Das Exposé



Objekt: 2990

Neuwertige 2-Zimmer-Etagenwohnung in Meppen - Esterfeld zu mieten!

Etagenwohnung, Am Stadtforst 37

49716 Meppen-Esterfeld, 689,00 €

IMMOBILIEN
TIEHEN

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Geografische Angaben

Straße	Am Stadtforst
Hausnummer	37
PLZ	49716
Ort	Meppen-Esterfeld
Bundesland	Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei	Ja
Kaltmiete	689,00 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	120,00 €
Warmmiete	809,00 €
Kaution	1.378,00 €

Flächen

Grundstück	ca. 1.626 m^2
Wohnfläche	ca. 60 m^2
Zimmer Gesamt	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1

Ausstattung

Bauweise	Massiv
Stellplätze	1 Freiplatz
Fahrstuhl	Personenaufzug
Küche	offene Küche
Balkon	Ja
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Boden	Fliesen, Vinylboden
Bad	Dusche
Fahrradraum	Ja

Baujahr / Energieausweis

Baujahr	2024
Baujahr lt. Energieausweis	2024
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	21 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	08.11.2036
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienz-klasse	A+
Warmwasser enthalten	Ja

Weitere Informationen

Verfügbar ab	sofort

IMMOBILIEN
TIEHEN

Impressionen - Der erste Eindruck



Visualisierung Wohnen/ Essen/ Kochen



Wohnen/ Essen/ Kochen



Wohnen/ Essen/ Kochen



Loggia



Wohnen/ Essen/ Kochen



Visualisierung Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Flur



IMMOBILIEN
TIEHEN

Visualisierung - Der Grundriss



WOHNUNG 5 | 1.OG



Wohnung 5

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Wohnung befindet sich in einem 2024 errichteten Wohn- und Geschäftskomplex an der Straße Am Stadtforst im Meppener Stadtteil Esterfeld. Der Standort verbindet Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag.

Ein Supermarkt, eine Bäckerei mit Café und eine Apotheke befinden sich direkt im Erdgeschoss des Gebäudes. Damit lassen sich Einkäufe und kleinere Besorgungen bequem mit dem Tagesablauf verbinden.

Weitere Dienstleistungsangebote, Arztpraxen sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen ergänzen die Infrastruktur in Esterfeld. Auch die Meppener Innenstadt mit ihren Geschäften, gastronomischen Angeboten und kulturellen Einrichtungen ist vom Standort aus erreichbar.

Für Ihr Raumgefühl

Logenplatz in Esterfeld – neuwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Die neuwertige Wohnung Nr. 5 bietet rund 60 m^2 Wohnfläche im ersten Obergeschoss. Ein offener Wohnbereich, praktische Nebenräume und die von Wohn- und Schlafzimmer aus zugängliche Loggia prägen den Grundriss der 2-Zimmer-Wohnung.

Der Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die Fensterflächen bringen Tageslicht in den Raum und öffnen den Blick zur angrenzenden Loggia. Eine Einbauküche ist nicht Bestandteil der Vermietung.

Das separate Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zur Loggia. Der geschützte Außenbereich bietet Platz für eine Sitzgruppe und ergänzt beide Räume um einen Aufenthaltsbereich im Freien.

Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Im Hauswirtschaftsraum befinden sich Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Ein zusätzlicher Garderoben-/ Abstellbereich schafft weiteren Stauraum.

Die Wohnung ist über das Treppenhaus und einen Personenaufzug erreichbar. Ein gepflasterter Außenstellplatz ist der Wohnung zugeordnet; ein Fahrradraum steht zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit.

Informationen zu den Mietpreisen:
- Kaltmiete monatlich: 689,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 120,00 Euro
- Mietkaution: 1.378,00 Euro
- im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 18 Monaten vereinbart

Information zu den Nebenkosten:
In den Nebenkosten sind u.a. die Kosten für Heizung und Wasserverbrauch (jährliche Abrechnung) sowie Treppenhausreinigung, Winterdienst, Fahrstuhl und Müllentsorgung enthalten. Der Stromverbrauch ist vom Mieter direkt mit den Versorgern abzurechnen.

Hinweise:
- Einzelne Abbildungen des Wohn-/Essbereichs und Küche wurden digital visualisiert und zeigen beispielhafte Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird unmöbliert und undekoriert vermietet.
- Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Flächenberechnung

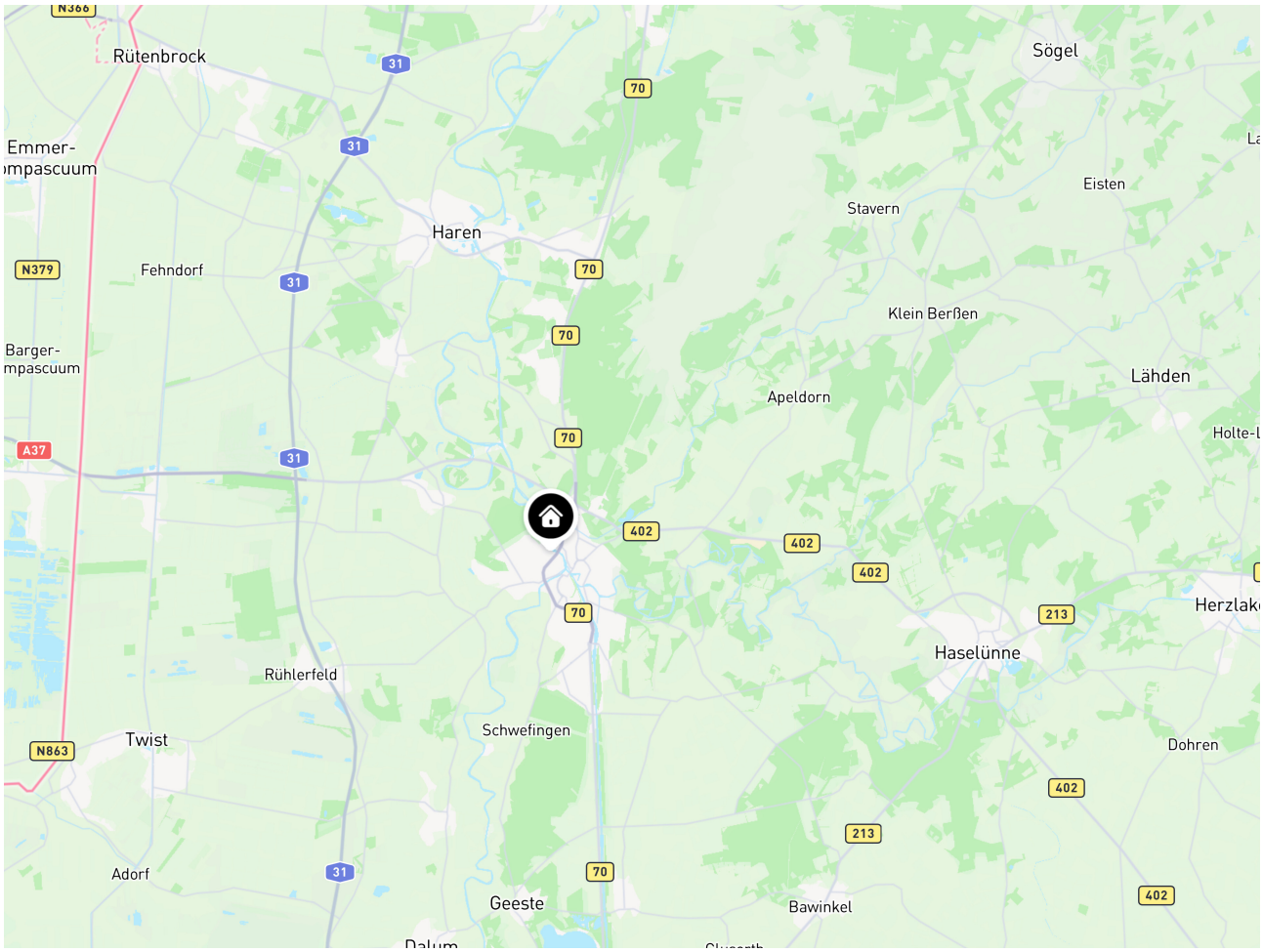
Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

- Wohnen / Essen / Kochen: 27,70 qm
- Schlafzimmer: 13,03 qm
- Badezimmer: 4,93 qm
- Hauswirtschaftsraum: 4,76 qm
- Flur: 4,21 qm
- Garderobe / Abstellraum: 1,26 qm
- Loggia: 4,04 qm (insgesamt 8,08 qm, angerechnet zu 1/2)

Summe Wohnfläche: 59,93 qm

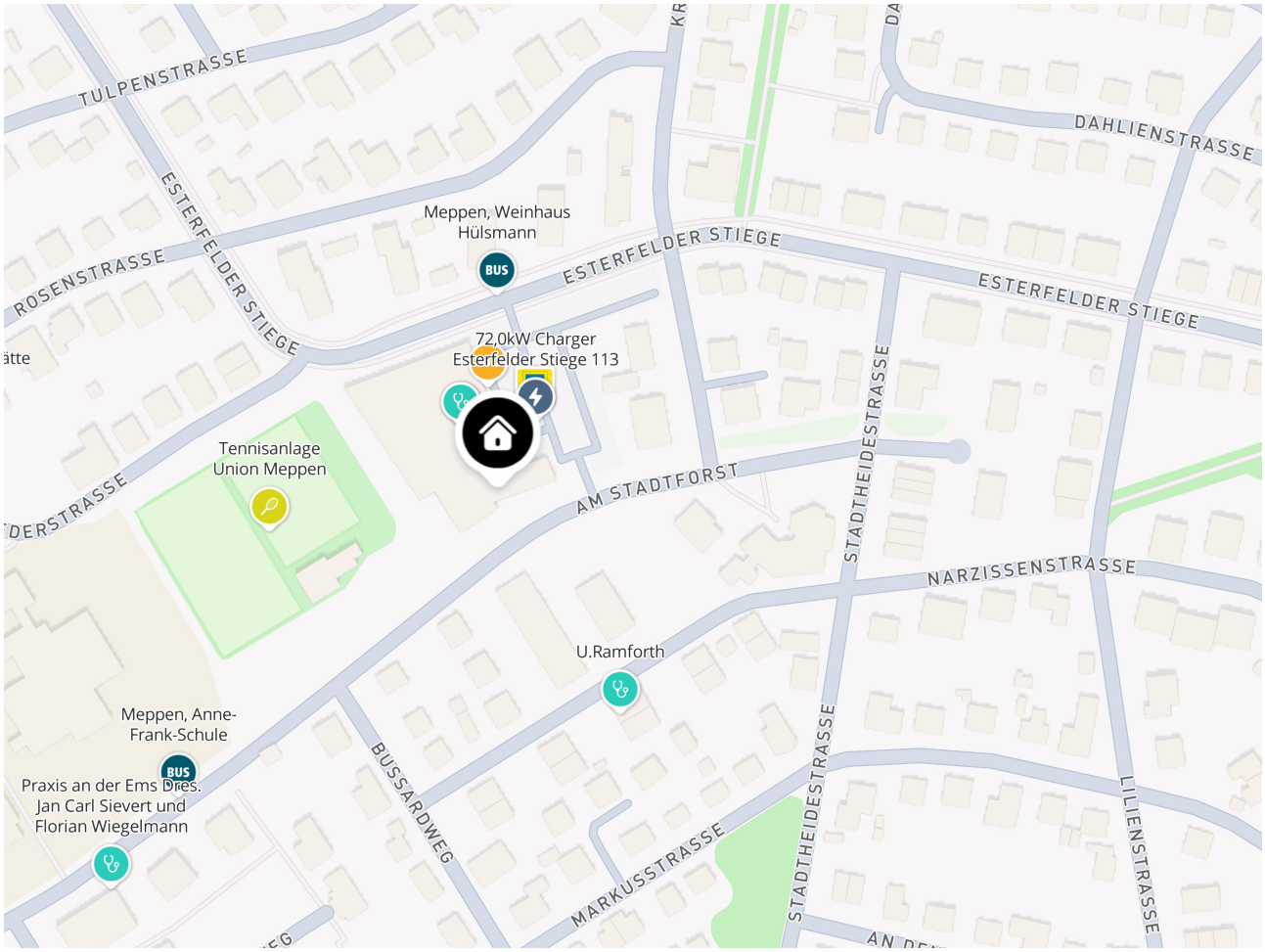
IMMOBILIEN
TIEHEN

Der Lageplan



Makrolage

IMMOBILIEN
TIEHEN



Mikrolage

IMMOBILIEN TIEHEN

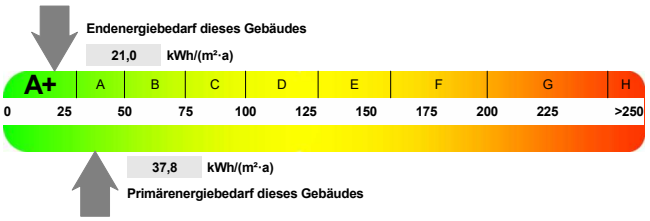
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer:** NI-2026-006735002 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 11,8 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 37,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 82,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,40 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 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] 21,0 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]

- ☐ Hausübergabestation (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

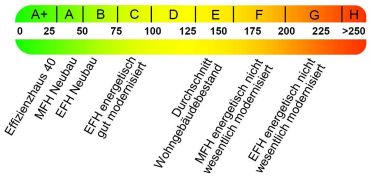
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung [5]	Anteil EE [6] der Einzelanlage	Anteil EE [6] aller Anlagen [7]
		Summe [8]	%

☐ 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 Anlage

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 § 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
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

IMMOBILIEN
TIEHEN

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.