

Das Exposé



Objekt: 2703

NEUBAU Erstbezug: Exklusive Doppelhaushälfte mit bis zu 5 Schlafzimmern in Meppen-Versen zu mieten!

Doppelhaushälfte, Franz-Rothkötter-Straße 3

49716 Meppen / Versen, 1.600,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 2703

Geografische Angaben

Straße Franz-Rothkötter-Straße

Hausnummer 3

PLZ 49716

Ort Meppen / Versen

Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja

Kaltmiete 1.600,00 €

Heizkosten in Ja

Nebenkosten
enthalten

Nebenkosten 130,00 €

Warmmiete 1.730,00 €

Kaution 3.200,00 €

Flächen

Wohnfläche ca. 132 m²

Nutzfläche ca. 40 m²

Zimmer Gesamt 6

Schlafzimmer 5

Badezimmer 2

Anzahl Terrassen 1

Ausstattung

Bauweise Massiv

Dachform Satteldach

Unterkellert Nein

Stellplätze 1 Carport

1 Freiplatz

Küche Einbauküche, offene
Küche

Terrasse Ja

Befeurung Luft/Wasser
Wärmepumpe

Heizungsart Wärmepumpe

Boden Fliesen, Vinylboden

Bad Fenster, Dusche,
Wanne

Gäste WC Ja

Fahrradraum Ja

Wasch/Trockenraum Ja

Breitbandanschluss Ja

TV-Anschluss Satellit,
Internet-Streaming

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2025

Baujahr lt. 2025

Energieausweis

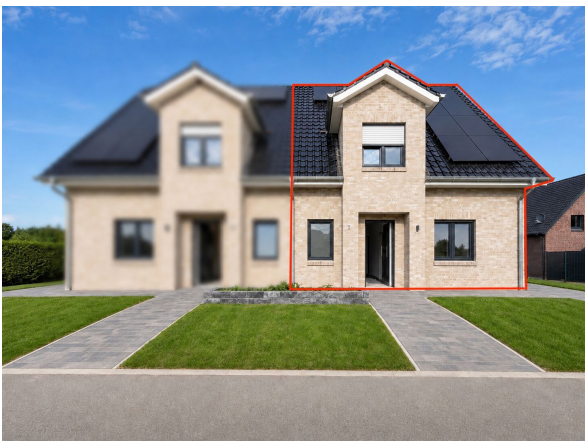
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	8,1 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	11.05.2035
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+

Warmwasser enthalten	Ja
Zustand	Erstbezug

Weitere Informationen

Verfügbar ab	August 2026
--------------	-------------

Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen/ Essen/ Kochen



Wohnen/ Essen/ Kochen



Schlafen 1



Flur (Dachgeschoss)



Schlafen 2



Schlafen 3



Schlafen 5



Tageslichtbad (Dachgeschoss)

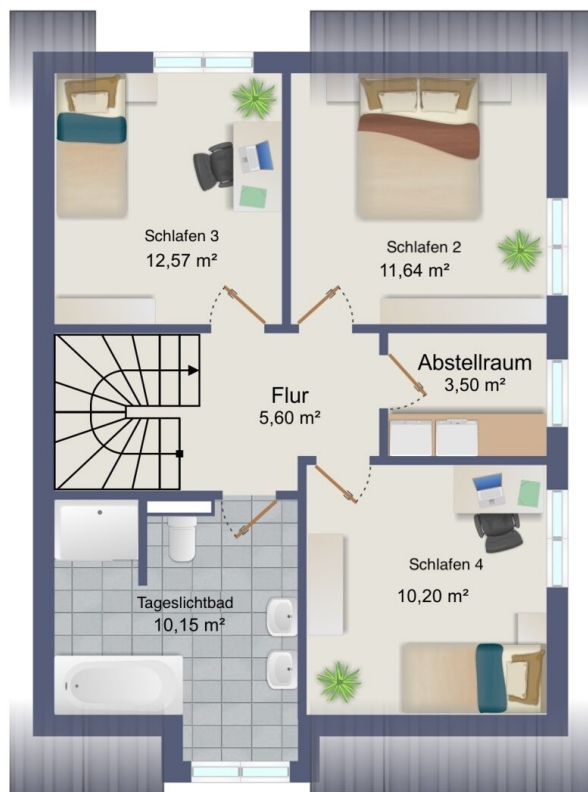


Tageslichtbad (Dachgeschoss)

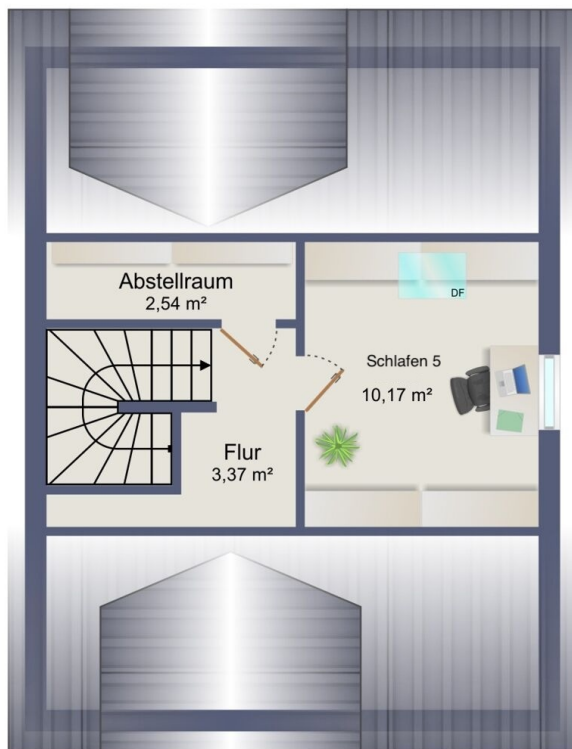
Visualisierung - Der Grundriss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die jüngst errichtete Doppelhaushälfte befindet sich im Meppener Ortsteil Versen. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnbebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich direkt im Ort. Das Zentrum von Meppen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet ein umfangreiches Bildungsangebot, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie vielfältige gastronomische Angebote.

Für Ihr Raumgefühl

Diese moderne Doppelhaushälfte steht ab dem 01.08.2026 zum Erstbezug bereit und bietet auf ca. 131 m² Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot mit bis zu fünf flexibel nutzbaren Zimmern. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Kunststoffrahmenfenster mit dreifacher Verglasung, elektrische Rollläden sowie eine Fußbodenheizung sorgen für eine energieeffiziente und zeitgemäße Ausstattung.

Das Erdgeschoss umfasst die Diele mit Platz für eine Garderobe, ein Schlafzimmer sowie den offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich. Bodentiefe Fensterelemente sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse. Die Nutzung der vorhandenen Einbauküche ist in der Kaltmiete enthalten. Ergänzt wird die Etage durch ein Gäste-Bad mit ebenerdiger Dusche, Waschtisch und WC.

Im Dachgeschoss stehen drei weitere Schlafzimmer sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper zur Verfügung. Ergänzt wird diese Etage durch einen separaten Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Im Spitzboden steht ein weiteres Schlafzimmer zur Verfügung. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen separaten Abstellraum.

Der Außenbereich umfasst eine überdachte Terrasse, einen pflegeleicht angelegten Garten, einen Geräteraum, ein Carport sowie einen zusätzlichen PKW-Stellplatz.

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete: 1.600,00 € monatlich
- Nebenkostenvorauszahlung: 130,00 € monatlich (u.a. inkl. Heizkosten)
- Strom (ohne Heizstrom) rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab

Immobilien Tiehen oHG

- Kaution: 3.200,00 €
- Im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von einem Jahr vereinbart
- Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei

Hinweis:

- Bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern.
- Der vorliegende Energieausweis wurde auf Grundlage der Planungsunterlagen erstellt. Der endgültige Energiebedarfsausweis wird nach Fertigstellung des Gebäudes ausgestellt.

Flächenberechnung

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

Erdgeschoss:

- Wohnen / Essen / Kochen: 34,61 m²
- Schlafen 1: 11,42 m²
- Diele: 8,28 m²
- Gäste-Bad: 4,49 m²
- Terrasse: 2,95 m² (insgesamt 11,80 m², angerechnet zu 1/4)

Summe Erdgeschoss: 61,66 m²

Dachgeschoss:

- Schlafen 2: 11,84 m²
- Schlafen 3: 12,57 m²
- Schlafen 4: 10,20 m²
- Tageslichtbad: 10,15 m²
- Hauswirtschaftsraum: 3,50 m²
- Flur: 5,60 m²

Summe Dachgeschoss: 53,86 m²

Spitzboden:

- Schlafen 5: 10,17 m²
- Abstellraum: 2,54 m²
- Flur: 3,37 m²

Summe Spitzboden: 16,08 m²

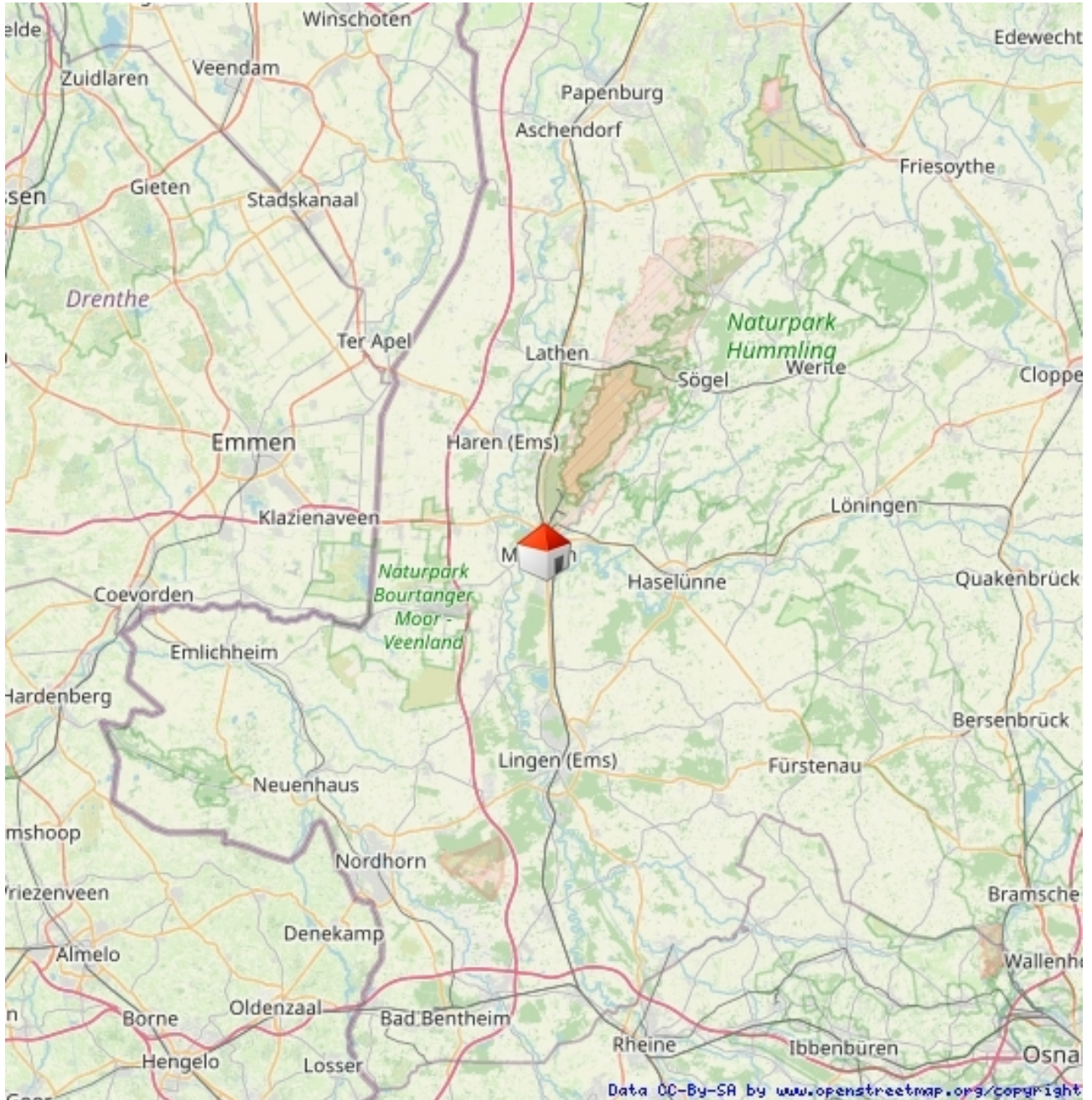
Summe Wohnfläche: 132,31 m²

Nutzfläche:

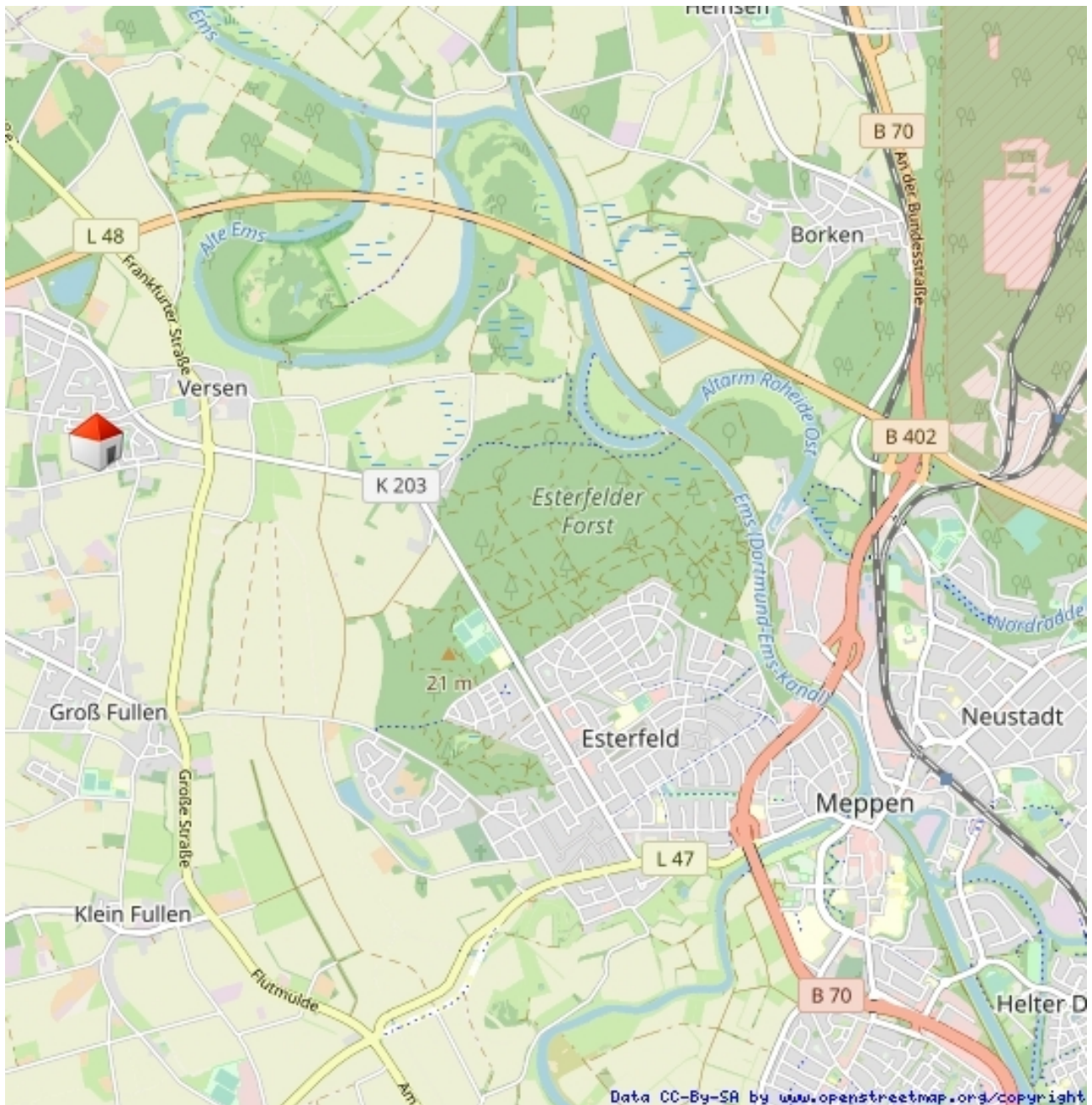
- Carport: 27,77 m²
- Geräte: 7,22 m²
- Technik: 5,35 m²

Summe Nutzfläche: 39,79 m²

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

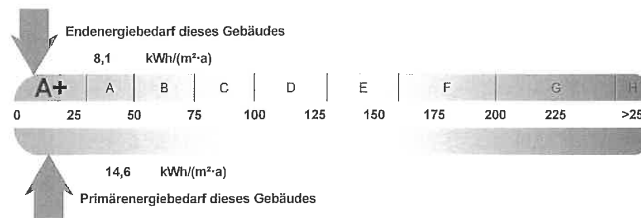
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 4,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 14,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 47,7 kWh/(m²·a)Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³Ist-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 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

8,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ ☐ 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 nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³
- ☐ Hausübergabeheizung (Wärmenetz) (§ 71b)
 - ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
 - ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
 - ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)
 - ☐ 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

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
	%
Summe ⁸	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der AnlageVergleichswerte 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 Energieausweises

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

³ Mehrfachnutzung 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 einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

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.