

# Das Exposé

---



Objekt: 1747

## **2-Zimmer-Obergeschosswohnung mit Balkon und Einbauküche in Meppen-Neustadt zu mieten!**

Etagenwohnung, Haselünner Straße 54

49716 Meppen, 630,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 1747

### Geografische Angaben

Straße Haselünner Straße  
Hausnummer 54  
PLZ 49716  
Ort Meppen  
Bundesland Niedersachsen

### Preise

Kaltmiete 630,00 €  
Nebenkosten 100,00 €  
Kaution 1.260,00 €

### Flächen

Wohnfläche ca. 62 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 2  
Schlafzimmer 1  
Badezimmer 1  
Anzahl Balkone 1

### Ausstattung

Bauweise Massiv

Dachform Satteldach  
Unterkellert Ja  
Küche Einbauküche  
Balkon Ja  
Befuerung Gas  
Heizungsart Etagenheizung  
Boden Fliesen, PVC  
Bad Fenster, Dusche, Wanne  
Wasch/Trockenraum Ja

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 1992  
Baujahr lt. 1992  
Energieausweis  
Energieausweis Verbrauchsausweis  
Endenergieverbrauch 70,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieausweis gültig bis 04.12.2033  
wesentlicher Energieträger Gas  
Energieeffizienzklasse B  
Warmwasser Ja  
enthalten

## Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen



Schlafen



Küche



Tageslichtbad



Flur

## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Immobilie befindet sich in einem beliebten Wohngebiet 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 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche und Balkon in Süd-Ost-Lage befindet sich im 1. Obergeschoss eines 6-Parteienhauses.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Wohn- / Esszimmer mit großer Fensterfront und Zugang zum Balkon
- Küche mit Platz für eine Frühstücksecke (die Nutzung der Einbauküche ist im Mietpreis enthalten)
- ein Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche, Wanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- Flur mit Platz für eine Garderobe

Im Keller steht ein separat zur Wohnung gehörender Abstellraum zur Verfügung.

Zudem befinden sich dort Gemeinschaftsräume mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Gegensprechanlage und Türspion vorhanden
- Internetanschluss: DSL vorhanden
- Gasbrennwerttherme der Marke Buderus
- weiße Kunststofffenster mit 2-facher Isolierverglasung und Rollläden
- bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern!

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete monatlich: 630,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 100,00 Euro (inkl. Wasser)
- Strom und Gas rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab
- Mietkaution: 1.260,00 Euro

- im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 12 Monaten vereinbart

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

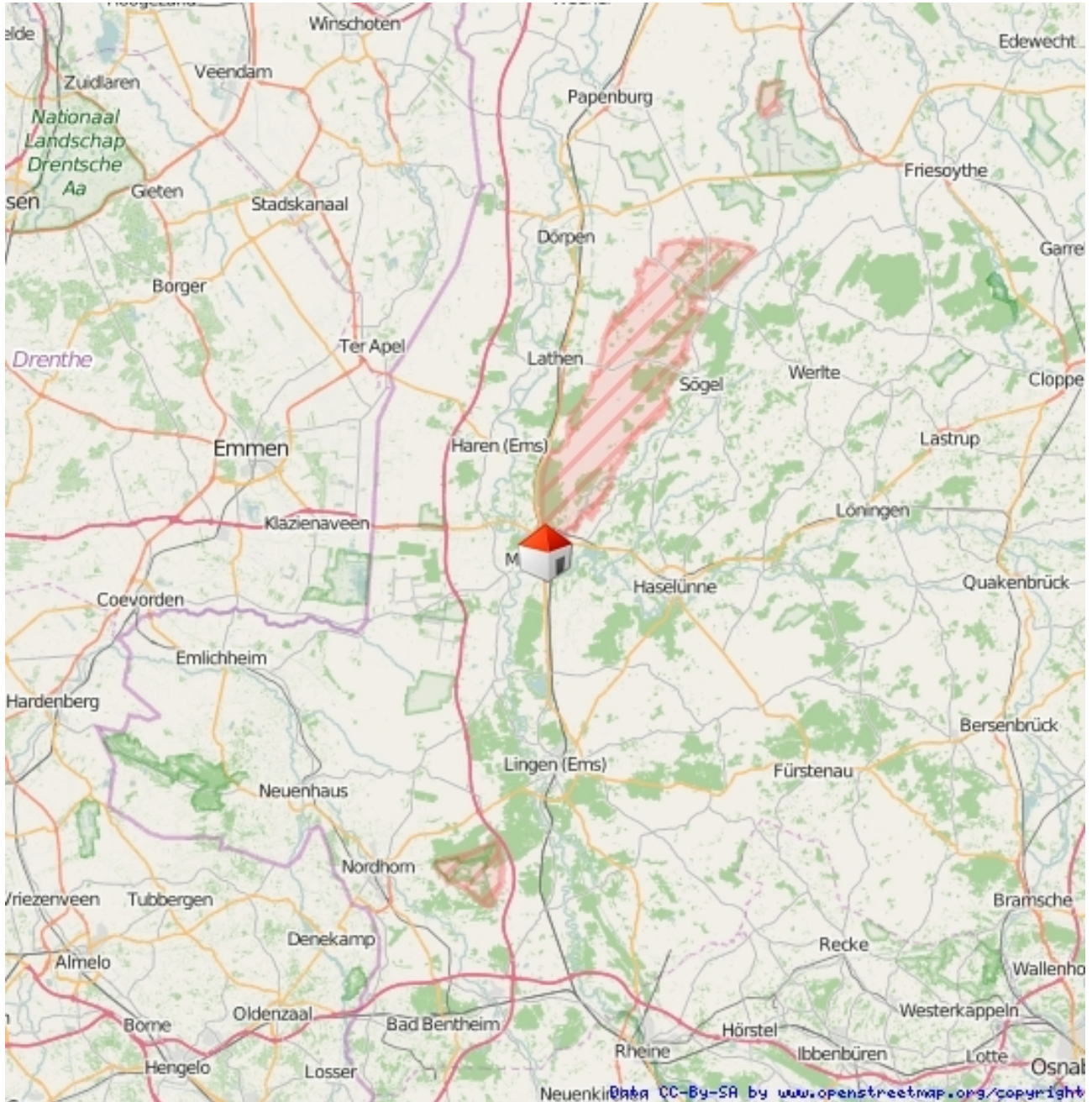
## Flächenberechnung

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

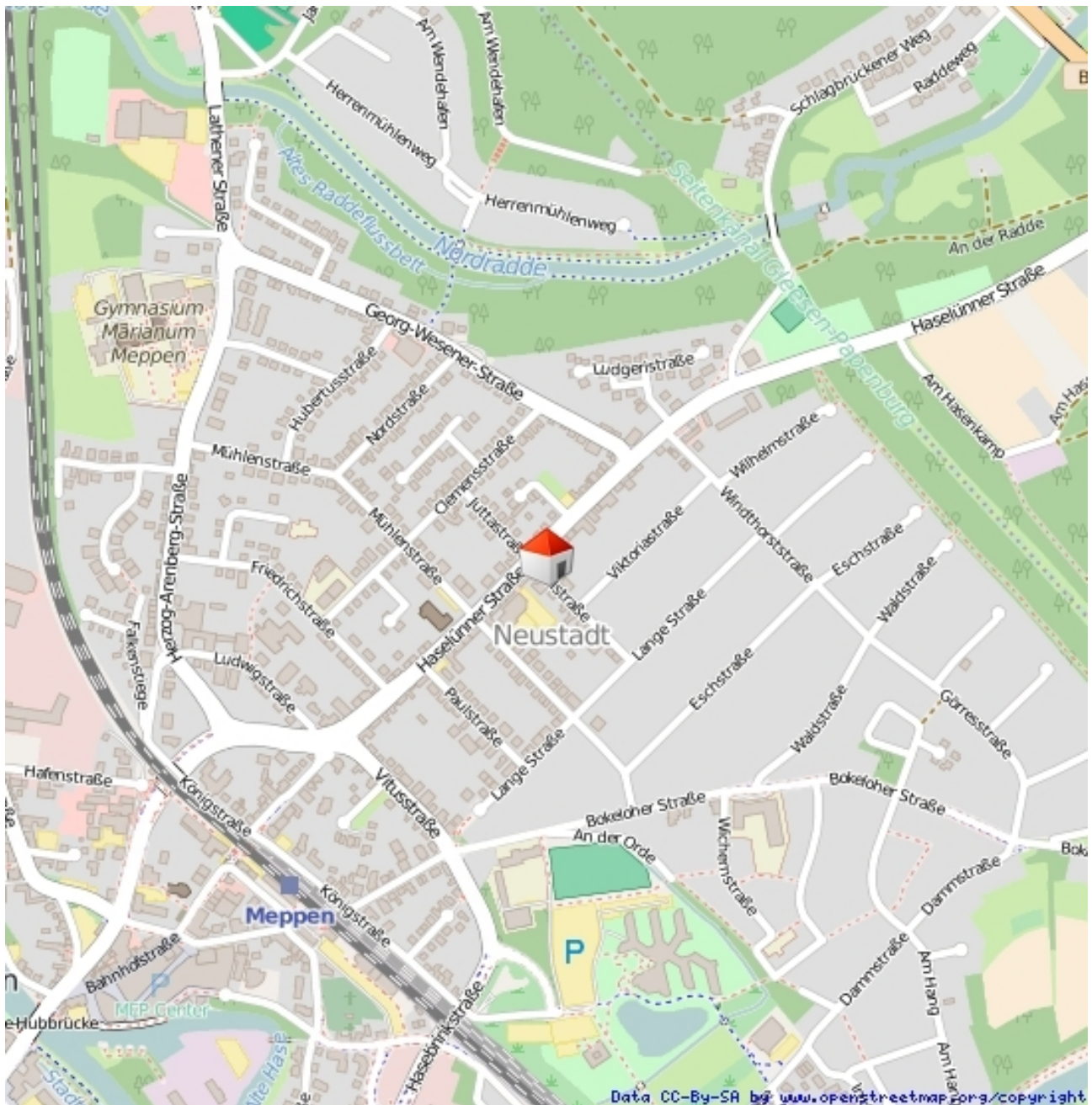
- Wohnen: 22,13 qm
- Schlafen: 14,63 qm
- Küche: 9,24 qm
- Tageslichtbad: 6,36 qm
- Flur: 5,80 qm
- Balkon: 2,28 qm (4,55 qm, 1/2 zur Wohnfläche angerechnet)
- Abstellraum: 1,16 qm

Summe Wohnfläche: 61,60 qm

## Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

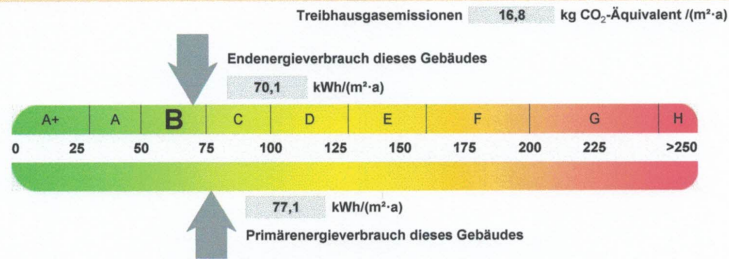
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2023-004842975

3

## Energieverbrauch



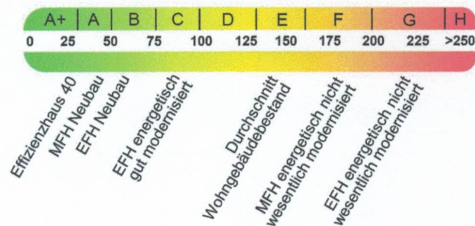
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **70,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.10.2020	30.09.2023	Erdgas LL	1,10	79555	14320	65235	1,21

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>nut</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Bleona Jakupaj  
Immobilien Tiehen oHG  
Hinterstraße 15  
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 4965175

E-Mail: [bleona.jakupaj@tiehen.eu](mailto:bleona.jakupaj@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.