

# Das Exposé



Objekt: 2186

## Arbeiten mit Stil: Denkmalgeschützte Bürofläche in der Meppener Neustadt zu mieten!

Bürohaus, Haselünner Straße 3

49716 Meppen, 1.890,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 2186

### Geografische Angaben

Straße Haselünner Straße  
Hausnummer 3  
PLZ 49716  
Ort Meppen  
Bundesland Niedersachsen

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 1.890,00 €  
Heizkosten in  
Nebenkosten  
enthalten Nein  
Nebenkosten 250,00 €  
Kautions 2 Nettomonatskaltmie-  
ten

### Flächen

Grundstück ca. 686 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche ca. 189 m<sup>2</sup>

### Ausstattung

Bauweise Massiv  
Dachform Krüppelwalmdach  
Unterkellert Ja  
Stellplätze 4 Freiplätze  
1 Garage  
Boden Fliesen, Dielen  
Gäste WC Ja  
Abstellraum Ja  
Fahrradraum Ja

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 1901  
Energieausweis es besteht keine  
Pflicht  
Zustand Saniert

## Impressionen - Der erste Eindruck



Büro 1



Küche



WC



Flur Dachgeschoss



Büro 1 Dachgeschoss



Büro 2 Dachgeschoss



Büro 3 Dachgeschoss

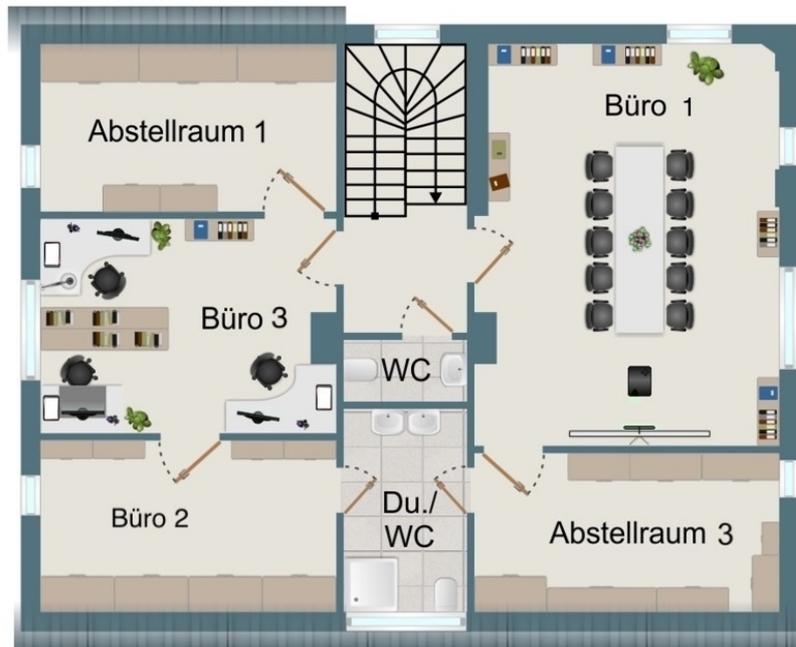


WC-Dachgeschoss

## Visualisierung - Der Grundriss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in der Meppener Neustadt, nahe dem Stadtzentrum.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind u.a. fußläufig erreichbar. Der Hauptbahnhof von Meppen befindet sich quasi vor der Tür.

## Für Ihr Raumgefühl

Diese historische Immobilie wurde um 1901 erbaut und seit 2018 stetig saniert. Mit 6 Büroräumen, einer Personalküche, zwei Bädern, mehreren Multifunktionsräumen und einem separaten WC im Dachgeschoss bietet die Gewerbefläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Sie überzeugt aufgrund der Altbauweise mit hohen Decken. Die Räumlichkeiten wirken einladend und hell. Das Haus steht unter Denkmalschutz.

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden seit 2018 durchgeführt:

- Hohlschichtdämmung
- Elektrik-Sanierung
- neue Wasser- und Stromleitungen
- Fensteraustausch
- Bäder-Sanierung
- neue Heizung

Die Gewerbe-/ Bürofläche von insgesamt ca. 189 qm verteilt sich auf 2 Etagen wie folgt:

- diverse Büro- und Besprechungsräume, mit Netzwerkanschlüssen
- Personalraum mit Einbauküche (Nutzung ist im Mietpreis enthalten)
- zwei Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Fenster
- ein weiterer WC-Bereich im Dachgeschoss
- drei Abstell- /Lagerräume im Dachgeschoss

Zudem stehen im Außenbereich zur Verfügung:

- Fahrradschuppen
- PKW-Stellplätze im Freien
- Garagenstellplatz

Ein Energieausweis ist nicht erforderlich, da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt.

### Immobilien Tiehen oHG

## Fenster / Rollläden

- die Fenster wurden zum großen Teil durch neue Holzfenster mit zweifacher Verglasung ausgetauscht
- bestehende Fenster wegen Denkmalschutz mit weiterem Glas verstärkt

## Heizung / Energie

- Gasbrennwerttherme der Marke Wolf aus 2018

## Weitere Informationen

Informationen zum Mietpreis:

- Richtpreis 10 Euro/qm (ggf. zzgl. MwSt. - Mietpreis hängt von diversen Faktoren wie Laufzeit ab)
- die Nebenkostenvorauszahlung beläuft sich auf mtl. 250,00 Euro (ggf. zzgl. MwSt.) inkl. Wasser, Versicherungen, Müllabfuhr, Schornsteinfeger und Grundsteuer
- Strom und Gas sowie Internet / Telefonie hat der Mieter separat anzumelden und abzurechnen
- Mietkaution: 2 Monatsnettokaltmieten

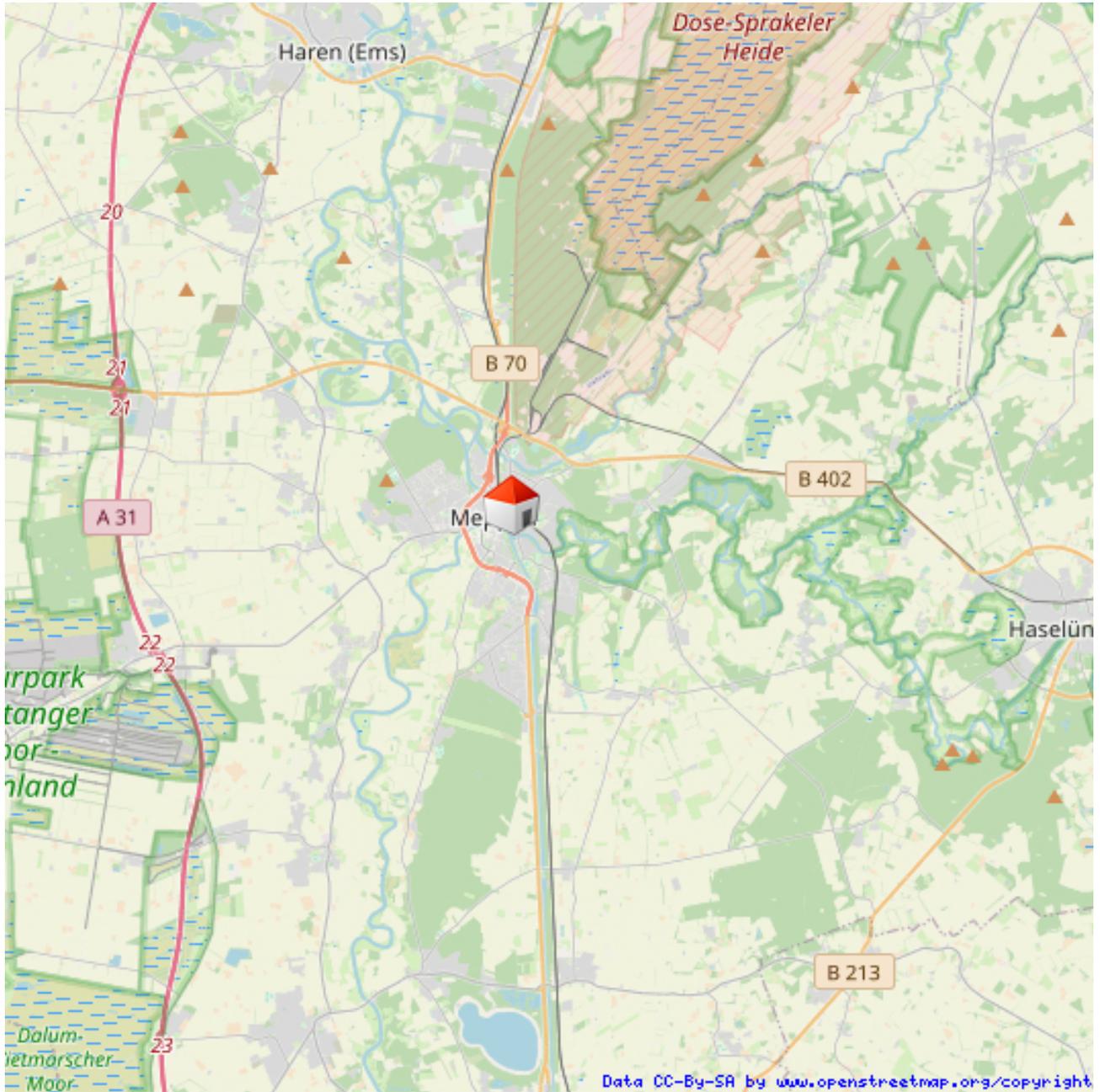
Die Vermittlung dieser Fläche ist für den Mieter provisionsfrei!

## Flächenberechnung

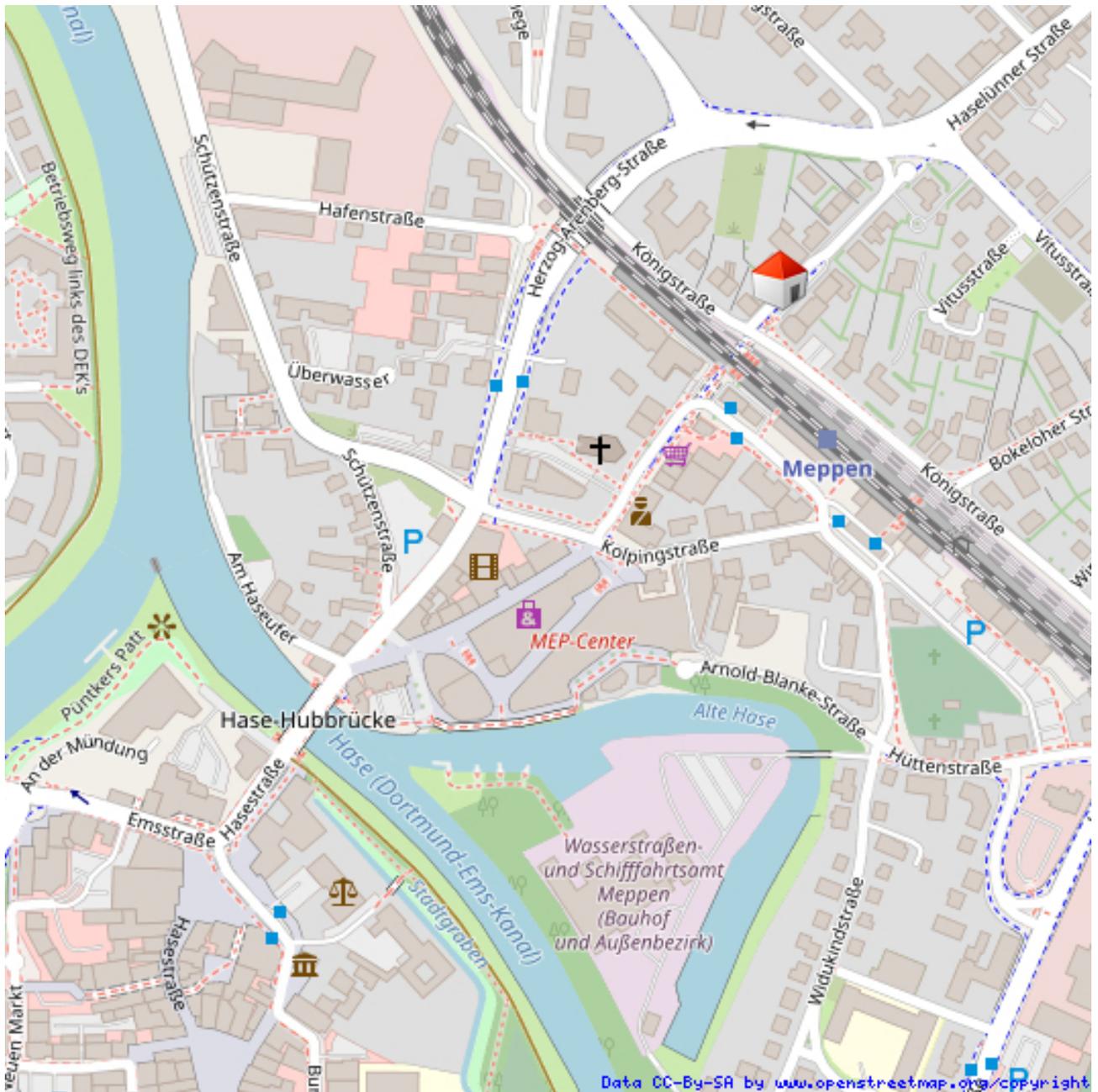
Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca.-Werte:

- Bürofläche: 109,14 m<sup>2</sup>
- Küche: 19,98 m<sup>2</sup>
- Dusche / Bad EG: 9,49 m<sup>2</sup>
- Flur EG: 10,13 m<sup>2</sup>
- Windfang: 3,56 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1: 9,24 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 2: 9,24 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 3: 8,39 m<sup>2</sup>
- WC OG: 1,45 m<sup>2</sup>
- Flur OG: 3,42 m<sup>2</sup>
- Dusch-WC OG: 5,90 m<sup>2</sup>
  
- Summe Gesamt: 189,94 m<sup>2</sup>

## Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

## Ihr Ansprechpartner



Herr Christian Becker  
Immobilien Tiehen oHG  
Hinterstraße 15  
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: [christian.becker@tiehen.eu](mailto:christian.becker@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.