

Das Exposé



IMMOBILIEN  TIEHEN

PETER & TEAM

Objekt: 1855

3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Loggia, Einbauküche und PKW-Stellplatz in Meppen-Neustadt zu mieten!

Erdgeschosswohnung, Ludwigstraße 8

49716 Meppen, 650,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 1855

Geografische Angaben

Straße Ludwigstraße
Hausnummer 8
PLZ 49716
Ort Meppen
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 650,00 €
Heizkosten in
Nebenkosten
enthalten Nein
Nebenkosten 125,00 €
Kaution 1.300,00 €

Flächen

Wohnfläche ca. 78 m²
Zimmer Gesamt 3
Schlafzimmer 2
Badezimmer 1
Anzahl Terrassen 1

Ausstattung

Stellplätze 1 Freiplatz
Küche Einbauküche
Balkon Ja
Ausr. Terrasse/Balkon West
Befeuerung Gas
Heizungsart Zentralheizung
Boden Fliesen, Parkett
Bad Wanne
TV Kabelanschluss Ja

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 1985
Baujahr lt. 1985
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 112 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 24.07.2034
bis
wesentlicher Gas
Energieträger
Energieeffizienzklas- D
se
Warmwasser Ja
enthalten

Impressionen - Der erste Eindruck



Wohn- und Esszimmer



Loggia



Flur



Küche



(Eltern-) Schlafzimmer

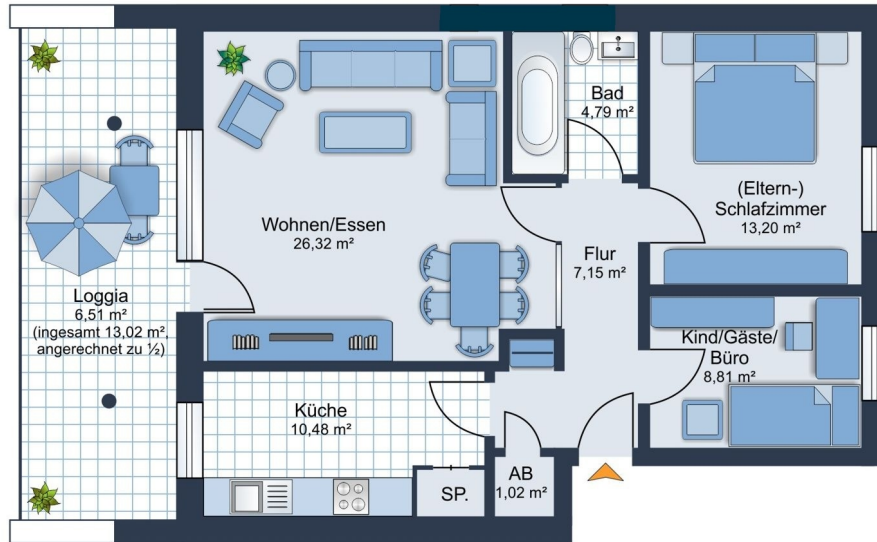


Kind- / Gäste- / Bürozimmer



Badezimmer

Visualisierung - Der Grundriss



Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Immobilie befindet sich in einem beliebten Wohngebiet 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

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und Loggia befindet sich im Erdgeschoss eines 6-Parteienhauses. Sie liegt im zweiten, hinteren Gebäudekomplex.

Die Wohnung besticht durch ein großzügiges Wohn- / Esszimmer mit angrenzender Loggia, ergänzt durch eine separate Küche mit Einbauküche. Die Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigem Parkett ausgelegt und alle Räume sind durch einen Maler frisch gestrichen. Dem direkten Einzug steht somit nichts im Wege.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Wohn- / Esszimmer mit Zugang zur Loggia
- Küche mit Platz für eine Frühstücksecke (die Nutzung der Einbauküche ist in der Miete enthalten)
- ein Elternschlafzimmer
- ein Kinder- / Gäste- oder Bürozimmer
- Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und WC
- Abstellraum
- Flur mit Platz für eine Garderobe

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Eingangstür mit Gegensprechanlage
- TV-Anschluss: Kabel
- Internetanschluss: DSL / Kabel
- weiße Kunststoffrahmenfenster mit 2-facher Isolierverglasung und Rollläden

Im Keller steht ein separat zur Wohnung gehörender Abstellraum zur Verfügung. Weiterhin befinden sich dort Gemeinschaftsräume mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete monatlich: 650,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 125,00 Euro (inkl. Wasser)
- Mietkaution: 1.300,00 Euro
- Strom und Gas rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab
- im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 12 Monaten vereinbart

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

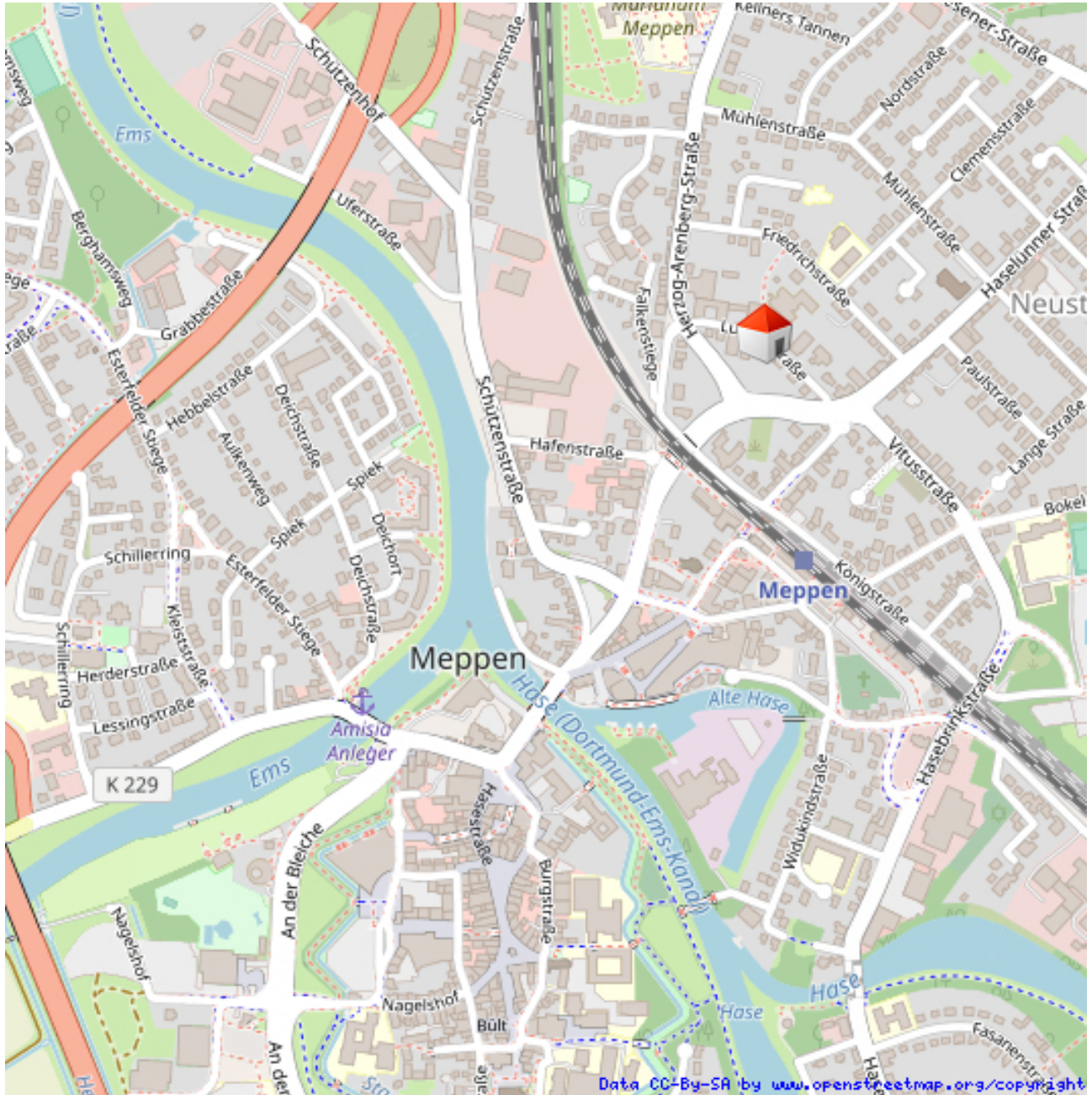
Flächenberechnung

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

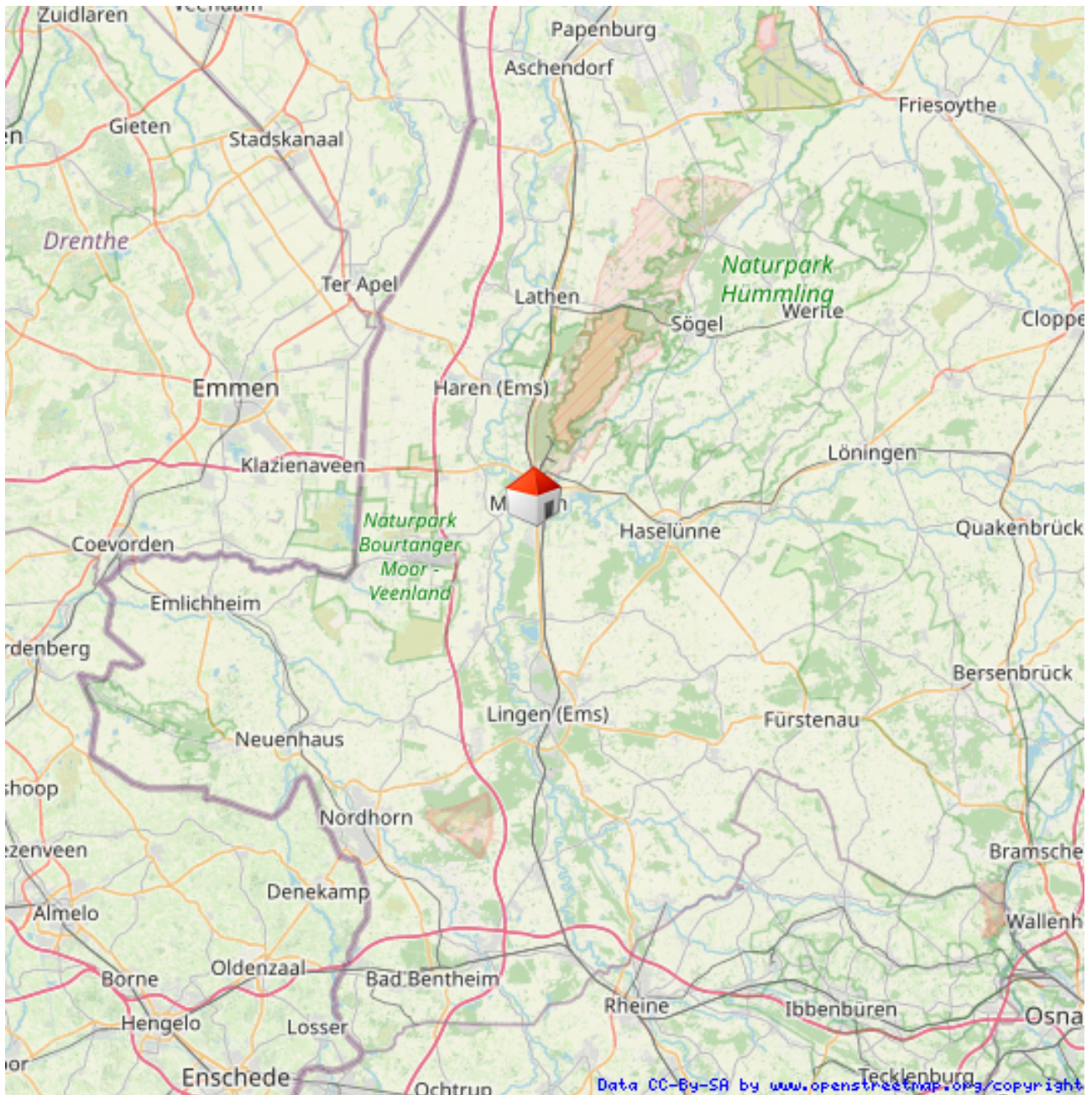
- Wohnen: 26,32 qm
- Eltern: 13,20 qm
- Kind- / Gäste- / Bürozimmer: 8,81 qm
- Küche: 10,48 qm
- Badezimmer: 4,79 qm
- Flur: 7,15 qm
- Loggia: 6,51 qm (insgesamt 13,02 qm, angerechnet zu 1/2)
- Abstellraum: 1,02 qm

Gesamt: 78,28 qm

Der Lageplan



Mikrolage



Makrolage



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

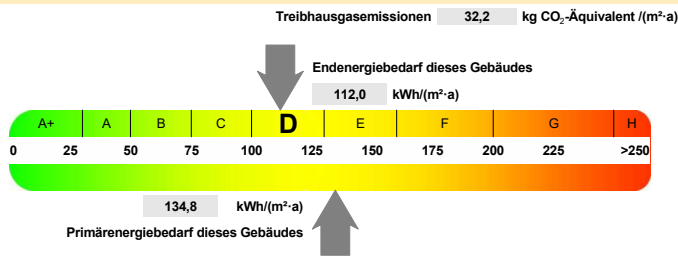
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2024-005235354

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **134,8** kWh/(m²·a) Anforderungswert **91,4** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert **0,68** W/(m²·K) Anforderungswert **0,63** 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]

112,0 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 (Wärmnetz) (§ 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 Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁶			%

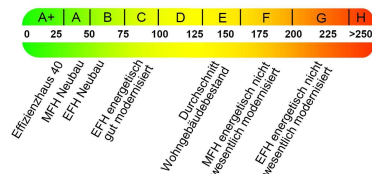
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
	%
Summe ⁶	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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

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.

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 Jessica Bogesch
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: jessica.bogesch@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.