

# Das Exposé

---



Objekt: 1780\_1

## **Urbanes Wohnflair trifft Komfort: Zeitgemäße Neubauwohnung in Meppen-Esterfeld zu mieten!**

Etagenwohnung, Am Stadforst 37

49716 Meppen-Esterfeld, 859,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 1780\_1

### Geografische Angaben

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

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 859,00 €  
Heizkosten in Ja  
Nebenkosten  
enthalten  
Nebenkosten 130,00 €  
Warmmiete 989,00 €  
Kaution 1.718,00 €

### Flächen

Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 3  
Schlafzimmer 2  
Badezimmer 1  
Anzahl Balkone 1

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2024  
Baujahr lt. 2022  
Energieausweis  
Energieausweis Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf 22,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieausweis gültig 06.07.2032  
bis  
wesentlicher Luft/Wasser  
Energieträger Wärmepumpe  
Energieeffizienzklas- A+  
se  
Warmwasser Ja  
enthalten  
Zustand Erstbezug

### Ausstattung

Bauweise Massiv  
Dachform Flachdach  
Unterkellert Nein  
Stellplätze 1 Freiplatz  
Fahrstuhl Personenaufzug  
Küche offene Küche  
Balkon Ja  
Befeuerung Luft/Wasser  
Wärmepumpe  
Heizungsart Zentralheizung,  
Fußbodenheizung

**Boden**

Fliesen, Vinylboden

**Bad**

Dusche

**Fahrradraum**

Ja

**Sonstiges**

**Verfügbar ab**

15.06.2024

## Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnung 1



## Visualisierung - Der Grundriss



## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieser Wohn- und Geschäftskomplex wurde jüngst im beliebten Meppener Stadtteil Esterfeld erbaut.

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

Urbanes Leben neu definiert:

In diesem Komplex, der neben elf hochwertigen Neubauwohnungen auch eine Reihe von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen wie eine Apotheke, eine Bäckerei mit Café, einen Supermarkt, einen Blumenladen, einen Weinhandel und eine Frauenarztpraxis beherbergt, findet sich alles, was das Herz begehrt, direkt vor der Haustür.

Die Wohnungen, die kurzfristig, spätestens zum 15.06.2024 bezugsfertig sein sollen, entsprechen den neuen Standards in Sachen Wohnkomfort und Energieeffizienz, erbaut gemäß KFW 55-Standard. Innovative Heiztechnologien wie eine Luft-Wärme-Pumpe und Pläne für eine hauseigene Fotovoltaikanlage mit Batteriespeicher zeugen von einer zukunftsorientierten und umweltbewussten Bauweise.

Jede der elf exklusiven Wohneinheiten, verteilt auf das Obergeschoss und das Staffelgeschoss, ist über Personenaufzüge und Treppenhäuser bequem erreichbar. Die Wohnungen bestechen durch ihre gute Ausstattung: Fußbodenheizung, Designerböden in Holzoptik, teilweise geflieste Bäder mit ebenerdiger Dusche, dreifach verglaste Kunststoffrahmenfenster, elektrische Rollläden, weiße Wohnungseingangs- und Innentüren sowie vieles mehr. Hinzu kommen Annehmlichkeiten wie ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, TV- und Glasfaseranschluss sowie eine Gegensprechanlage.

Zusätzlich bietet jede Wohnung eine Loggia oder eine Dachterrasse für private Freiluftmomente. Für weiteren Komfort sorgt ein eigener gepflasterter PKW-Stellplatz im Freien sowie die Nutzung von E-Ladesäulen auf dem Supermarktgelände. Ein Gemeinschafts-Fahrradraum rundet das Angebot ab.

Diese Wohnung Nr. 1 befindet sich im Obergeschoss und teilt sich wie folgt auf:

### Immobilien Tiehen oHG

Hinterstrasse 15  
49716 Meppen

Tel.: 05931 4965175

info@tiehen.eu  
www.tiehen.eu

- offener Wohn - / Ess- und Kochbereich mit Zugang zur Loggia (die Einbauküche ist vom Mieter zu stellen, Angebote für neue Einbauküchen liegen vor)
- zwei Schlafzimmer / Bürozimmer / Gästezimmer
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC
- Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Flur mit Platz für eine Garderobe

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete monatlich: 859,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 130,00 Euro
- Mietkaution: 1.718,00 Euro
- im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 12 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 vorerst vom Mieter direkt mit den Versorgern abzurechnen.

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

## Flächenberechnung

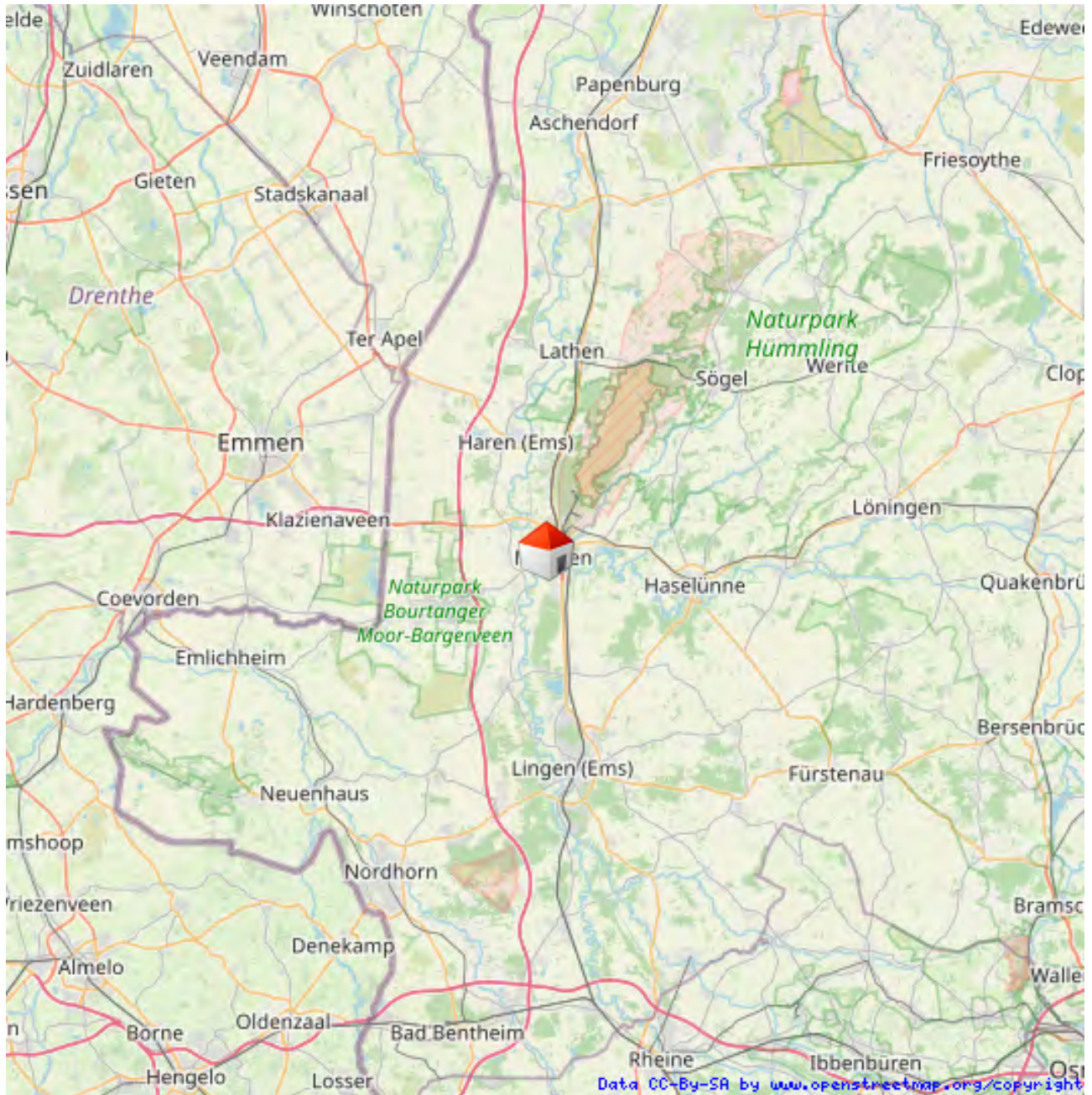
Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

- offener Wohn - / Ess- und Kochbereich: 27,11 qm
- Loggia: 6,09 qm (insgesamt 12,18 qm, angerechnet zu 1/2)
- Schlafzimmer / Bürozimmer / Gästezimmer 1: 13,07 qm
- Schlafzimmer / Bürozimmer / Gästezimmer 2: 8,99 qm
- Badezimmer: 5,59 qm
- Hauswirtschaftsraum: 3,32 qm
- Garderobe/Abstellraum: 2,68 qm
- Flur: 7,86 qm

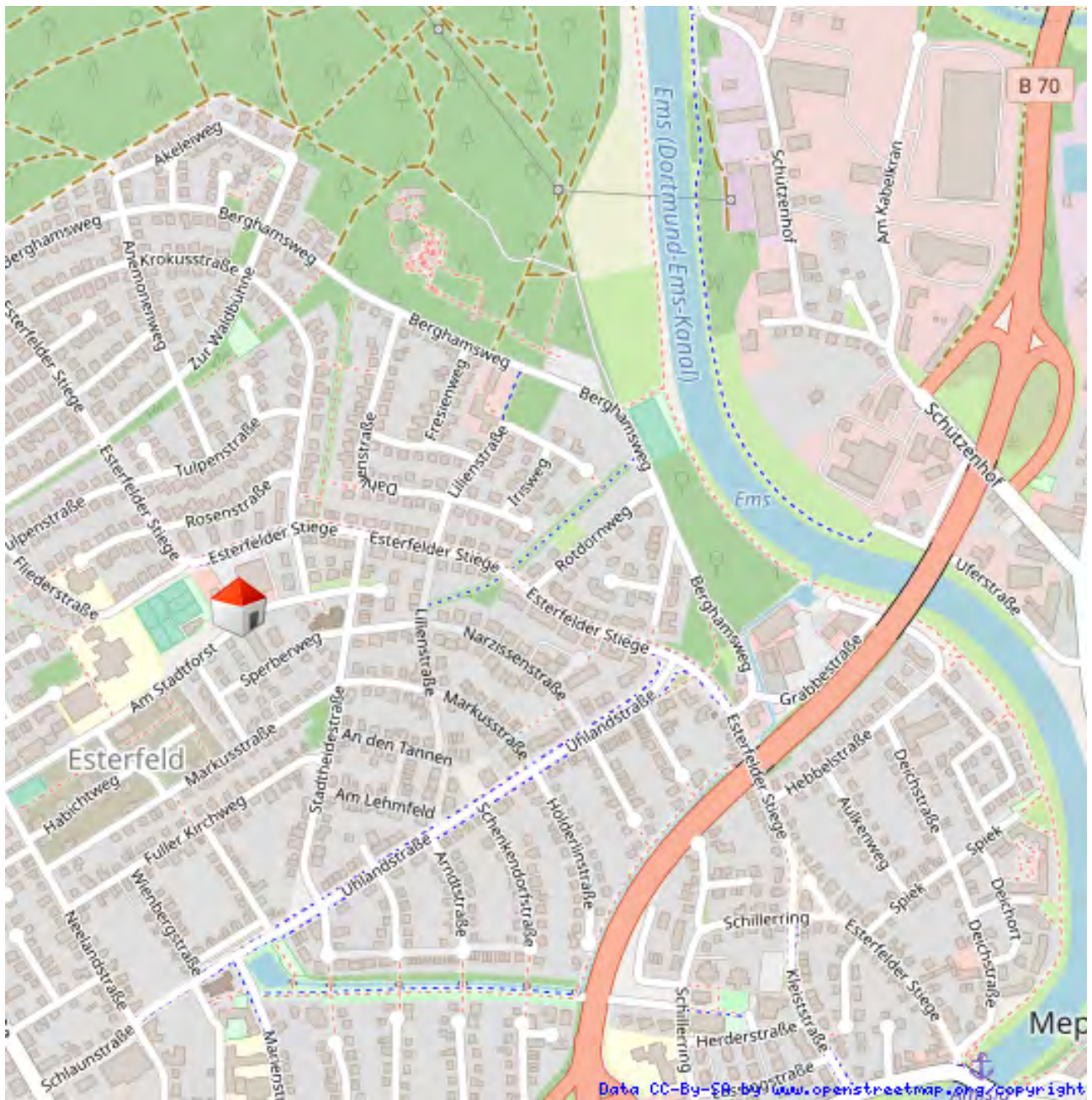
Summe Wohnfläche: 74,71 qm



## Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

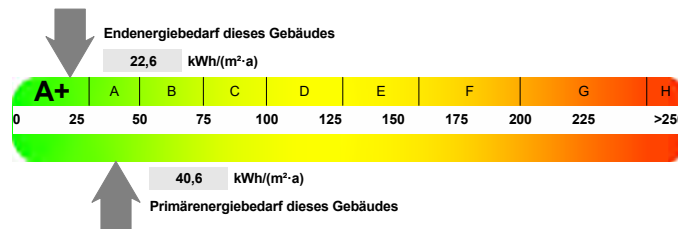
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **12,6** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **40,6** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **42,9** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert **0,39** W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert **0,42** W/(m<sup>2</sup>·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]

**22,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

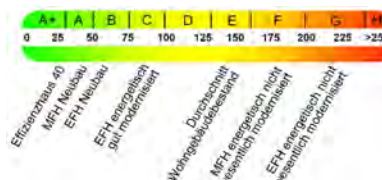
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	95,0 %	190,0 %
	%	%
Summe:	95,0 %	190,0 %

## Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

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<sup>4</sup>



## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Jessica Bogesch  
Immobilien Tiehen oHG  
Hinterstraße 15  
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: [jessica.bogesch@tiehen.eu](mailto:jessica.bogesch@tiehen.eu)

Web: [www.tiehen.eu](http://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.