

Das Exposé



Objekt: 2267

Renovierte Erdgeschosswohnung mit Terrasse & Garten in Meppen am Kanal zu mieten!

Erdgeschosswohnung, Am Nachtigallenwäldchen 8

49716 Meppen, 790,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 2267

Geografische Angaben

Straße Am
Nachtigallenwäldchen

Hausnummer 8
PLZ 49716
Ort Meppen
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 790,00 €
Kaution 1.580,00 €

Flächen

Wohnfläche ca. 108 m²
Zimmer Gesamt 3
Schlafzimmer 2
Badezimmer 1
Anzahl Terrassen 1

Ausstattung

Bauweise Massiv

Dachform Satteldach

Unterkellert Ja

Stellplätze 1 Freiplatz
1 Garage

Terrasse Ja

Ausr. Terrasse/Balkon Süd

Bad Fenster, Dusche

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 1965

Baujahr lt. 1965

Energieausweis

Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 184,7 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 27.11.2032
bis

wesentlicher Gas

Energieträger

Energieeffizienzklasse F

Warmwasser Ja
enthalten

Weitere Informationen

Verfügbar ab sofort

Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen / Essen



Schlafen 1



Schlafen 2



Tageslichtbad

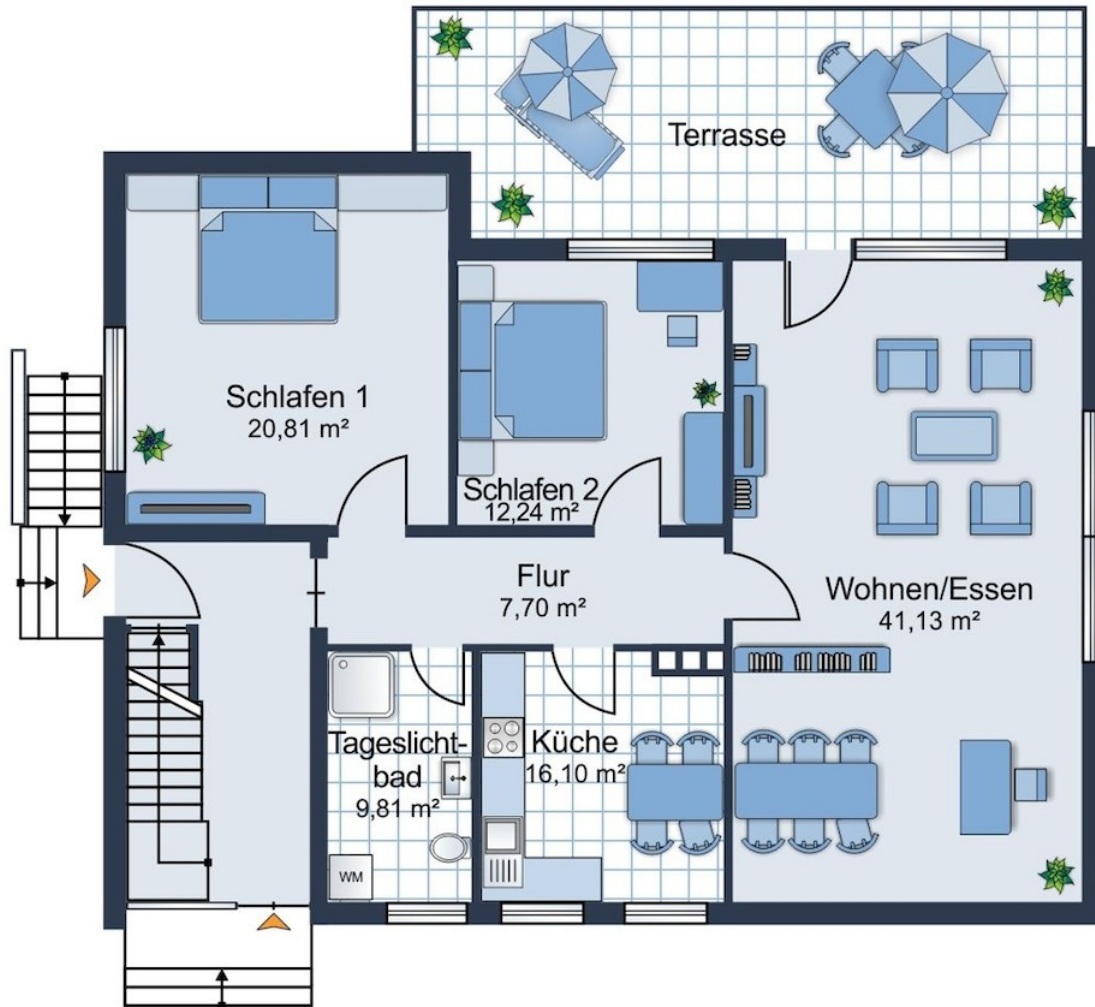


Tageslichtbad



Flur

Visualisierung - Der Grundriss



Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Immobilie liegt in Meppen in einem verkehrsberuhigten Wohngebiet direkt am Kanal und bietet damit naturnahes Wohnen mit Zugang zu Spazier- und Radwegen entlang des Wassers.

Die Innenstadt, Schulen und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Eine Kindertagesstätte befindet sich nahezu direkt um die Ecke.

Mit rund 37.000 Einwohnern und zahlreichen Behörden bietet die Stadt Meppen ein vielfältiges Angebot im schulischen, kulturellen und sportlichen Bereich.

Für Ihr Raumgefühl

Das ca. 41 m² große Wohn- und Esszimmer bietet großzügigen Raum für individuelle Einrichtungsideen und ermöglicht den direkten Zugang auf die teilüberdachte Terrasse und in den Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer und eine separate Küche. Diese kann auf Wunsch mit einer neuen Einbauküche ausgestattet werden (monatliche Erhöhung der Kaltmiete um 60,00 €).

Ein helles Tageslichtbad bietet Waschtisch, WC, ebenerdige Dusche, Handtuchheizkörper und Anschluss für eine Waschmaschine.

Die renovierte Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Zweiparteienhaus in naturnaher Lage direkt am Kanal und überzeugt durch praktische Ausstattungsdetails.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Garagen-Stellplatz und einen eigenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete: 790,00 €
- Nebenkostenvorauszahlung: 70,00 € mtl.
- Strom, Wasser und Gas rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab
- Kautions: 1.580,00 €
- Im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von einem Jahr vereinbart
- Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Immobilien Tiehen oHG

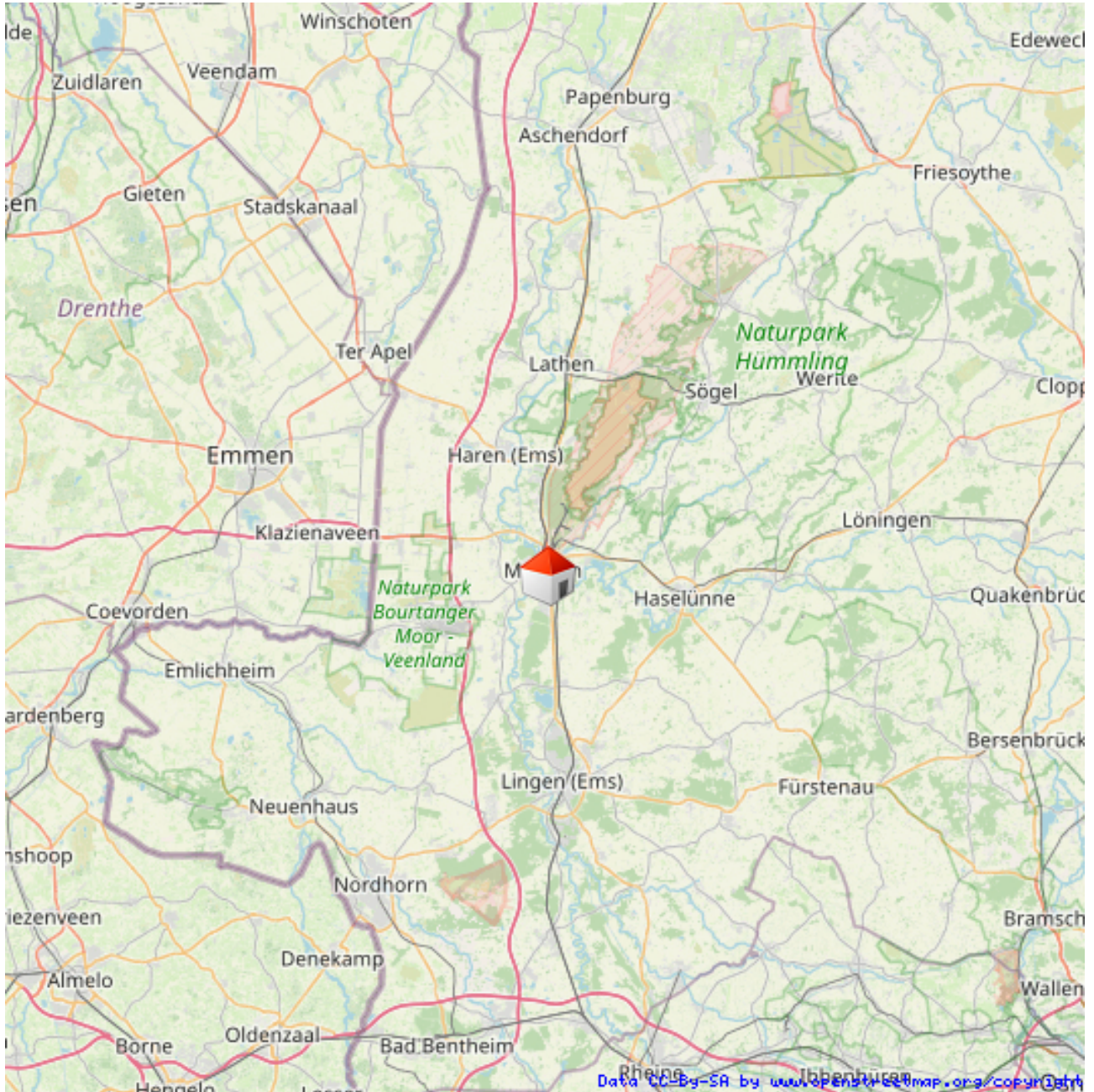
Flächenberechnung

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

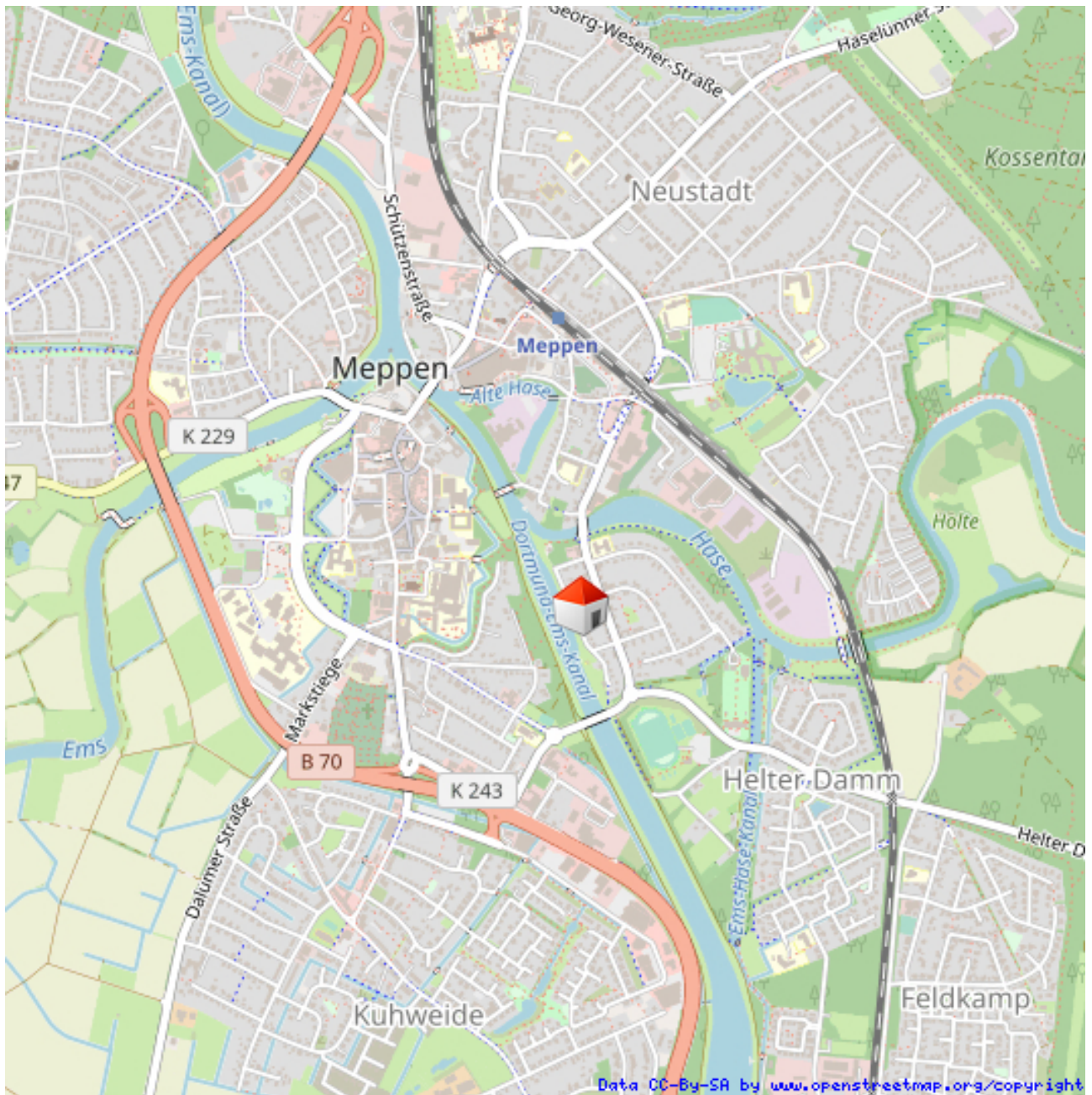
- Wohnen / Essen: 41,13 qm
- Schlafen 1: 20,81 qm
- Schlafen 2: 12,24 qm
- Küche: 16,10 qm
- Tageslichtbad: 9,81 qm
- Flur: 7,70 qm

Summe Wohnfläche: 107,79 qm

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

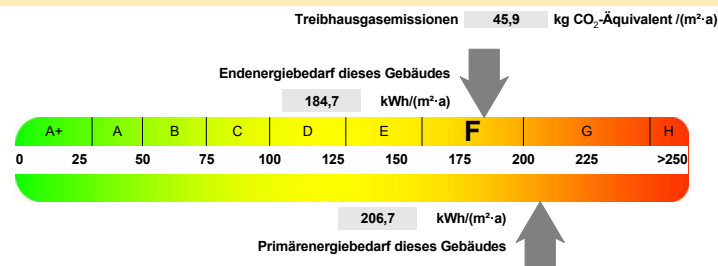
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2022-004327885

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 206,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 99,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 0,96 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·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]

184,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

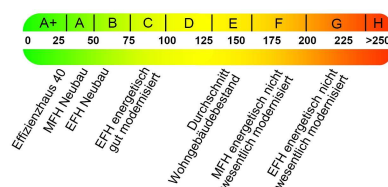
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 ⁴



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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG³ nur bei Neubau⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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.