenzähler erfasst.

Zwei Stellplätze im Freien befinden sich direkt vor dem Gebäude, zudem sind zwei Kellerräume der Einheit zugeordnet.

Informationen zu den Mietpreisen:

- Nettokaltmiete: 1.250,00 € mtl.
- Nebenkostenvorauszahlung / Abschlag: 260,00 € mtl. (inkl. Wasser und Heizkosten)
- Beträge ggf. zzgl. gesetzlicher MwSt.
- Strom rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab
- Mietkaution: 2.500,00 €
- die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Flächenberechnung

Bei den Flächen handelt es sich um ca.-Angaben:

Nutzfläche:

- Empfang: 14,98 qm
- Warten: 8,92 qm
- Behandlung 1: 19,31 qm
- Behandlung 2: 15,11 qm
- Behandlung 3: 6,35 qm
- WC: 3,01qm
- Labor: 6,49 qm
- Röntgen: 4,33 qm
- Diele: 10,25 qm
- Windfang: 4,03 qm

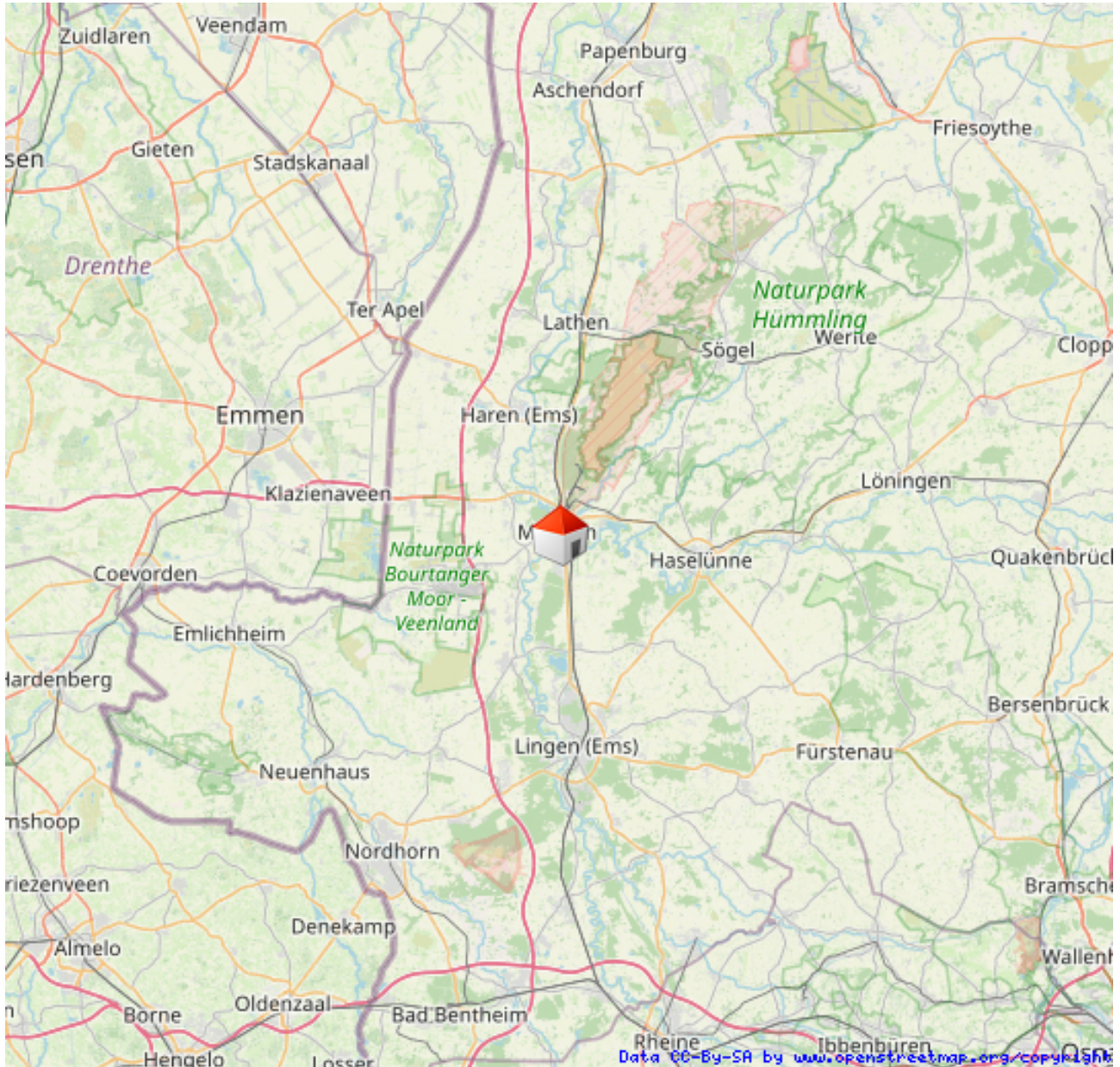
Summe Nutzfläche: 92,78 qm

Kellergeschoss:

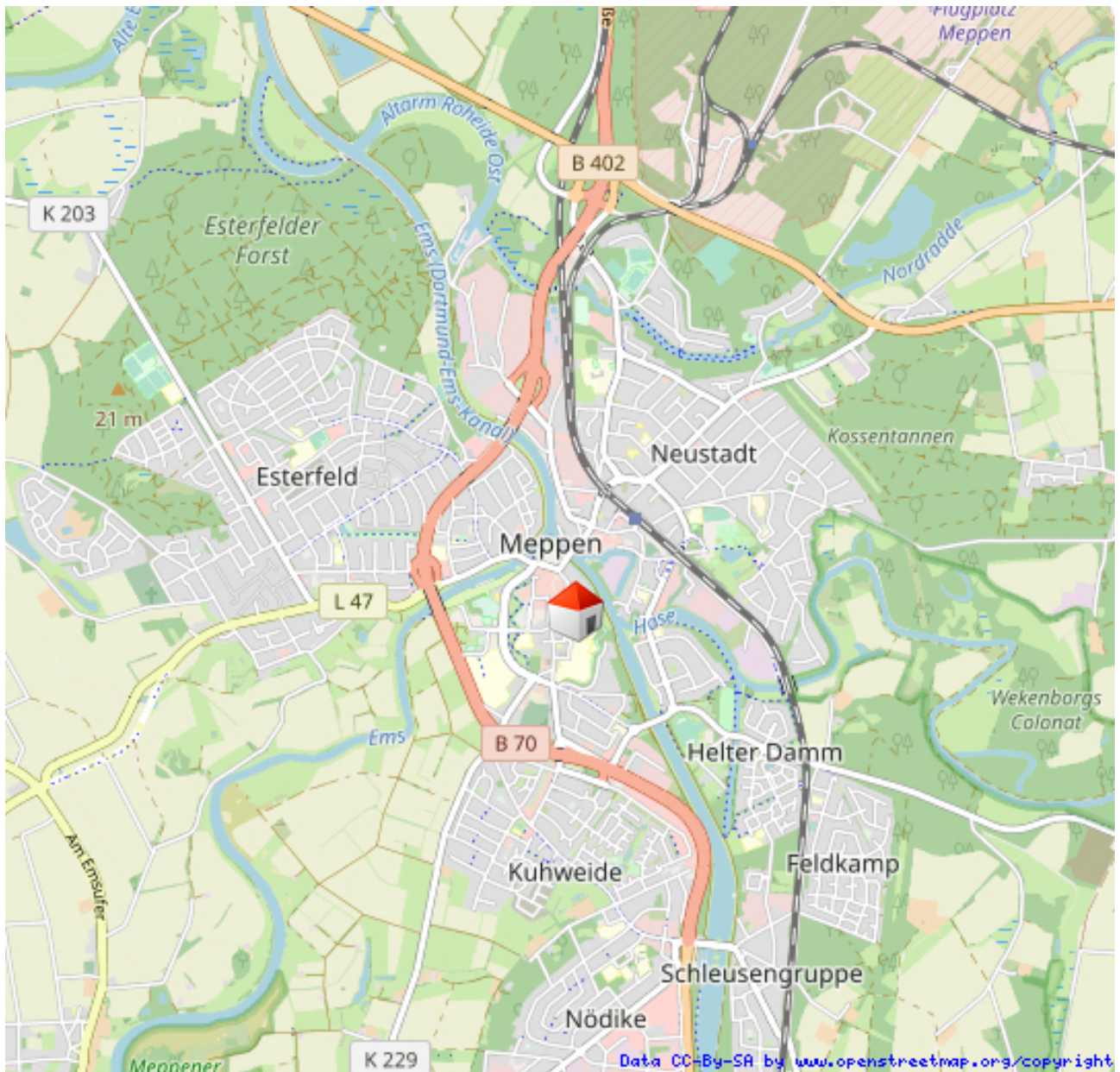
- Kellerraum 1: 39,28 qm
- Kellerraum 2: 16,91 qm

Summe Kellergeschoss: 56,19 qm

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

NI-2024-005048487

2

Diagramm zur Ermittlung des Primärenergiebedarfs eines Gebäudes:

- Treibhausgasemissionen:** 37,7 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)
- Endenergiebedarf dieses Gebäudes:** 152,5 kWh/(m²·a)
- Primärenergiebedarf dieses Gebäudes:** 170,1 kWh/(m²·a)

Die Energiegrade sind farblich markiert: A+ (grün), A (hellgrün), B (hellgrün), C (gelbgrün), D (gelb), **E (gelb)**, F (orange), G (rot-orange), H (rot). Die Skala reicht von 0 bis >250 kWh/(m²·a).

☐ eingehalten

☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

152,5 kWh/(m²·a)

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
3 Mehrfachnennung möglich
4 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
5 Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
6 Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
3 Mehrfachnennung möglich
4 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
5 Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
6 Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

7 nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
8 Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
9 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in
10 einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Amina Robbe
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: amina.robbe@tiehen.eu

Web: www.tiehen.eu

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.