

Das Exposé



Objekt: 1911

Rückzugsort mit Landflair - Dachgeschosswohnung mit neuer EBK, Tageslichtbad und Keller in Meppen!

Dachgeschosswohnung, Übermühlen 12

49716 Meppen, 750,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 1911

Geografische Angaben

Straße Übermühlen
Hausnummer 12
PLZ 49716
Ort Meppen
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 750,00 €
Heizkosten in Ja
Nebenkosten
enthalten
Nebenkosten 210,00 €
Warmmiete 960,00 €
Kaution 2.250,00 €

Flächen

Grundstück ca. 1.000 m²
Wohnfläche ca. 104 m²
Kellerfläche ca. 20 m²
Zimmer Gesamt 3
Schlafzimmer 2
Badezimmer 1

Ausstattung

Bauweise Massiv
Dachform Krüppelwalmdach
Unterkellert Ja
Stellplätze 2 Freiplätze
Küche Einbauküche
Befeuerung Öl
Heizungsart Zentralheizung
Boden Fliesen, Vinylboden
Bad Fenster, Dusche
Wasch/Trockenraum Ja
TV-Anschluss Satellit

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 1990
Baujahr lt. 1990
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 140,4 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 24.07.2034
bis
wesentlicher Öl
Energieträger
Energieeffizienzklasse E
Warmwasser Ja
enthalten

Impressionen - Der erste Eindruck



(Eltern-) Schlafzimmer



Kind - / Gäste - / Bürozimmer



Wohn - und Esszimmer



Küche

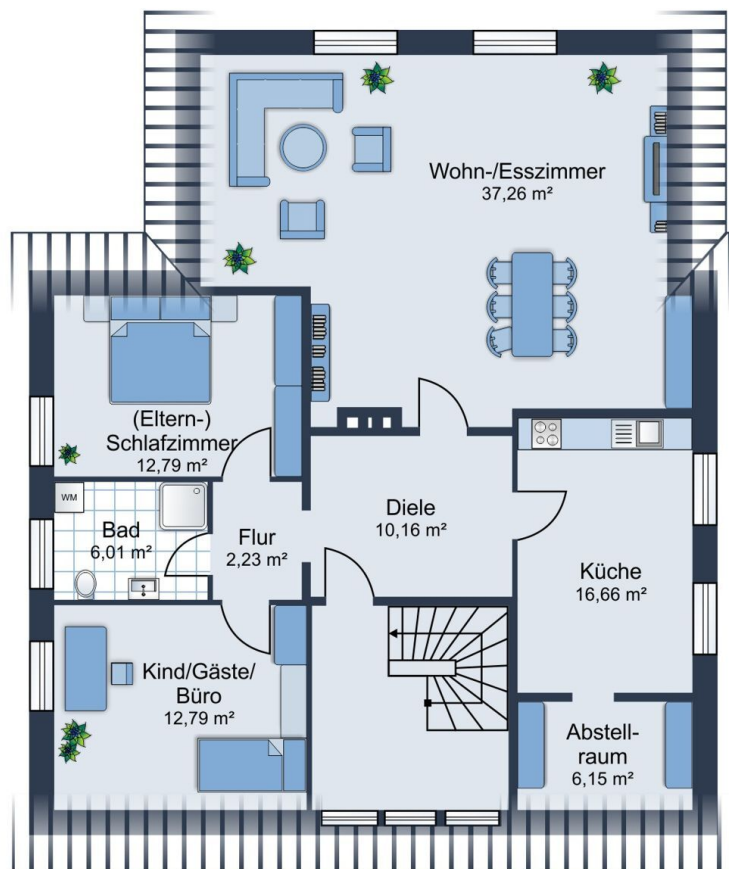


Tageslichtbad



Tageslichtbad

Visualisierung - Der Grundriss



Dachgeschoss

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Immobilie wurde 1990 auf einem 1000 qm großen Grundstück am Stadtrand von Meppen im Ortsteil Übermühlen erbaut und befindet sich direkt am Feld.

Kindergarten, Grundschule, Bäcker, Gastronomien, ärztliche Versorgungen, weiterführende Schulen, Supermärkte und Banken sind in wenigen Autominuten in der Kreisstadt Meppen erreichbar.

Für Ihr Raumgefühl

Diese renovierte Dachgeschosswohnung überzeugt unter anderem mit einem geräumigen und lichtdurchfluteten Wohnzimmer, eine moderne Einbauküche, zwei Schlafzimmern und ein Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche.

Folgende Renovierungen wurden 2024 durchgeführt:

- Neue Einbauküche
- Das Tageslichtbad wurde vollständig erneuert
- Boden- und Malerarbeiten
- Generalüberholung der Fenster eingestellt
- Der Heizungsraum wurde neu gefliest
- Erneuerung der Außenanlagen

Zwei PKW-Stellplätze im Freien und ein eigener Kellerraum runden das Angebot ab.

Die Aufteilung in der Wohnung ergibt sich wie folgt:

- großzügiges und helles Wohnzimmer
- Küche mit Einbauküche aus 2024 und mit Zugang in den Abstellraum (Die Einbauküche inkl. E-Geräte sind in der Miete enthalten)
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, WC, Waschbecken und Anschluss für Waschmaschine
- (Eltern-) Schlafzimmer
- Kind - / Gäste - / Bürozimmer
- Abstellraum
- Flurbereich
- Diele mit Platz für eine Garderobe
- Eingangsbereich

Weitere Ausstattungsmerkmale und Hinweise:

- TV-Anschluss: Satellit
- Internet: Glasfaser vorhanden
- bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete beträgt mtl.: 750,00 Euro
- Nebenkostenvorauszahlung: 210,00 Euro inkl. Wasser/Abwasser, Heizung und Warmwasser
- des Weiteren sind in den Nebenkosten die Kosten für Schornsteinfeger, Versicherung, Grundsteuer, Straßenreinigung, Müll und der Abrechnungsservice (Brunata - Wärmemengenzähler) enthalten
- Mietkaution: 2.250,00 Euro
- Strom ist separat vom Mieter anzumelden
- Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Flächenberechnung

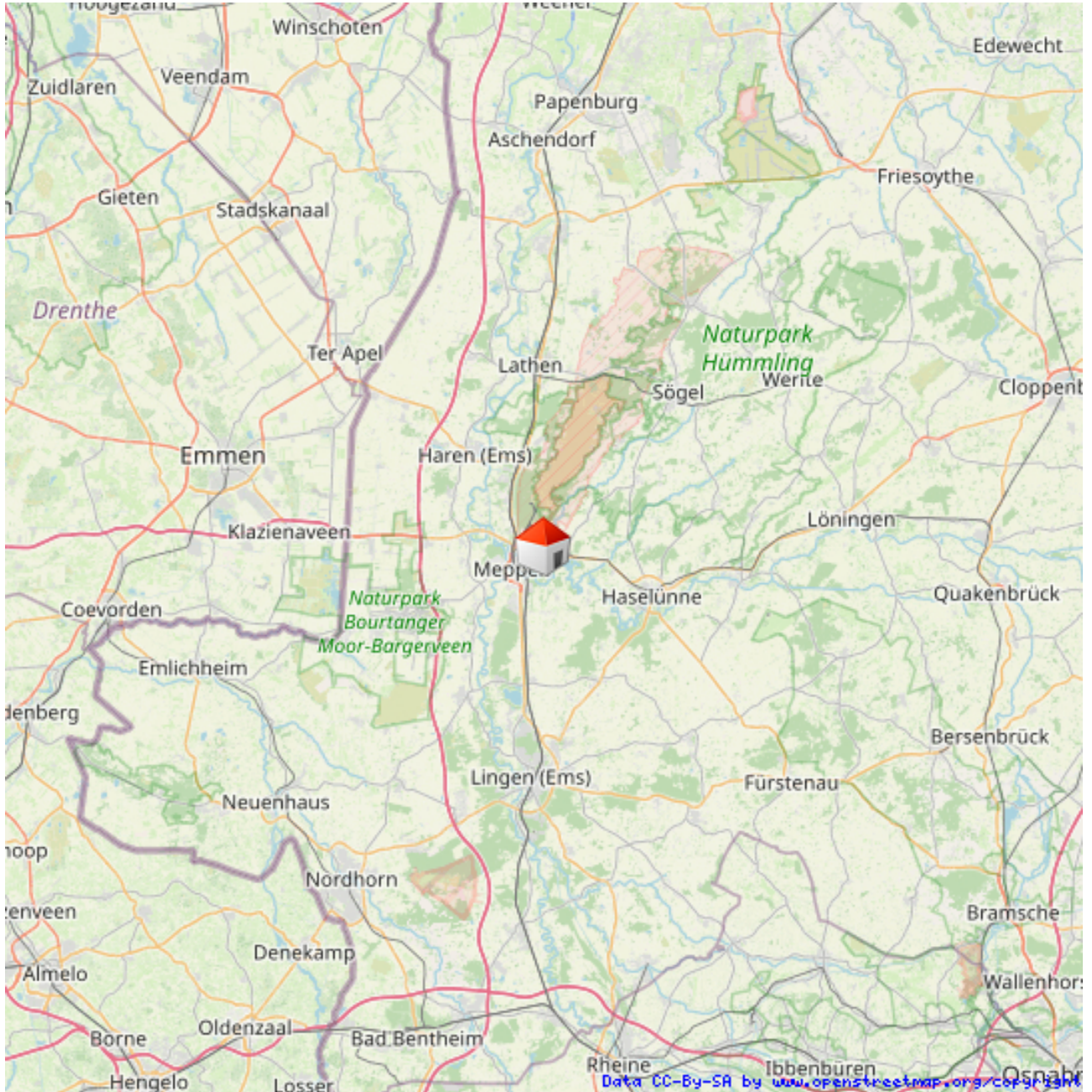
Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

Dachgeschosswohnung:

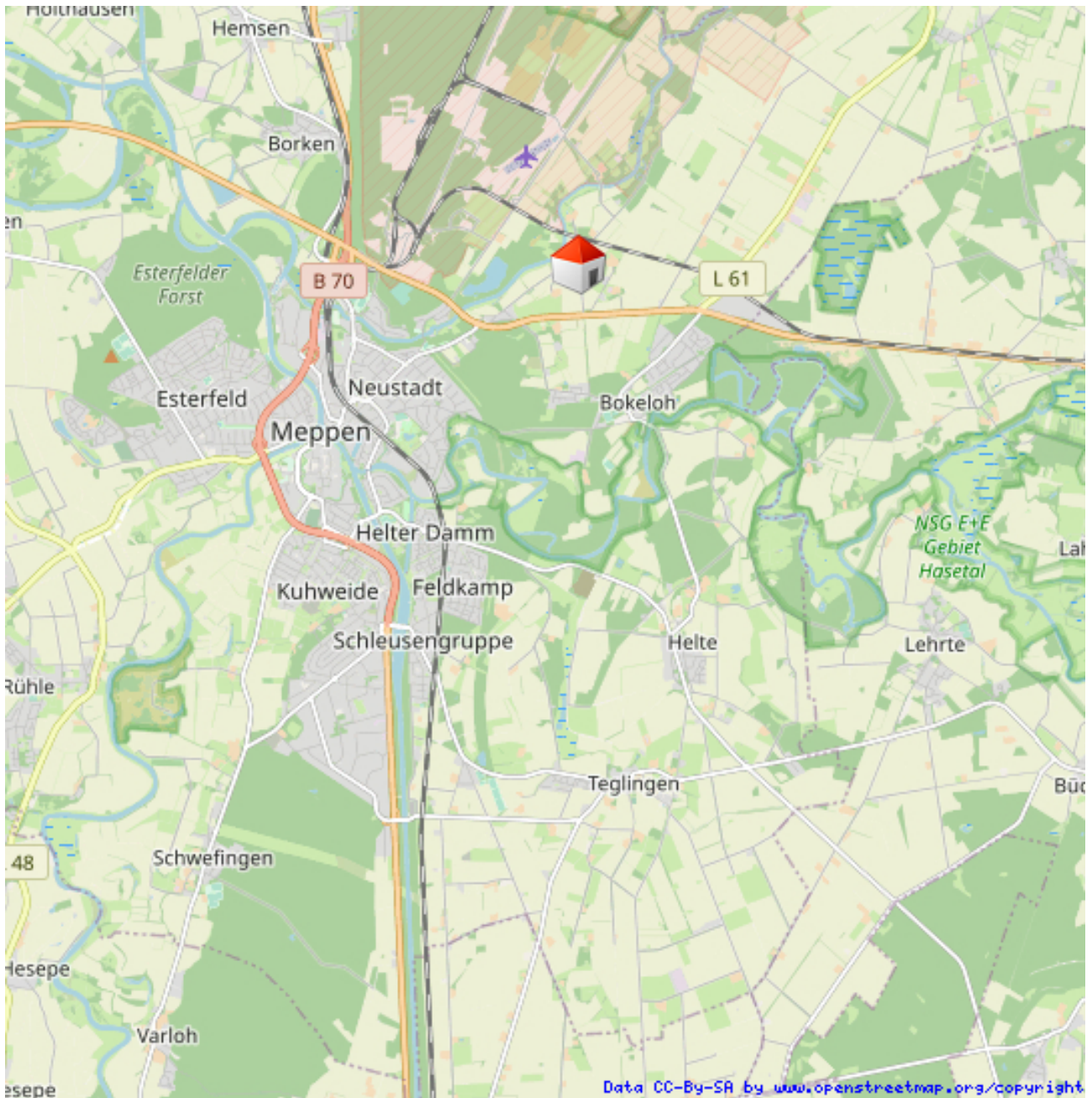
- Wohn- und Esszimmer: 37,26 qm
- Küche: 16,66 qm
- (Eltern-) Schlafzimmer: 12,79 qm
- Kind - / Gäste - / Büro: 12,79 qm
- Tageslichtbad: 6,01 qm
- Abstellraum: 6,15 qm
- Diele: 10,16 qm
- Flur: 2,23 qm

Summe Wohnfläche: 104,05 qm

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

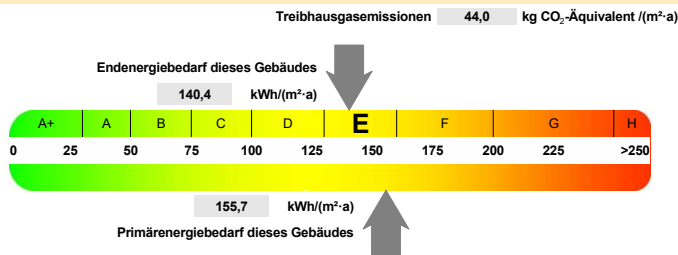
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-005235386

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 155,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 123,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_v³

Ist-Wert 0,52 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 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]

140,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ 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 GEG³
 - Hausübergabestation (Wärmernetz) (§ 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			

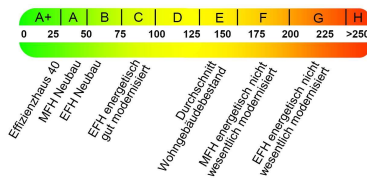
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹

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 Endenergie⁴



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_W), 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

Ihr Ansprechpartner



Herr Tobias Kemmer
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: tobias.kemmer@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.