# Das Exposé




Objekt: 2588_9

# Marktplatz im Blick: Hochwertige Neubauwohnung mit Fahrstuhl und Einbauküche zu mieten !

Etagenwohnung, Markt 16

49716 Meppen, 1.200,00 €

IMMOBILIEN
TIEHEN

# Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

## Geografische Angaben

| | |
|---|---|
| **Straße** | Markt |
| **Hausnummer** | 16 |
| **PLZ** | 49716 |
| **Ort** | Meppen |
| **Bundesland** | Niedersachsen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Provisionsfrei** | Ja |
| **Kaltmiete** | 1.200,00 € |
| **Heizkosten in Nebenkosten enthalten** | Ja |
| **Nebenkosten** | 249,00 € |
| **Warmmiete** | 1.449,00 € |
| **Kaution** | 2.400,00 € |

## Flächen

| | |
|---|---|
| **Grundstück** | ca. 223 $m^2$ |
| **Wohnfläche** | ca. 83 $m^2$ |
| **Zimmer Gesamt** | 2 |
| **Schlafzimmer** | 1 |
| **Badezimmer** | 2 |
| **Anzahl Balkone** | 1 |

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| **Bauweise** | Massiv |
| **Dachform** | Satteldach |
| **Unterkellert** | Teilweise |
| **Fahrstuhl** | Personenaufzug |
| **Küche** | Einbauküche, offene Küche |
| **Balkon** | Ja |
| **Befeuerung** | Luft/Wasser Wärmepumpe |
| **Heizungsart** | Zentralheizung |
| **Boden** | Fliesen |
| **Bad** | Dusche |
| **Seniorengerecht** | Ja |
| **Fahrradraum** | Ja |
| **Wasch/ Trockenraum** | Ja |
| **TV-Anschluss** | Satellit |

## Baujahr / Energieausweis

| | |
|---|---|
| **Baujahr** | 2025 |
| **Baujahr lt. Energieausweis** | 2025 |
| **Energieausweis** | Bedarfsausweis |
| **Endenergiebedarf** | 10,1 kWh/($m^2$a) |
| **Energieausweis gültig bis** | 04.05.2036 |
| **wesentlicher Energieträger** | Elektro |

| | |
|---|---|
| **Energieeffizienz-klasse** | A+ |
| **Warmwasser enthalten** | Ja |

## Weitere Informationen

| | |
|---|---|
| **Verfügbar ab** | sofort |

IMMOBILIEN
TIEHEN

## Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen/Essen/Kochen



Wohnen/Essen/Kochen



Wohnen/Essen/Kochen



Wohnen/Essen/Kochen



Wohnen/Essen/Kochen



Schlafen



Schlafen



Loggia



Bad 1



Bad 1



Bad 1



Bad 2



Ankleide



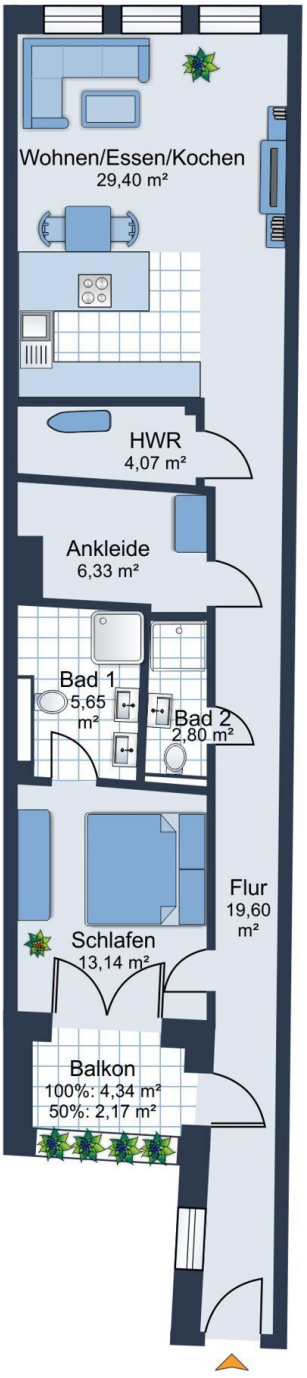
HWR



Wohn- und Geschäftshaus

IMMOBILIEN
TIEHEN

# Visualisierung - Der Grundriss



## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in absolut zentraler Lage direkt am Meppener Marktplatz. Die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und weiteren Angeboten des täglichen Bedarfs liegt somit unmittelbar vor der Haustür.

Auch Apotheken, Arztpraxen, Dienstleistungsbetriebe sowie weitere Einrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege innerhalb der Stadt und verbindet urbanes Wohnen mit einer besonders angenehmen Infrastruktur.

Trotz der lebendigen Innenstadtlage bieten die nahegelegene Hase und der Dortmund-Ems-Kanal Möglichkeiten für Spaziergänge und Aufenthalte im Freien.

## Für Ihr Raumgefühl

Zentraler geht’s kaum – hochwertige Neubauwohnung mit Loggia zu mieten!

Diese hochwertige Neubauwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Wohn- und Geschäftshauses – mitten im Zentrum von Meppen. Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten rund um den Marktplatz liegen direkt vor der Haustür und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Die Wohnung ist über das gemeinschaftliche Treppenhaus sowie den Personenaufzug erreichbar und überzeugt durch eine moderne, durchdachte Raumaufteilung. Den Mittelpunkt bildet der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die bereits vorhandene Einbauküche mit Elektrogeräten und Kücheninsel fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Direkt an die Küche grenzt der Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Zum weiteren Raumangebot gehören ein Schlafzimmer, eine separate Ankleide sowie eine Loggia, die Platz für eine gemütliche Auszeit im Freien bietet. Zwei Bäder mit jeweils einer ebenerdigen Dusche ergänzen die Ausstattung. Der Flur verbindet die einzelnen Räume miteinander.

Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe. Eine Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen sorgt für angenehme Wärme und rundet den modernen Neubaukomfort ab.

IMMOBILIEN
TIEHEN

Informationen zu den Mietkonditionen:

Kaltmiete: 1.200,00 € monatlich
Nebenkostenvorauszahlung: 249,00 € monatlich inklusive Heiz- und Wasserkosten
Mietkaution: 2.400,00 €
Stromkosten – ausgenommen Heizstrom – werden direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet.
Mindestmietdauer: zwölf Monate

Hinweise:

Bei einigen Aufnahmen wurde ein Weitwinkelobjektiv verwendet, um einen größeren Blickwinkel darzustellen.
Die Vermittlung erfolgt für den Mieter provisionsfrei.

## Fenster / Rollläden

- zweifarbige Kunststofffenster mit dreifacher Verglasung (außen anthrazit / innen weiß)
- Akustikverglasung zur Marktseite
- elektrische Rollläden vorhanden

IMMOBILIEN
TIEHEN

# Flächenberechnung

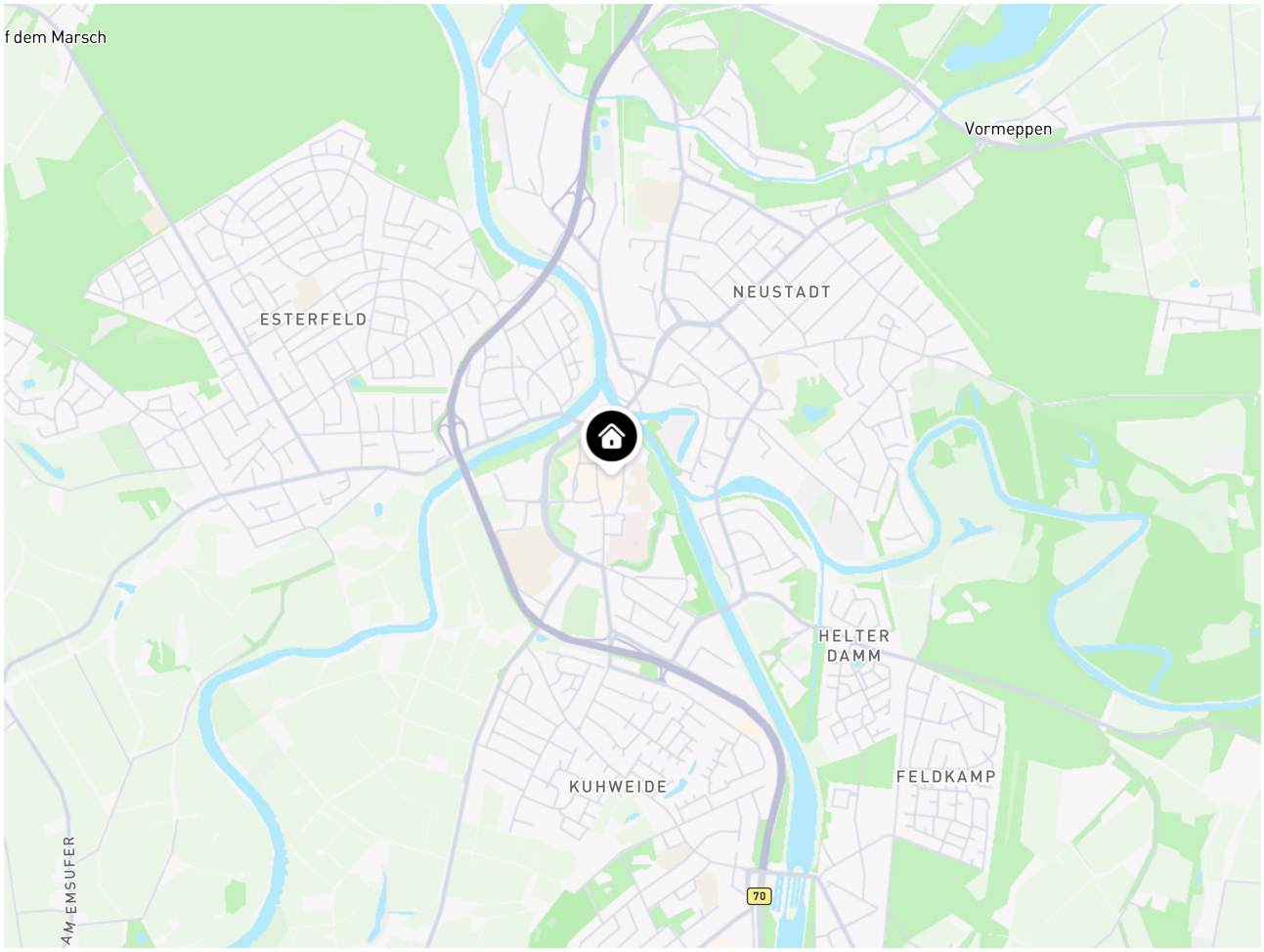
Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca.-Werte:

- Wohnen/Essen/Kochen: 29,40 $m^2$
- Schlafen: 13,14 $m^2$
- Ankleide: 6,33 $m^2$
- HWR: 4,07 $m^2$
- Bad 1: 5,65 $m^2$
- Bad 2: 2,80 $m^2$
- Flur: 19,60 $m^2$
- Balkon: 2,17 (insgesamt 4,34 $m^2$, angerechnet zu 1/2)

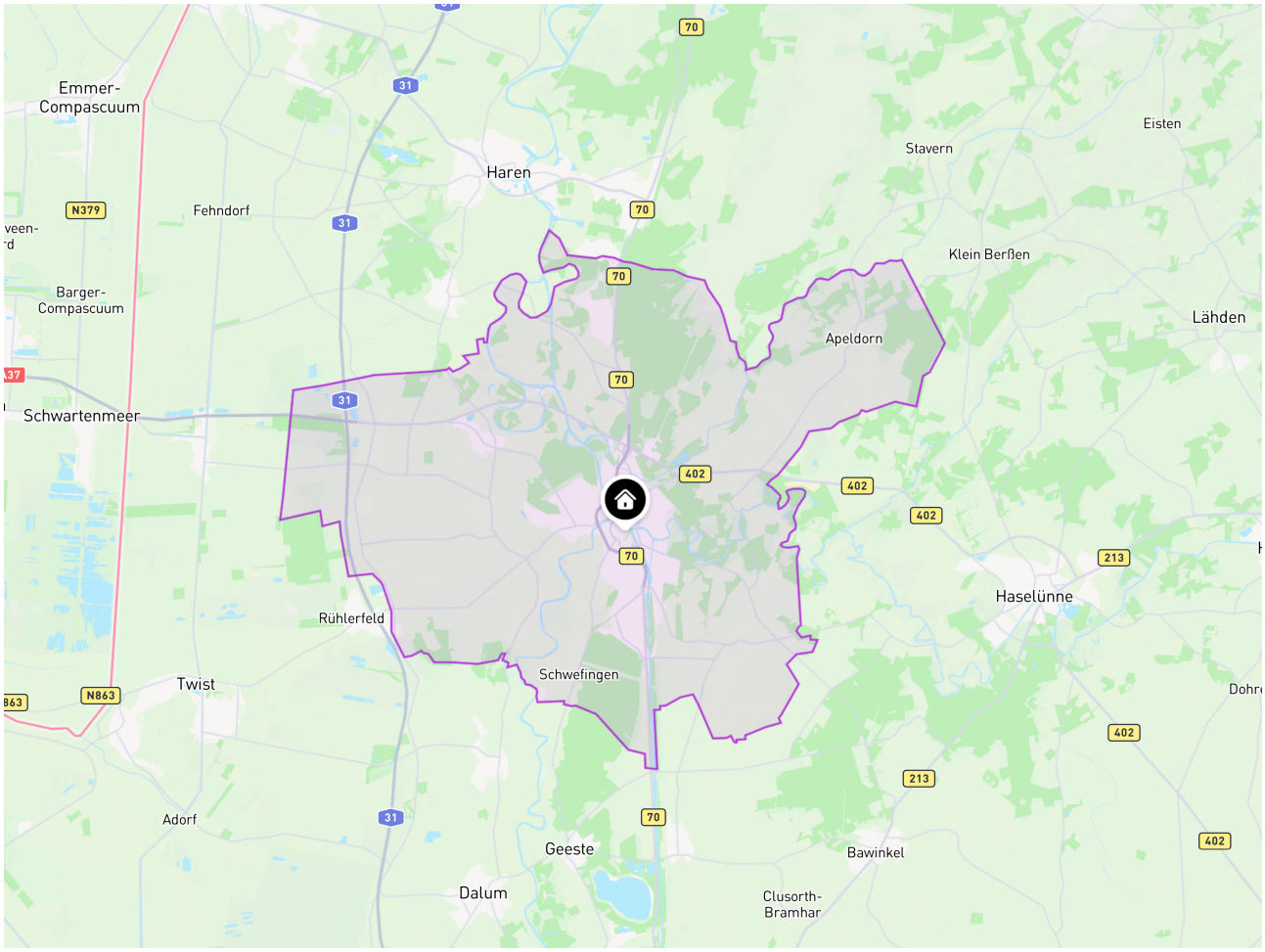
Summe gesamt: 83,16 $m^2$

IMMOBILIEN
TIEHEN

# Der Lageplan




Makrolage


Emmer-
Compascuum
Haren
Fehndorf
Barger-
Compascuum
Schwartenmeer
Twist
Adorf
Rühlerfeld
Schwefingen
Geeste
Dalum
Apeldorn
Klein Berßen
Stavern
Eisten
Lähden
Haselünne
Bawinkel
Clusorth-
Bramhar
N379
N863
31
70
402
213

Mikrolage

IMMOBILIEN TIEHEN

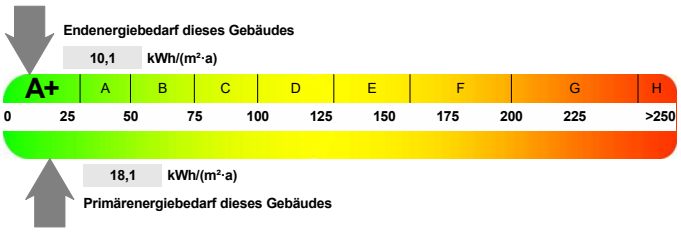
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** **Registriernummer:** NI-2026-006378665 **2**

## Energiebedarf

**Treibhausgasemissionen** 5,6 kg $CO_2$-Äquivalent /(m²·a)




**Anforderungen gemäß GEG** [2]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 18,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 29,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle $H_T'$

Ist-Wert 0,30 W/(m²·K) Anforderungswert 0,44 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] 10,1 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: | Deckungsanteil: | Anteil der Pflichterfüllung: |
|---|---|---|
| Geothermie und Umweltwärme | 73,0 % | 145,9 % |
| Wärme- und Kälterückgewinnung | 27,0 % | 54,1 % |
| Summe: | 100,0 % | 200,0 % |

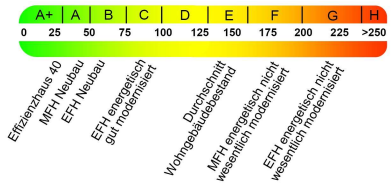
## Maßnahmen zur Einsparung [3]

**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 % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

## 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] nur bei Neubau
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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.