

# Das Exposé

---



Objekt: 2116

## **Wasserblick inklusive: 2-Zimmer-Etagenwohnung mit Fahrstuhl und Einbauküche in Meppen zur Miete!**

Etagenwohnung, Widukindstraße 2c

49716 Meppen, 750,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 2116

### Geografische Angaben

Straße Widukindstraße  
Hausnummer 2c  
PLZ 49716  
Ort Meppen  
Bundesland Niedersachsen

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 750,00 €  
Heizkosten in Ja  
Nebenkosten  
enthalten  
Nebenkosten 250,00 €  
Warmmiete 1.000,00 €  
Kaution 1.500,00 €

### Flächen

Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup>  
Kellerfläche ca. 12 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 2  
Schlafzimmer 1  
Badezimmer 1  
Anzahl Balkone 1

### Ausstattung

Bauweise Massiv  
Dachform Flachdach  
Unterkellert Ja  
Stellplätze 1 Freiplatz  
Fahrstuhl Personenaufzug  
Küche Einbauküche, offene  
Küche  
Balkon Ja  
Befuerung Gas  
Heizungsart Zentralheizung,  
Fußbodenheizung  
Boden Fliesen  
Bad Fenster, Dusche  
TV Kabelanschluss Ja  
Barrierefrei Ja  
Wasch/Trockenraum Ja  
TV-Anschluss Kabelfernsehen

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2010  
Baujahr lt. 2010  
Energieausweis  
Energieausweis Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf 76,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieausweis gültig 29.11.2033  
bis

wesentlicher  
Energieträger  
Energieeffizienzklas-  
se

Gas  
C

Warmwasser  
enthalten

Ja

## Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen / Essen / Kochen



Kochen / Essen



Loggia



Blick von der Loggia



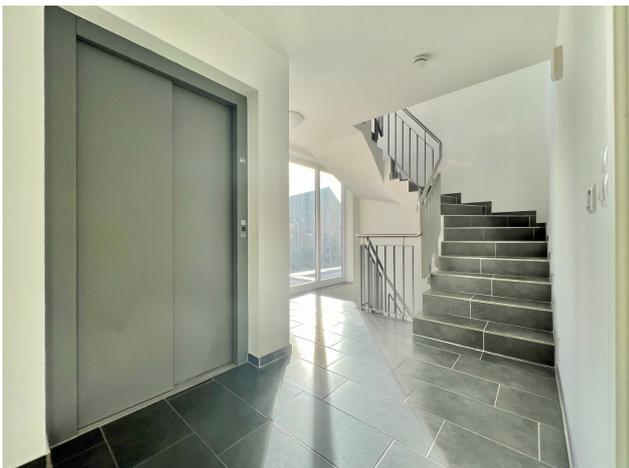
Schlafen



Tageslichtbad

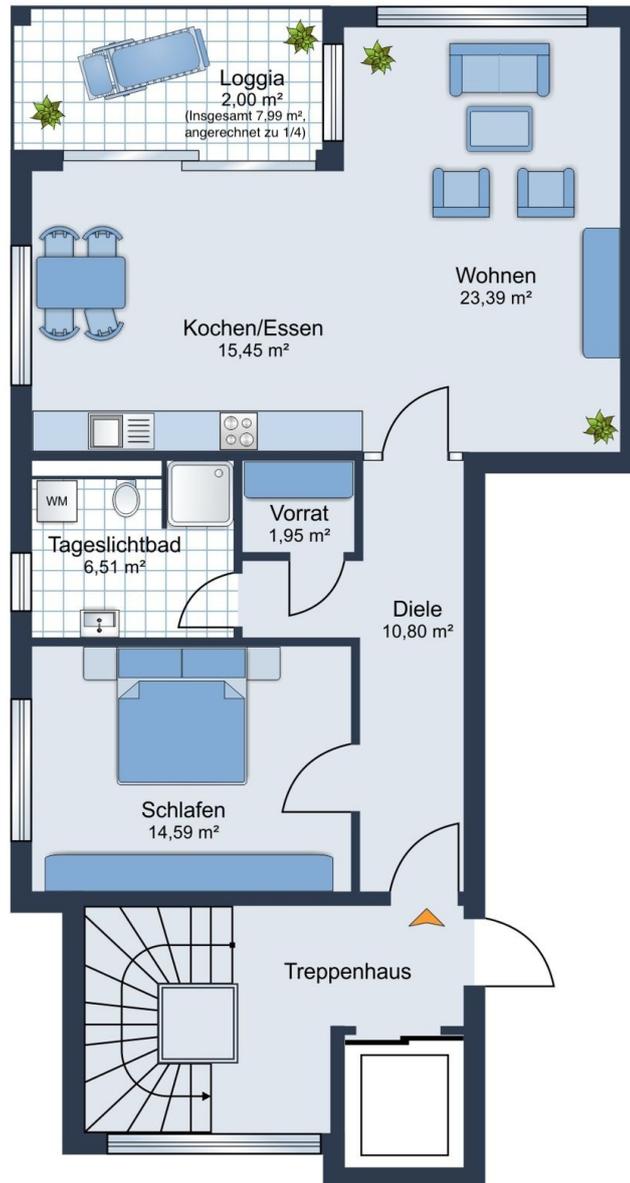


Diele



Hausflur

## Visualisierung - Der Grundriss



## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieses Mehrfamilienhaus wurde 2010 in zentraler Lage von Meppen, direkt am Hase-Altarm 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

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Aufzug

Diese Etagenwohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 4-Parteienhauses aus dem Jahr 2010 bietet ein angenehmes Wohnambiente und ist sowohl über das Treppenhaus als auch bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche schafft eine freundliche Atmosphäre und ermöglicht den direkten Zugang zur überdachten Loggia, mit Blick auf den Hase-Altarm.

Die vorhandene Einbauküche mit Elektrogeräten wird vom Vormieter kostenfrei überlassen. Große Fenster im Schlafzimmer sorgen für viel Tageslicht. Das Tageslichtbad ist mit einer ebenerdigen Dusche, einem Handtuchheizkörper sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zusätzlichen Stauraum bietet ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung.

Im Keller steht ein eigener Abstellraum zur Verfügung, zudem findet sich dort ein Gemeinschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Ein PKW-Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus. Fahrräder können in einer überdachten Remise sicher untergebracht werden.

Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung in allen Räumen. Dreifach verglaste Kunststoffrahmenfenster, elektrische Rollläden sowie eine Gegensprechanlage mit Türspion gehören ebenfalls zur Ausstattung. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher, die Abrechnung erfolgt über einen Wärmemengenzähler.

Bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern!

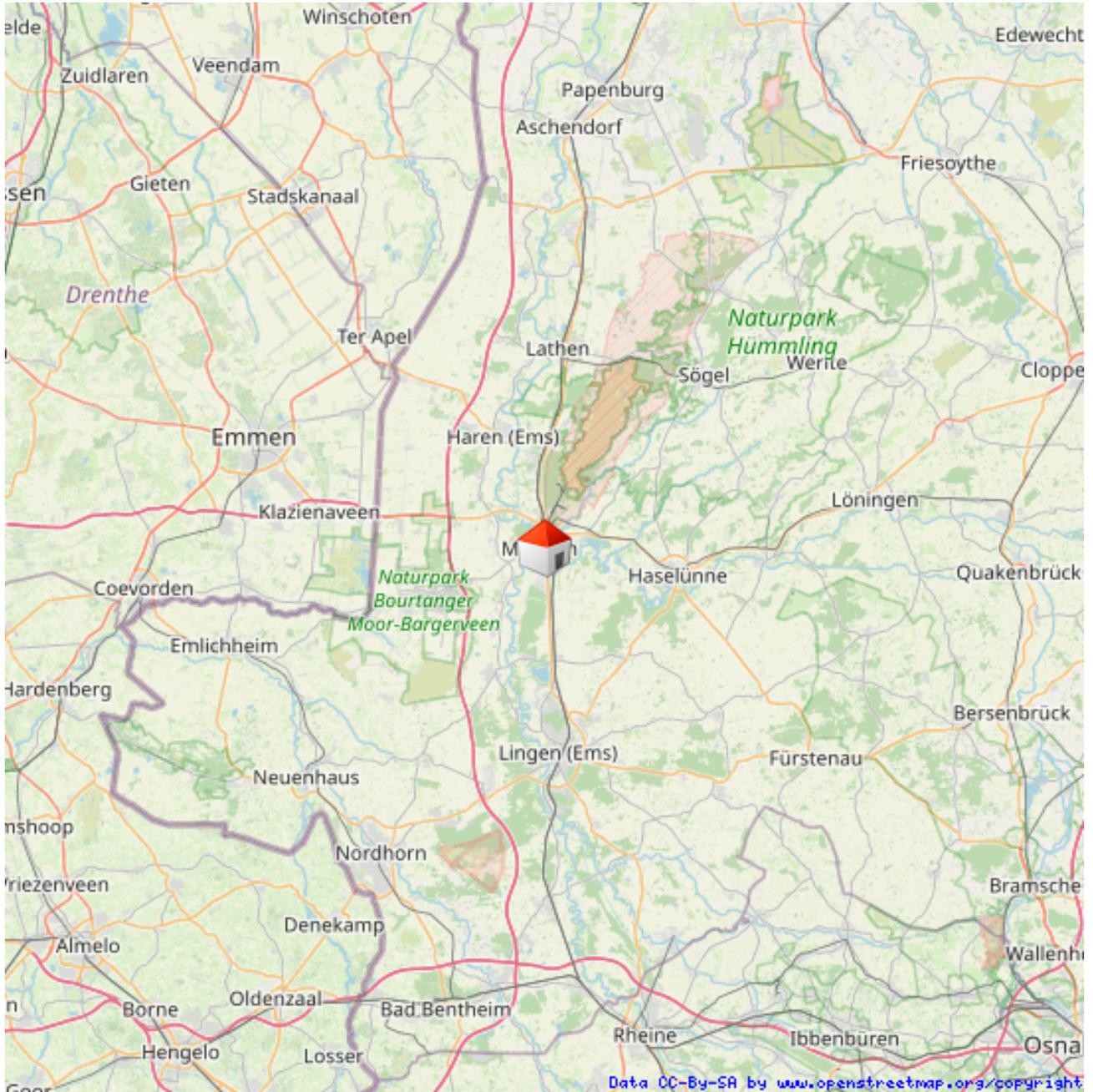
## Flächenberechnung

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

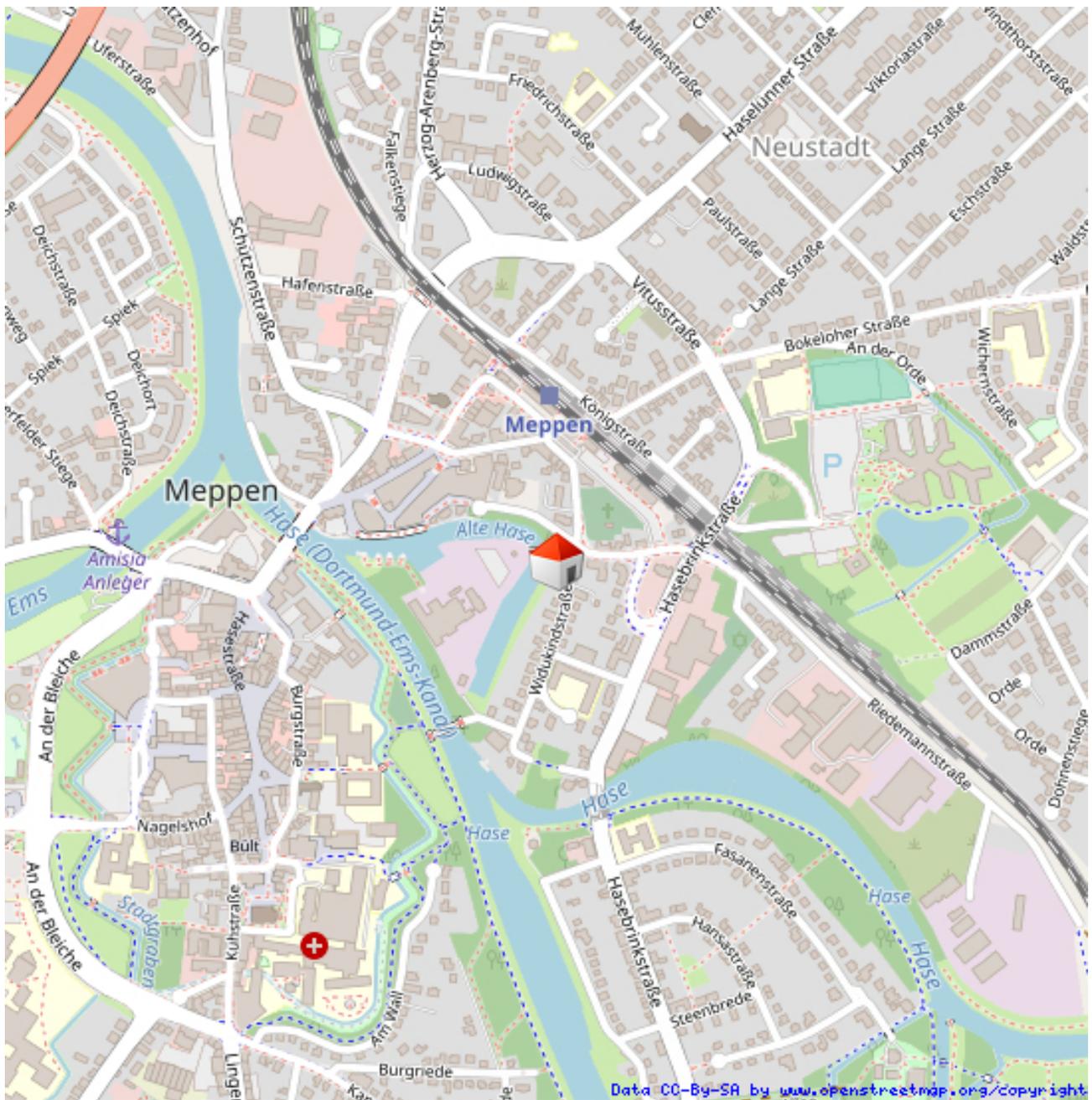
- Wohnen: 23,39 qm
- Kochen/ Essen: 15,45 qm
- Schlafen: 14,59 qm
- Tageslichtbad: 6,51 qm
- Diele: 10,80 qm
- Vorrat: 1,95 qm
- Loggia: 2,00 qm (insgesamt 7,99 qm, Anrechnung zur Wohnfläche zu 1/4)

Wohnfläche gesamt: 74,69 qm

## Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

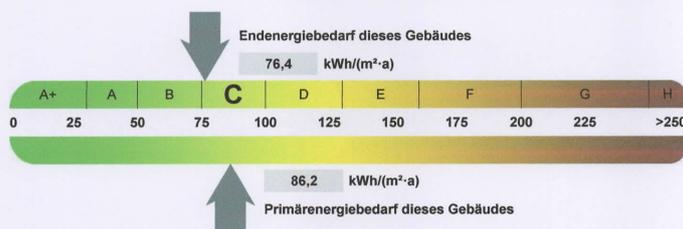
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2023-004837517

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 19,3 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 86,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 107,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert 0,45 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,56 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-5 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]

76,4 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

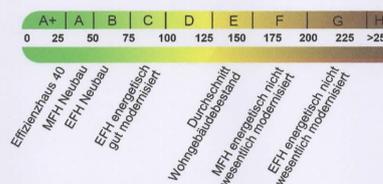
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

### 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 Amina Robbe  
Immobilien Tiehen oHG  
Hinterstraße 15  
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: [amina.robbe@tiehen.eu](mailto:amina.robbe@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.