

Das Exposé



Objekt: 2743

KFW40+ Standard: junge 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Meppener Neustadt zu mieten!

Dachgeschosswohnung, Georg-Wesener-Straße 21

49716 Meppen - Neustadt, 700,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 2743

Geografische Angaben

Straße Georg-Wesener-Straße
Hausnummer 21
PLZ 49716
Ort Meppen - Neustadt
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 700,00 €
Heizkosten in Ja
Nebenkosten
enthalten
Nebenkosten 195,00 €
Warmmiete 895,00 €
Kaution 1.400,00 €

Flächen

Wohnfläche ca. 70 m²
Zimmer Gesamt 2
Schlafzimmer 1
Badezimmer 1
Anzahl Balkone 1

Ausstattung

Bauweise Massiv
Dachform Satteldach
Unterkellert Nein
Stellplätze 1 Freiplatz
Küche offene Küche
Balkon Ja
Ausr. Terrasse/Balkon Südwest
Befeuerung Luft/Wasser
Wärmepumpe
Heizungsart Zentralheizung,
Fußbodenheizung
Boden Fliesen
Bad Fenster, Dusche
Fahrradraum Ja
Wasch/Trockenraum Ja
Dachboden Ja
Breitbandanschluss Ja
TV-Anschluss Satellit

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2023
Baujahr lt. 2023
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 9 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 31.08.2032
bis

wesentlicher
Energieträger
Energieeffizienzklas-
se

Luft/Wasser
Wärmepumpe
A+

Warmwasser
enthalten

Ja

Weitere Informationen

Verfügbar ab

01.10.2026

Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen/ Essen



Wohnen/ Essen



Küche



Schlafen



Diele



Tageslichtbad



Balkon

Visualisierung - Der Grundriss



Dachgeschoss

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Immobilie befindet sich in der Meppener Neustadt.

Mit derzeit ca. 37.000 Einwohnern und zahlreichen Behörden verfügt die Stadt Meppen über ein umfangreiches Angebot im schulischen, kulturellen und sportlichen Bereich. Einrichtungen für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte, Bahnhof, Restaurants, Kindergärten, Banken, Schulen sowie die Meppener Innenstadt sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Für Ihr Raumgefühl

Junge 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der Meppener Neustadt

Diese moderne Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 70 m² befindet sich in einem im Jahr 2023 fertiggestellten Vier-Parteien-Haus. Dank des KfW-40-Plus-Standards überzeugt die Immobilie durch eine besonders energieeffiziente Bauweise und einen hohen Wohnkomfort.

Zur hochwertigen Ausstattung gehören eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage, eine Fußbodenheizung in allen Räumen sowie elektrische Rollläden.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Die vorhandene Einbauküche inklusive Elektrogeräten kann nach Absprache gegen eine Ablöse vom derzeitigen Mieter übernommen werden.

Angrenzend an die Küche befindet sich ein praktischer Hauswirtschafts- und Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer ebenerdigen Dusche, einem Doppelwaschbecken, einem Handtuchheizkörper sowie einem WC ausgestattet. Ein einladender Flur mit Platz für eine Garderobe vervollständigt den Grundriss.

Über eine Bodeneinschubtreppe gelangen Sie auf den gedämmten Dachboden. Dieser verfügt über Stehhöhe und bietet zusätzlichen Stauraum.

Abgerundet wird das Angebot durch einen separaten Pkw-Stellplatz sowie einen gemeinschaftlich nutzbaren Fahrrad- und Geräteschuppen.

Immobilien Tiehen oHG

Informationen zu den Mietpreisen:

- Miete monatlich: 895,00 Euro (inkl. Heiz-, Strom- und Wasserkosten)
- Abwasser- und Müllgebühren sind separat vom Mieter zu tragen
- Mietkaution: 1.400,00 Euro

Hinweise:

- Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!
- Das Mietverhältnis wird mit einer Mindestmietdauer von 12 Monaten abgeschlossen.



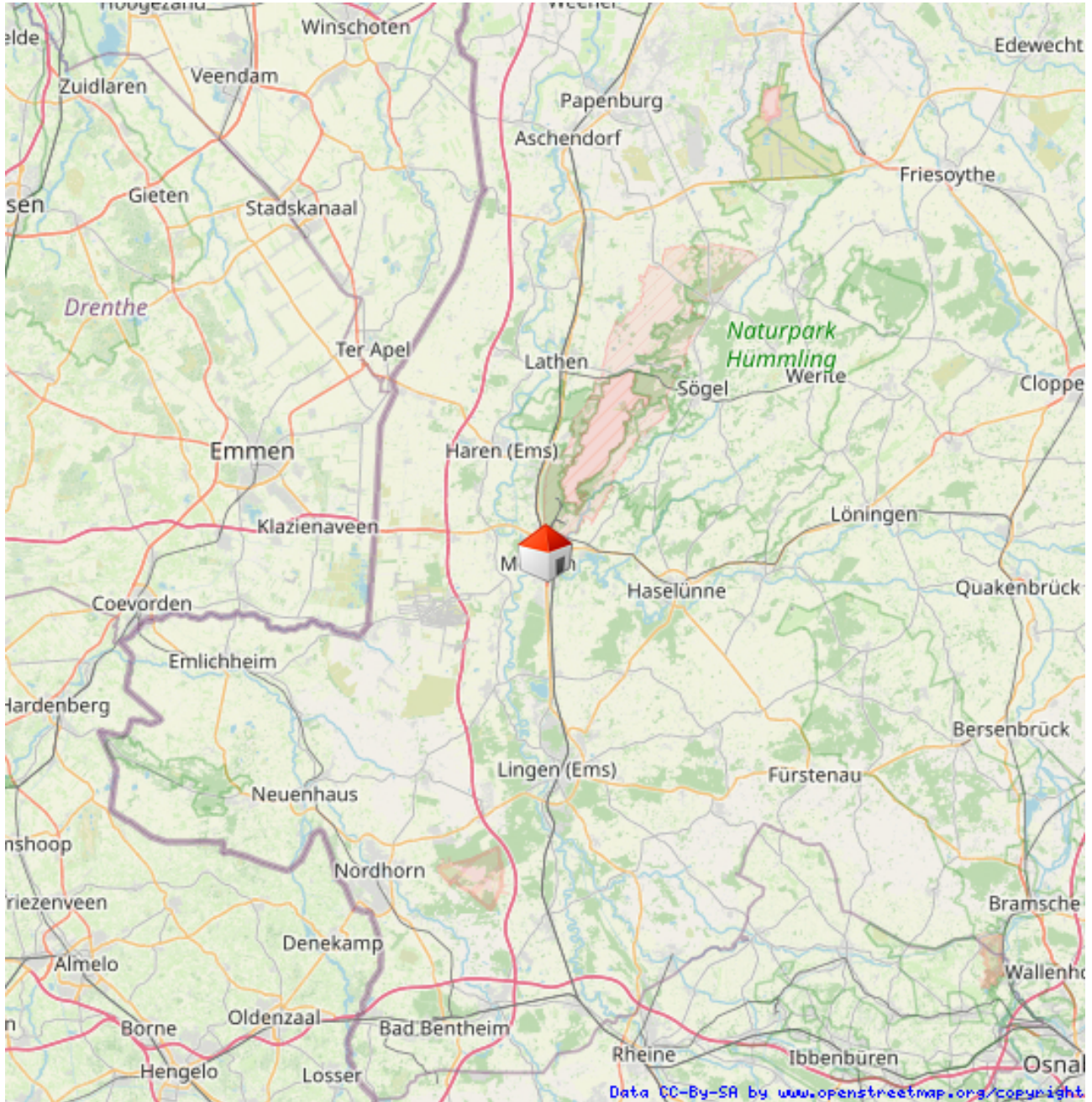
Flächenberechnung

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

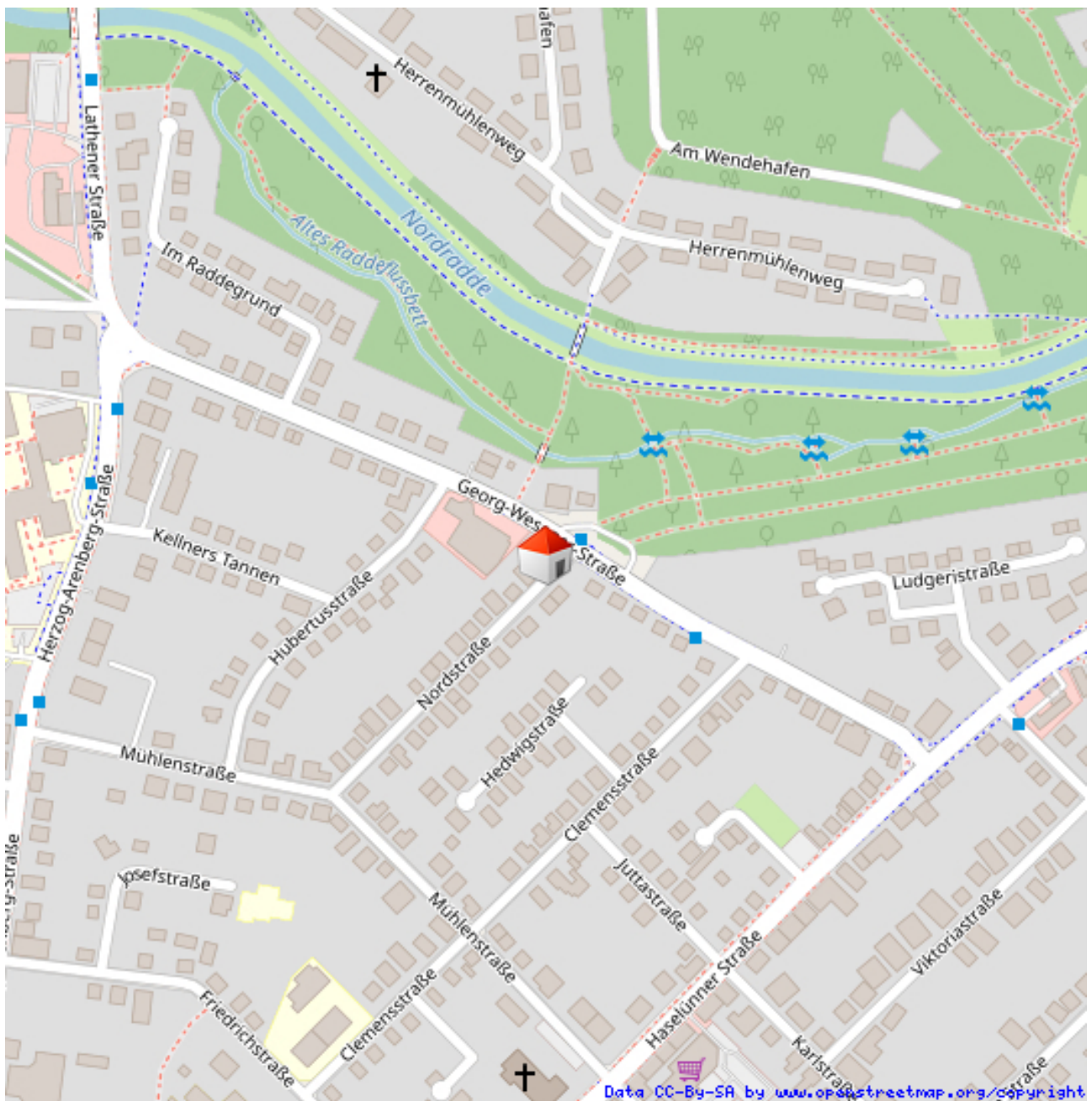
- Wohnen / Essen : 25,80 qm
- Kochen: 8,42 qm
- Schlafen: 12,10 qm
- Bad/WC: 7,08 qm
- Flur: 6,14 qm
- Hauswirtschaftsraum: 6,47 qm
- Balkon: 4,33 qm (insgesamt 8,65 qm, angerechnet zu 1/2)

Wohnfläche insgesamt: 70,34 qm

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

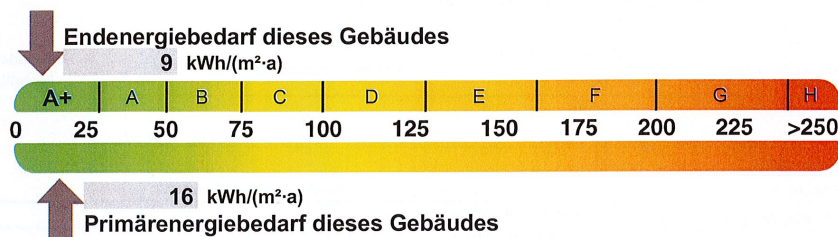
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2022-004259148

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 5,11 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 16 kWh/(m²·a) Anforderungswert 57 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert 0,21 W/(m²·K) Anforderungswert 0,39 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]

9 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

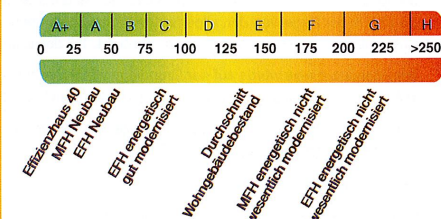
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Maßnahmen zur Einsparung von Energie	45 %	301 %
Strom aus erneuerbaren Energien	17 %	112 %
Summe:	62 %	413 %

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 45 % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: 100 %

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 Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 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.