

Das Exposé



Objekt: 2285

Etagenwohnung mit drei Schlafzimmern, Einbauküche & Loggia in Meppen-Kuhweide zu mieten!

Etagenwohnung, Wilhelm-Sagemüller-Straße 8

49716 Meppen, 695,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 2285

Geografische Angaben

Straße Wilhelm-Sagemüller-
Straße

Hausnummer 8

PLZ 49716

Ort Meppen

Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja

Kaltmiete 695,00 €

Heizkosten in Nein

Nebenkosten
enthalten

Nebenkosten 60,00 €

Kaution 1.390,00 €

Flächen

Wohnfläche ca. 83 m²

Zimmer Gesamt 4

Schlafzimmer 3

Badezimmer 1

Anzahl sep. WC 1

Anzahl Balkone 1

Ausstattung

Bauweise Massiv

Dachform Satteldach

Stellplätze 1 Freiplatz

Küche Einbauküche

Balkon Ja

Ausr. Terrasse/Balkon Südwest

Befeuerung Gas

Heizungsart Etagenheizung

Boden Fliesen, Laminat

Bad Dusche und Wanne

Gäste WC Ja

Fahrradraum Ja

Wasch/Trockenraum Ja

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 1996

Baujahr lt. 1996

Energieausweis

Energieausweis Bedarfsausweis

Endenergiebedarf 118,8 kWh/(m²a)

Energieausweis gültig 14.07.2034

bis

wesentlicher Gas

Energieträger

Energieeffizienzklas- D

se

Warmwasser
enthalten

Ja

Weitere Informationen

Verfügbar ab 01.10.2025

Vermietet Ja

Impressionen - Der erste Eindruck



Hauseingang



Wohn- / Esszimmer



Wohn- / Esszimmer



Loggia



Küche



(Eltern-) Schlafzimmer



Badezimmer

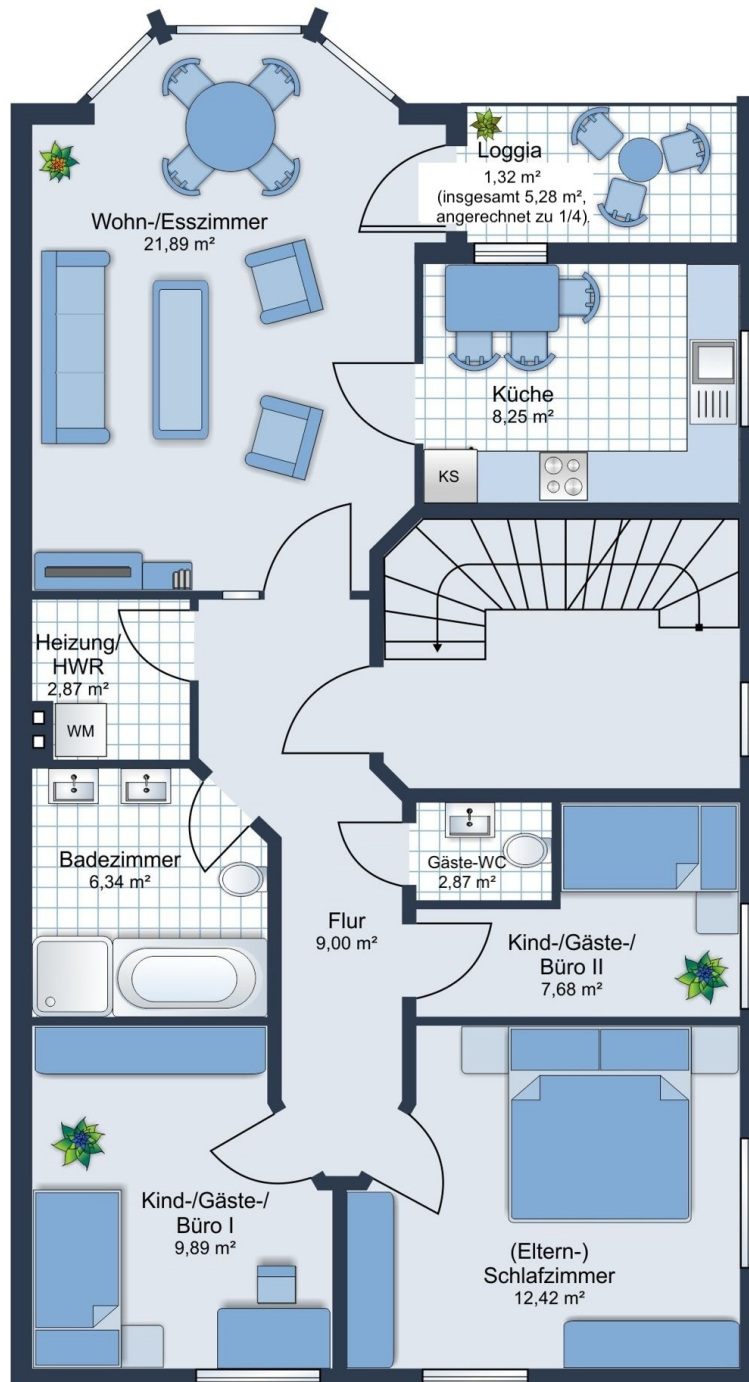


Badezimmer



Gäste-WC

Visualisierung - Der Grundriss



Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Immobilie wurde um 1996 in einem ruhigen, zentrumsnahen Wohngebiet von Meppen-Kuhweide in Sackgassenendlage erbaut.

In direkter Umgebung – quasi auf der anderen Straßenseite – befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad schnell erreichbar.

Für Ihr Raumgefühl

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines Dreiparteienhauses innerhalb eines Doppelhaus-Ensembles mit insgesamt sechs Wohneinheiten.

Der helle Wohn- und Essbereich mit Erker bietet Zugang zur Loggia.

Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet außerdem Platz für eine Frühstücksecke (die Nutzung der Einbauküche ist im Mietpreis enthalten).

Es stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Das Tageslichtbad ist mit Dusche, Wanne, zwei Waschbecken, WC sowie einer angenehmen Fußbodenerwärmung ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie einen Heizungs- und Abstellraum mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner. Der Flur bietet Platz für eine Garderobe.

Ein separater Abstellraum im Dachgeschoss bietet zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehören außerdem ein PKW-Stellplatz im Freien sowie ein praktischer Holzschuppen zur Unterbringung von Fahrrädern.

Der TV-Empfang erfolgt über Kabelanschluss; schnelle Internetverbindungen sind über DSL oder Glasfaser möglich.

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete: 695,00 €
- Nebenkostenvorauszahlung: 60,00 € mtl.
- Kautions: 1.390,00 €
- Im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von einem Jahr vereinbart
- Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

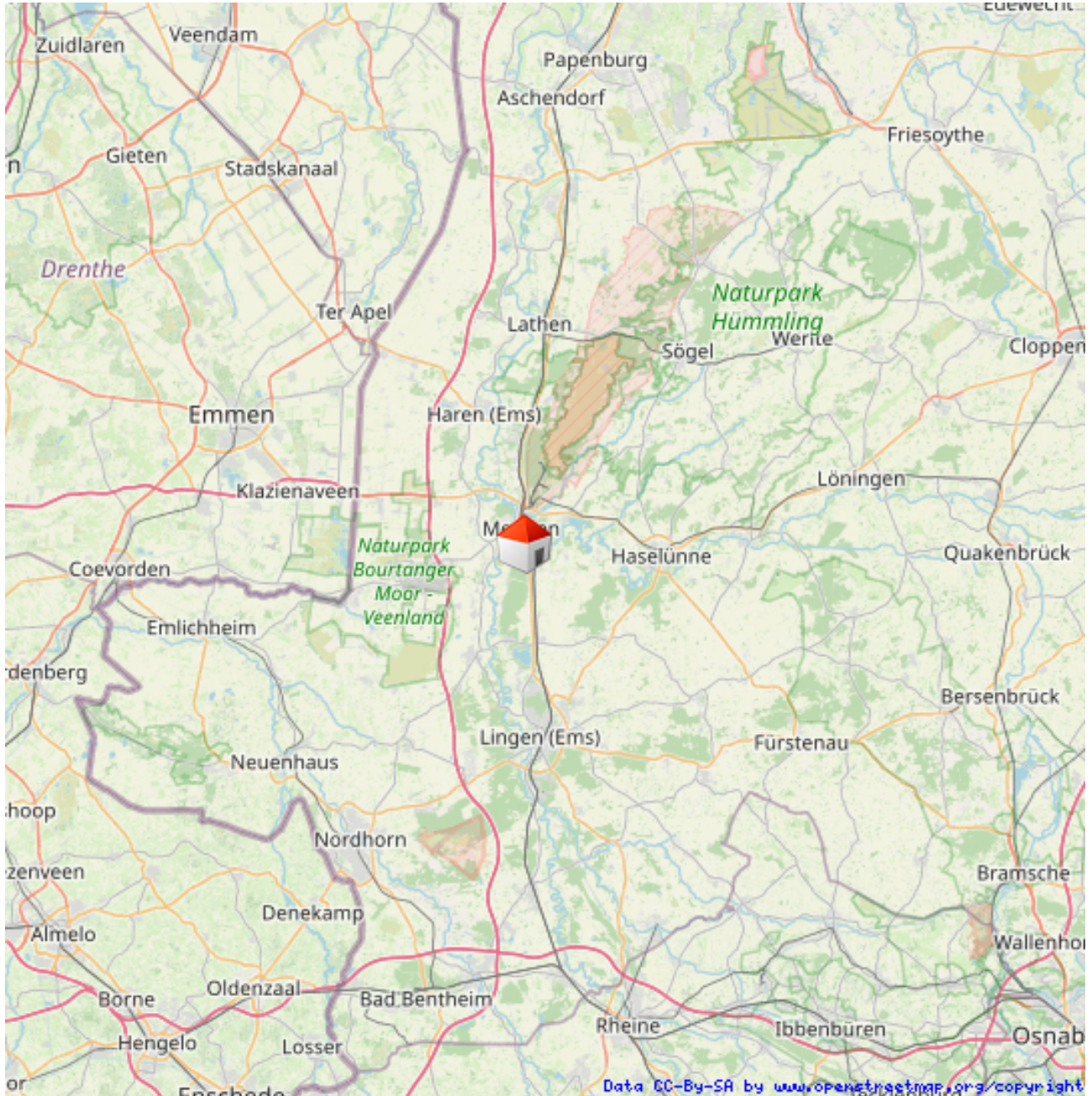
Flächenberechnung

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

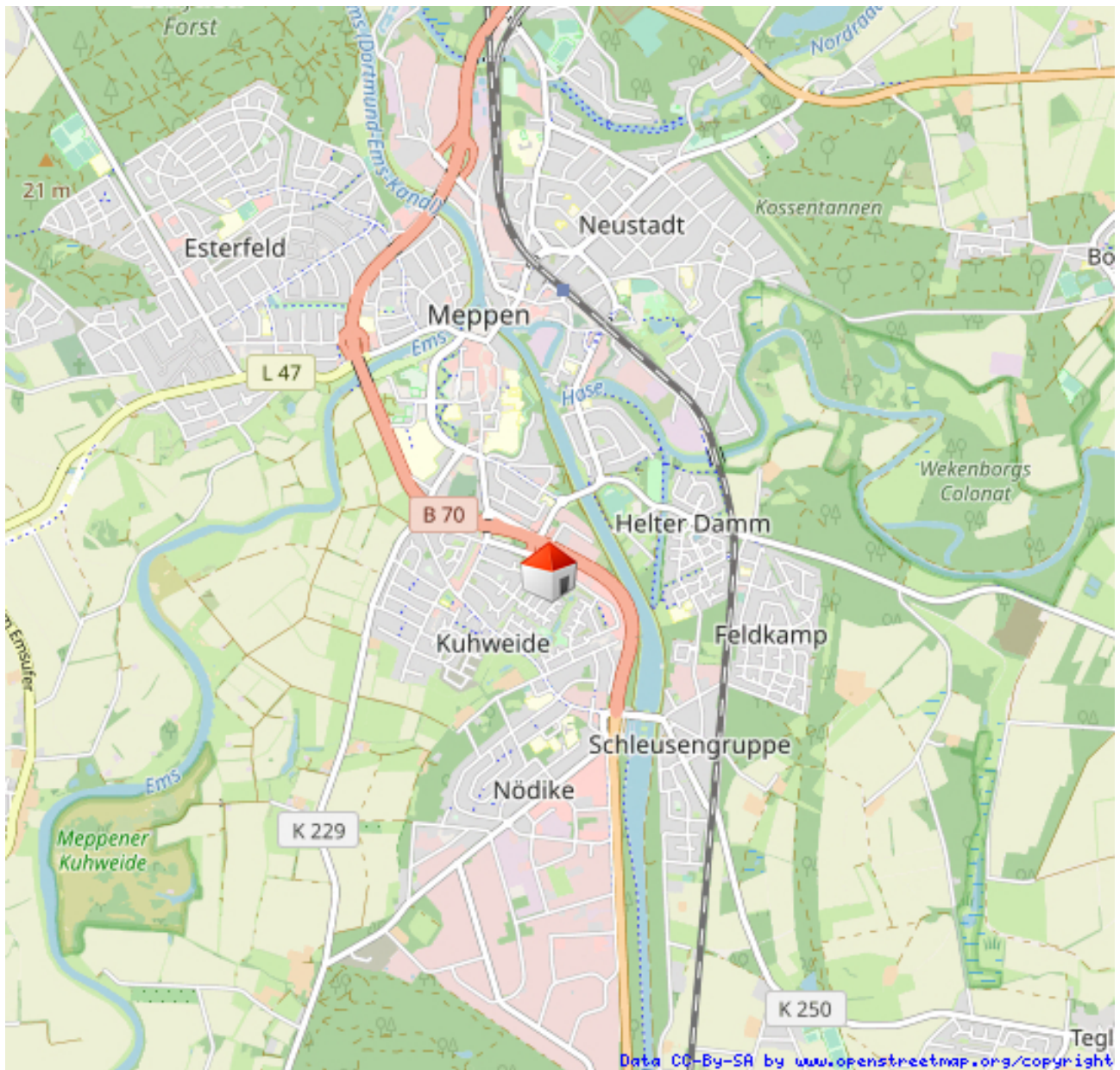
- Wohn- / Esszimmer: 21,89 qm
- Küche: 8,25 qm
- (Eltern-) Schlafzimmer: 12,42 qm
- Kind- / Gäste- / Bürozimmer 1: 9,89 qm
- Kind- / Gäste- / Bürozimmer 2: 7,68 qm
- Badezimmer: 6,34 qm
- Loggia: 1,32 qm (insgesamt 5,28 qm, angerechnet zu 1/4)
- Gäste-WC: 2,87 qm
- Flur: 9,00 qm
- Heizung / Hauswirtschaftsraum: 2,87 qm

Summe Wohnfläche: 82,53 qm

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

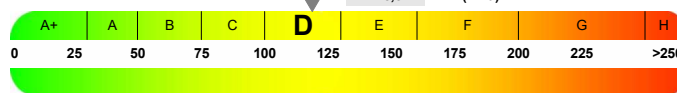
NI-2024-005216020

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen	28,9	kg CO₂-Äquivalent /(m²·a)
-------------------------------	-------------	--

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

118.8 kWh/(m²·a)

131,4 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert	131,4 kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	104,6 kWh/(m ² ·a)
----------	-------------------------------	------------------	-------------------------------

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert	0,46	W/(m ² ·K)	Anforderungswert	0,63	W/(m ² ·K)
----------	------	-----------------------	------------------	------	-----------------------

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

118.8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

- ☐ **Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG**
- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen i. n. a. V. nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG § 71b
 - ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
 - ☐ Trommelröhrendrehung (§ 71d)
 - ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)
 - ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

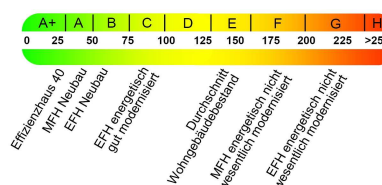
☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG Anteil Wär- Anteil EE⁶ Anteil EE⁶[illegible]

<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹	Anteil EE ¹⁰
Art der erneuerbaren Energie	
	%
	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

- 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

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. Daraus gewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{G,N}$), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes

- 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.