

# Das Exposé



Objekt: 2225

## **Neuwertige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Einbauküche und Garten in Esterfeld zu mieten!**

Erdgeschosswohnung, Sanddornstraße 7c

49716 Meppen / Esterfeld, 950,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 2225

### Geografische Angaben

Straße Sanddornstraße  
Hausnummer 7c  
PLZ 49716  
Ort Meppen / Esterfeld  
Bundesland Niedersachsen

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 950,00 €  
Heizkosten in Ja  
Nebenkosten  
enthalten  
Nebenkosten 200,00 €  
Warmmiete 1.150,00 €  
Kaution 1.900,00 €

### Flächen

Grundstück ca. 708 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche ca. 86 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 3  
Schlafzimmer 2  
Badezimmer 1  
Anzahl Terrassen 1

### Ausstattung

Bauweise Massiv  
Dachform Flachdach  
Unterkellert Nein  
Stellplätze 1 Carport  
Küche Einbauküche  
Terrasse Ja  
Garten Ja  
Heizungsart Zentralheizung  
Boden Fliesen  
Bad Fenster, Dusche  
TV Kabelanschluss Ja  
Seniorenerecht Ja  
Fahrradraum Ja

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2016  
Baujahr lt. 2016  
Energieausweis  
Energieausweis Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf 37,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieausweis gültig 08.01.2029  
bis  
wesentlicher Gas  
Energieträger  
Energieeffizienzklas- A  
se  
Warmwasser Ja  
enthalten

### Immobilien Tiehen oHG

## Impressionen - Der erste Eindruck



Garten



Terrasse



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Einbauküche



Schlafen 1



Schlafen 2



Tageslichtbad



Flur

## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieses 5- Parteienhaus wurde im Jahr 2016 am Ende einer Sackgasse im gefragten Meppener Stadtteil Esterfeld erbaut.

Die Stadt Meppen bietet mit rund 37.000 Einwohnern und zahlreichen Behörden ein umfassendes Angebot an schulischen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Apotheken, Arztpraxen und Kindergärten befinden sich in direkter Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Innenstadt, der Bahnhof, Restaurants, Banken und Schulen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

## Für Ihr Raumgefühl

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup> befindet sich in ruhiger und gefragter Lage in Meppen und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort auf hohem Niveau. Der großzügig geschnittene Wohn-, Ess- und Kochbereich schafft ein offenes Raumgefühl und lädt zum Verweilen ein. Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und im Mietpreis enthalten. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für verschiedene Wohnkonzepte.

Das große Badezimmer ist mit einer bodentiefen, ebenerdigen Dusche ausgestattet und überzeugt durch eine hochwertige, moderne Ausstattung. In der gesamten Wohnung ist eine Fußbodenheizung verlegt, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Als Bodenbelag wurden einheitlich Fliesen gewählt, was die Räume nicht nur pflegeleicht, sondern auch optisch ansprechend gestaltet. Jedes Fenster lässt sich durch elektrisch bedienbare Jalousien verdunkeln.

Ein separater Hauswirtschaftsraum bietet Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner und zusätzlichen Stauraum. Der zur Wohnung gehörende, kleine und pflegeleichte Garten lädt zum Entspannen ein. Für Fahrräder oder Gartengeräte steht ein abschließbarer Schuppen zur Verfügung.

Ein PKW-Stellplatz im Carport ist im Mietpreis inbegriffen.

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete monatlich: 950,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 200,00 Euro (inkl. Wasser- und Heizkosten)
- Strom rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab
- Mietkaution: 1900,00 Euro

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Weitere Hinweise:

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

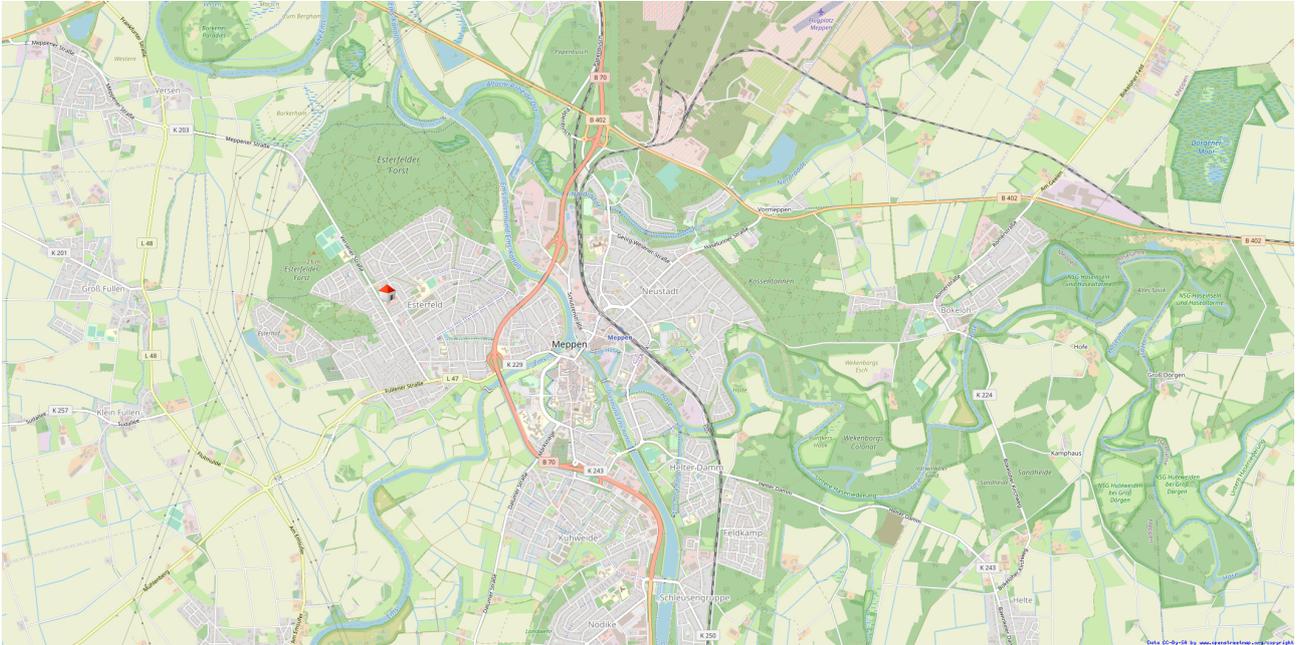
## Flächenberechnung

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

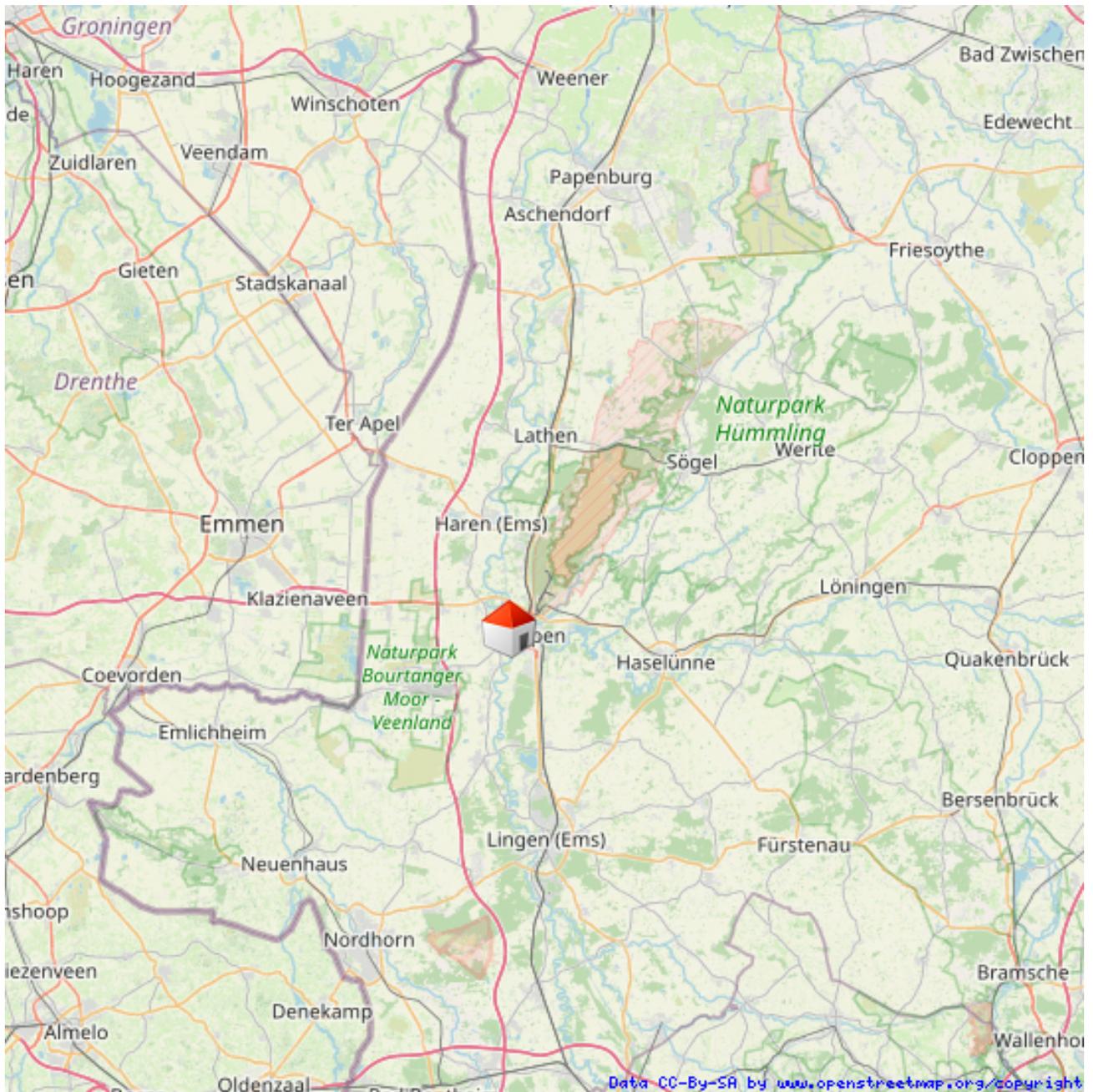
- Küche: 7,41 qm
- Wohnen / Essen: 25,88 qm
- Schlafen 1: 14,56 qm
- Schlafen 2: 10,62 qm
- Bad: 10,70 qm
- Flur: 8,49 qm
- Abstellraum: 4,18 qm (mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner)
- Terrasse: 4,50 qm (9,00 qm, angerechnet zu 1/4)

Summe Wohnfläche: 86,34 qm

## Der Lageplan



Mikrolage



Makrolage

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

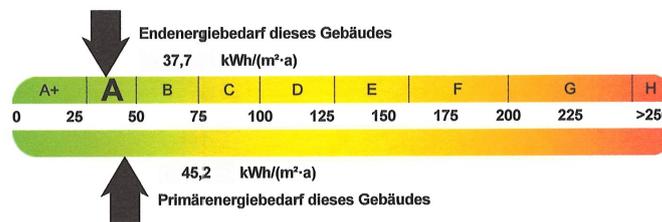
Registriernummer <sup>2</sup>

NI-2019-002457130

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 9,5 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 45,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 91,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>+</sup>

Ist-Wert 0,28 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

37,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

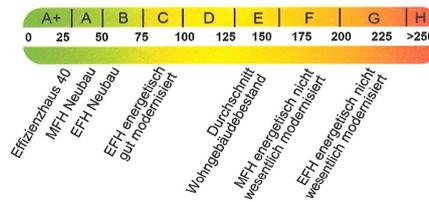
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>+</sup> W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>W</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

## 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.