

# Das Exposé

---



Objekt: 2228

## **Urban Life - Erdgeschoss Edition: Neubau Erdgeschoss mit Tiefgarage in Stadt & Ems Nähe zu mieten!**

Erdgeschosswohnung, Am Haseufer 2

49716 Meppen, 1.300,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 2228

### Geografische Angaben

Straße Am Haseufer  
Hausnummer 2  
PLZ 49716  
Ort Meppen  
Bundesland Niedersachsen

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 1.300,00 €  
Heizkosten in Ja  
Nebenkosten  
enthalten  
Nebenkosten 250,00 €  
Warmmiete 1.550,00 €  
Kaution 3.000,00 €

### Flächen

Wohnfläche ca. 107 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 3  
Schlafzimmer 2  
Badezimmer 1  
Anzahl sep. WC 1  
Anzahl Terrassen 1

Anzahl Balkone 1

### Ausstattung

Bauweise Massiv  
Dachform Satteldach  
Unterkellert Teilweise  
Stellplätze 1 Tiefgaragenstellplatz  
Fahrstuhl Personenaufzug  
Küche offene Küche  
Terrasse Ja  
Garten Ja  
Balkon Ja  
Ausr. Terrasse/Balkon Südwest  
Befeurung Erdwärme  
Heizungsart Zentralheizung,  
Fußbodenheizung  
Boden Fliesen, Vinylboden  
Bad Fenster, Dusche  
Gäste WC Ja  
TV Kabelanschluss Ja  
Seniorengerecht Ja  
Barrierefrei Ja  
Wasch/Trockenraum Ja  
Breitbandanschluss Ja  
TV-Anschluss Internet-Streaming,  
Kabelfernsehen

**Baujahr / Energieausweis**

Baujahr	2025
Baujahr lt.	2023
Energieausweis	
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	12,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	25.10.2033
wesentlicher Energieträger	Erdwärme

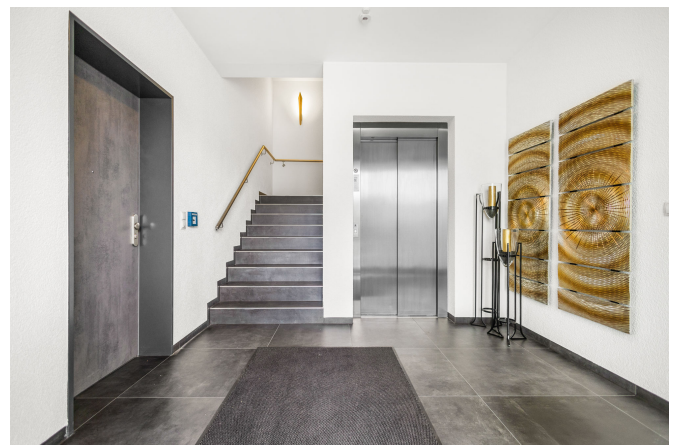
Energieeffizienzklasse	A+
Warmwasser enthalten	Ja
Zustand	Erstbezug

**Weitere Informationen**

Verfügbar ab	sofort
--------------	--------



## Impressionen - Der erste Eindruck



Eingangsbereich





Diele / Wohnen / Essen / Kochen



Wohnen / Essen / Kochen



Schlafen / Flur



Schlafen



Schlafen II



Flur



Schlafen II

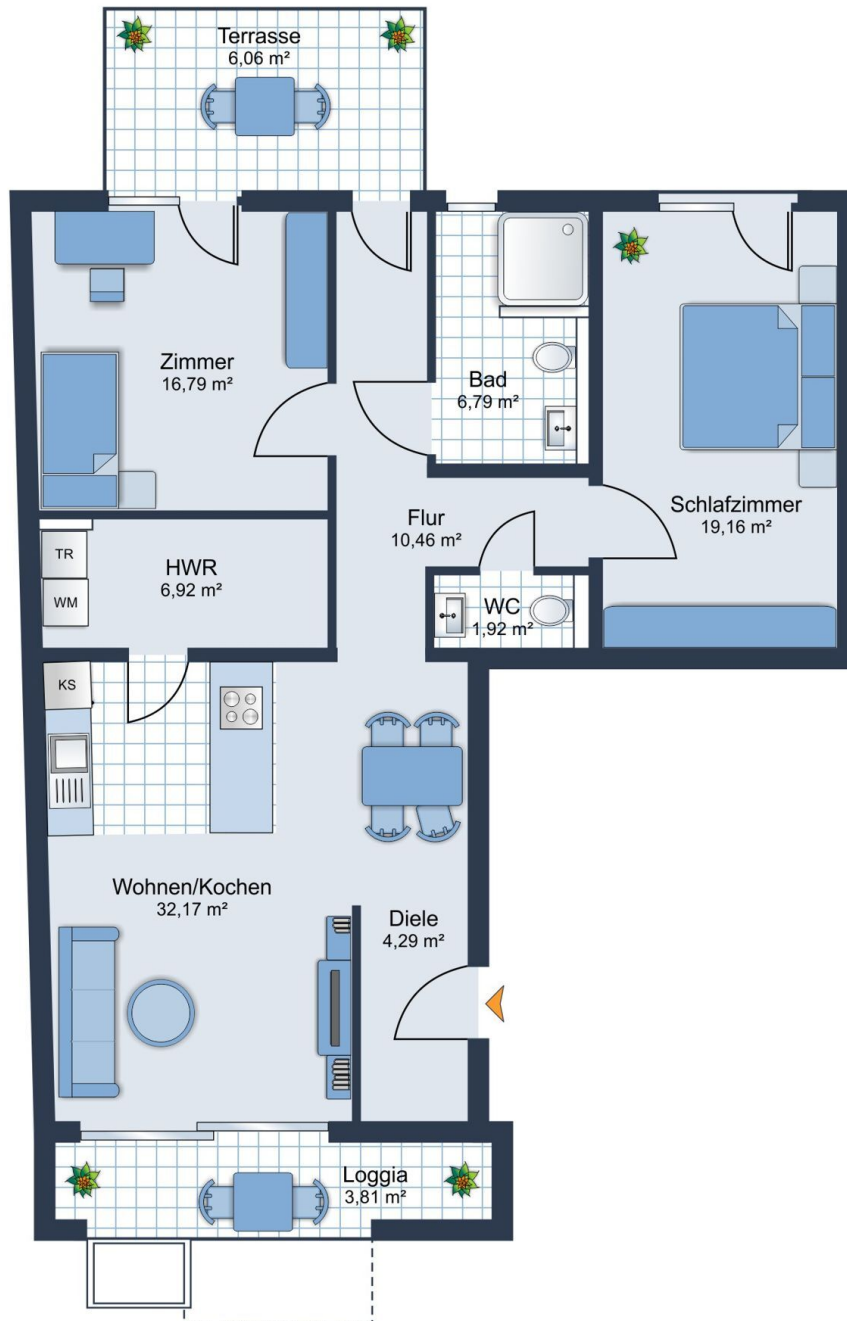


Tageslichtbad



Tageslichtbad

## Visualisierung - Der Grundriss



Erdgeschoss



## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieses 4-Parteienhaus wurde in diesem Jahr in einer attraktiven Lage in Meppen erbaut: Die Ems sowie die Innenstadt liegen nahezu direkt vor der Tür. Die Immobilie bietet damit eine seltene Kombination aus naturnaher Umgebung und direkter Stadtnähe.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind bequem fußläufig erreichbar. Auch der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Bundesstraßen B70 und B402 ist hervorragend. Die umliegenden Flusslandschaften von Hase und Ems bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

## Für Ihr Raumgefühl

Urbanes Wohnen mit Ems en Suite!

Diese hochwertig ausgestattete Erdgeschosswohnung in einem modernen 4-Parteienhaus wurde nach dem KfW-40 Standard errichtet und bietet ein durchdachtes Wohnkonzept auf ca. 107m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die zentrale Lage direkt am Haseufer vereint urbanes Leben mit naturnaher Umgebung.

Das Objekt überzeugt durch moderne Ausstattung, energieeffiziente Erdwärme-Heizung, dreifach verglaste Fenster, Fußbodenheizung, einen barrierefreien Zugang über den Fahrstuhl, offenes Wohn-/Esszimmer mit Küchenbereich, zwei Schlafzimmer, Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche sowie separates Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Eine Loggia, eine Terrasse mit Gartenzugang sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab. Zusätzlich stehen eine Wallbox zum Laden von E-Autos sowie eine E-Bike-Ladestation zur Verfügung.

Die Aufteilung der Wohnung im Überblick:

- Wohn-/Essbereich mit offener Küche (Einbauküche nicht vorhanden, kann optional gegen Aufpreis gestellt werden)
- Zugang zur Terrasse und zum Garten
- (Eltern-)Schlafzimmer mit Terrassenzugang
- zweites Zimmer als Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- separates Gäste-WC

- Diele/Flur mit Platz für Garderobe

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- barrierefrei & seniorengerecht
- Personenaufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnung
- Erdwärme-Heizung (Zentralheizung)
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Vinyl- und Fliesenböden
- Aluminiumfenster mit Dreifachverglasung
- Glasfaseranschluss in der Wohnung
- Kabel-TV (ein entsprechender Versorgungsvertrag mit Vodafone kann optional für 9,90€ monatlich genutzt werden)
- Tiefgaragenstellplatz & Kellerraum
- Wallbox für E-Autos
- E-Bike-Ladestation

Mietkonditionen:

- Kaltmiete: 1.300,00€ mtl.
- Nebenkosten: 250,00€ mtl. (inkl. Heiz-/Wasserkosten sowie weiterer Nebenkosten)
- Warmmiete: 1.550,00€
- Mietkaution: 3.000,00€
- Mindestmietdauer: 12 Monate
- Strom ist vom Mieter eigenständig anzumelden

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

## Weitere Informationen

Hinweis:

- bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern



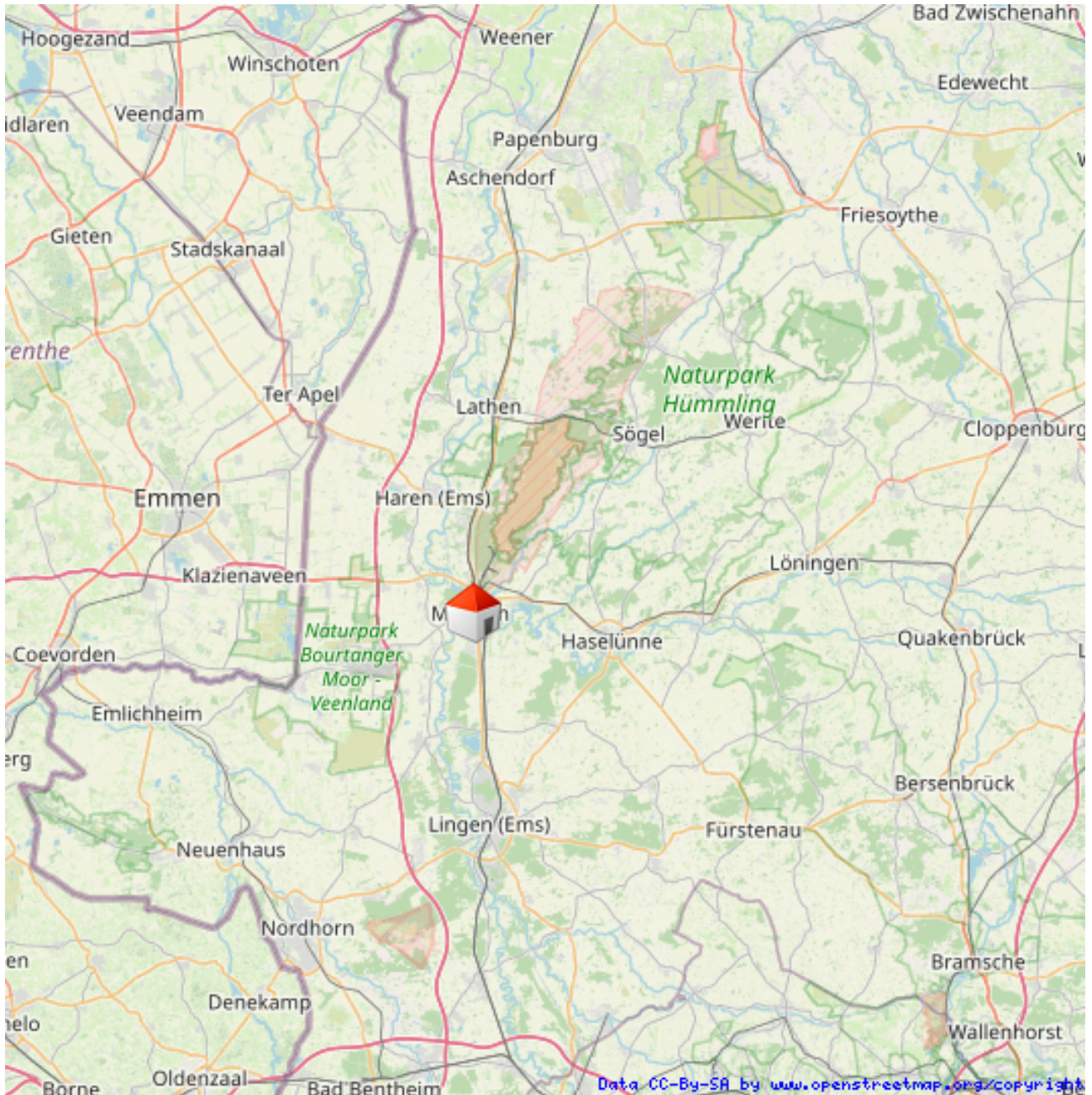
## Flächenberechnung

Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca.-Werte:

- Wohnen/Essen/Kochen: 32,17 qm
- Schlafzimmer 1: 19,16 qm
- Schlafzimmer 2: 16,79 qm
- Tageslichtbad: 6,79 qm
- Gäste-WC: 1,92 qm
- HWR: 6,92 qm
- Diele: 4,29 qm
- Flur: 10,46 qm
- Loggia: 3,81 qm (insgesamt 7,62 qm, angerechnet zu 1/2)
- Terrasse: 6,06 qm (insgesamt 12,12 qm, angerechnet zu 1/2)

Wohnfläche gesamt: 107,41 m<sup>2</sup>

## Der Lageplan



Makrolage



## Mikrolage



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

8

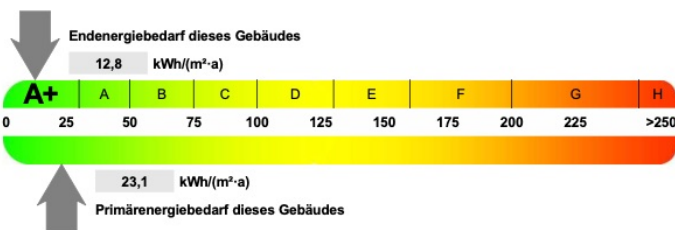
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

### Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 7,2 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 23,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 44,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,21 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,38 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

12,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

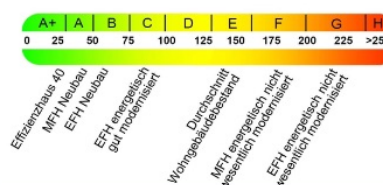
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Geothermie und Umweltwärme	60,9 %	121,7 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	39,1 %	78,3 %
Summe:	100,0 %	200,0 %

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☒ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Bleona Jakupaj  
Immobilien Tiehen oHG  
Hinterstraße 15  
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 4965175

E-Mail: [bleona.jakupaj@tiehen.eu](mailto:bleona.jakupaj@tiehen.eu)  
Web: [www.tiehen.eu](http://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.