

Das Exposé



Objekt: 2666

Ausblick Deluxe - Etagenwohnung mit Loggia zwischen Wasser & Innenstadtleben zu mieten!

Etagenwohnung, Am Haseufer 2

49716 Meppen, 910,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 2666

Geografische Angaben

Straße Am Haseufer
Hausnummer 2
PLZ 49716
Ort Meppen
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 910,00 €
Heizkosten in Ja
Nebenkosten
enthalten
Nebenkosten 150,00 €
Warmmiete 1.060,00 €
Kaution 2.500,00 €

Flächen

Wohnfläche ca. 65 m²
Zimmer Gesamt 2
Schlafzimmer 1
Badezimmer 1
Anzahl Balkone 1

Ausstattung

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

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2023
Baujahr lt. 2023
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 12,8 kWh/(m²a)

Energieausweis gültig 02.06.2036

bis

wesentlicher

Erdwärme

Energieträger

Energieeffizienzklas- A+

se

Warmwasser Ja

enthalten

Zustand Neuwertig

Weitere Informationen

Verfügbar ab sofort

Impressionen - Der erste Eindruck



Eingangsbereich Erdgeschoss



Flurbereich Obergeschoss



Wohnen/ Essen/ Kochen



Wohnen/ Essen/ Kochen



Wohnen/ Essen/ Kochen



Loggia



Loggia



Schlafzimmer



Tageslichtbad



Tageslichtbad



Hauswirtschaftsraum

Visualisierung - Der Grundriss



Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieses 4-Parteienhaus wurde im Jahr 2023 in attraktiver Lage von Meppen erbaut. Die Ems und die Innenstadt befinden sich nahezu direkt vor der Tür, sodass die Immobilie eine seltene Kombination aus naturnaher Umgebung und unmittelbarer Stadtnähe bietet.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind bequem fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Bundesstraßen B70 und B402 ist sehr gut. Die umliegenden Flusslandschaften von Hase und Ems laden zudem zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ein.

Für Ihr Raumgefühl

Ausblick Deluxe – Etagenwohnung mit Loggia in Südwestlage zwischen Wasser und Innenstadtleben zu mieten!

Diese hochwertig ausgestattete Obergeschosswohnung befindet sich in einem modernen 4-Parteienhaus direkt am Haseufer. Das Gebäude wurde nach dem KfW-40-Standard errichtet und überzeugt durch eine energieeffiziente Bauweise sowie ein komfortables Wohnkonzept auf ca. 65 m² Wohnfläche.

Die zentrale Lage verbindet urbanes Wohnen mit der Nähe zur Natur. Die Innenstadt ist schnell erreichbar, während das Haseufer eine attraktive Umgebung für Spaziergänge und Erholung bietet.

Die Wohnung verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich mit integriertem Küchenbereich. Eine Einbauküche ist vom Vormieter vorhanden und kann gegen Aufpreis übernommen werden. Vom Wohnbereich aus öffnet sich der Zugang zur sonnigen Loggia in Südwestlage.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung. Das Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Ergänzt wird die Raumaufteilung durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie hochwertigen Einbauschränken, diese ebenfalls vom Vormieter übernommen werden können. Die Diele bietet Platz für eine Garderobe.

Dreifach verglaste Aluminiumfenster, Fußbodenheizung in allen Räumen und eine moderne Erdwärme-Heizung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Der barrierefreie Zugang über den Personenaufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnung bietet zusätzlichen Komfort.

Immobilien Tiehen oHG

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz, eine Wallbox für E-Autos sowie eine E-Bike-Ladestation.

Mietkonditionen:

- Kaltmiete: 910,00€ mtl.
- Nebenkosten: 150,00€ mtl. (inkl. Heiz-/Wasserkosten)
- Strom ist vom Mieter eigenständig anzumelden
- Mietkaution: 2.500,00€
- Mindestmietdauer: 12 Monate

Hinweise:

- Bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern
- Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

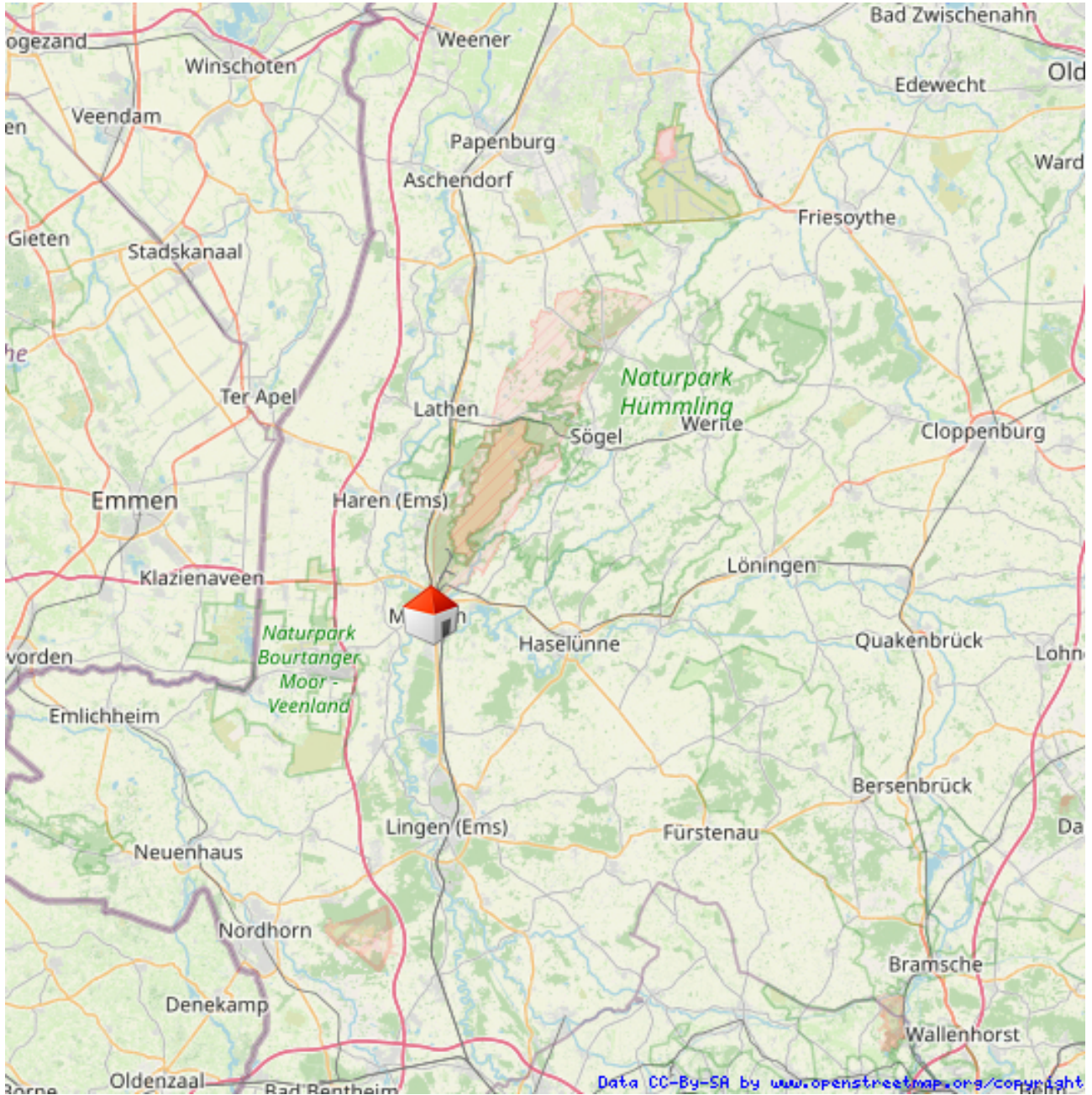
Flächenberechnung

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

- Wohnen/Essen/Kochen: 25,86 m²
- Schlafzimmer: 16,25 m²
- Tageslichtbad: 7,32 m²
- HWR: 5,60 m²
- Diele: 4,18 m²
- Loggia: 5,38 m² (insgesamt 10,76 m², angerechnet zu 1/2)

Wohnfläche gesamt: 64,59 m²

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

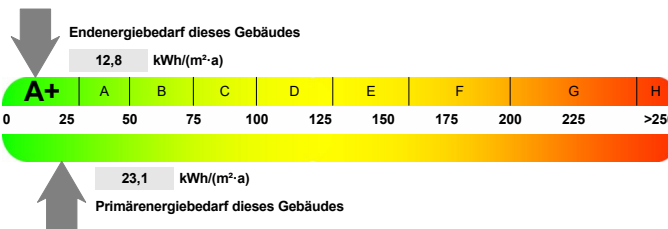
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2026-006433454

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 7,2 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 23,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 44,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_v³

Ist-Wert 0,21 W/(m²·K) Anforderungswert 0,38 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]

12,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

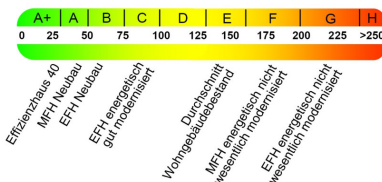
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	60,9 %	121,7 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	39,1 %	78,3 %
Summe:	100,0 %	200,0 %

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



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 Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Maike Koers
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 4965175

E-Mail: maike.koers@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.