

# Das Exposé



Objekt: 2217

## **Großzügig wohnen: moderne Etagenwohnung mit 3 Schlafzimmern und Balkon in Meppen-Deichort zu mieten!**

Etagenwohnung, Deichstraße 12

49716 Meppen, 1.250,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 2217

### Geografische Angaben

Straße Deichstraße  
Hausnummer 12  
PLZ 49716  
Ort Meppen  
Bundesland Niedersachsen

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 1.250,00 €  
Heizkosten in  
Nebenkosten  
enthalten Nein  
Nebenkosten 200,00 €  
Kaution 2.500,00 €

### Flächen

Wohnfläche ca. 116 m<sup>2</sup>  
Kellerfläche ca. 19 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 5  
Schlafzimmer 3  
Badezimmer 1  
Anzahl sep. WC 1  
Anzahl Balkone 1

### Ausstattung

Bauweise Massiv  
Unterkellert Ja  
Stellplätze 1 Carport  
1 Freiplatz  
Balkon Ja  
Ausr. Terrasse/Balkon Südost  
Befeuerung Gas  
Heizungsart Etagenheizung,  
Fußbodenheizung  
Boden Fliesen, Vinylboden  
Bad Fenster, Dusche  
Gäste WC Ja  
Fahrradraum Ja  
Wasch/Trockenraum Ja  
Breitbandanschluss Ja  
TV-Anschluss Satellit

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2009  
Baujahr lt. 2009  
Energieausweis  
Energieausweis Verbrauchsausweis  
Endenergieverbrauch 75,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieausweis gültig 20.08.2033  
bis  
wesentlicher Gas  
Energieträger

Energieeffizienzklas- C

se

Warmwasser Ja

enthalten

### Weitere Informationen

Verfügbar ab Sofort

## Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen / Essen



Wohnen



Wohnen



Balkon



Balkon



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3 / Ankleide



Tagelichtbad



Tageslichtbad



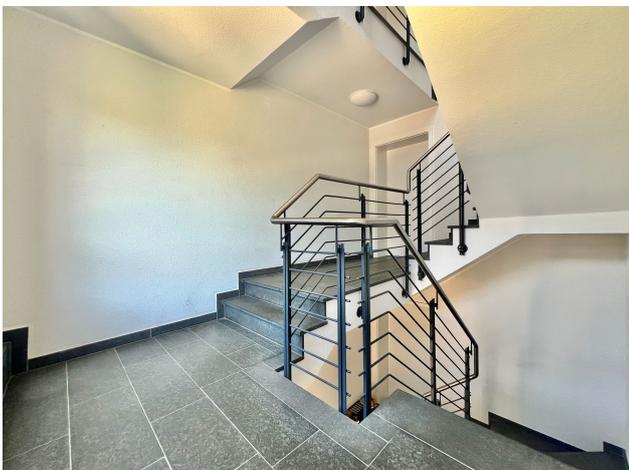
Gäste-WC



Diele

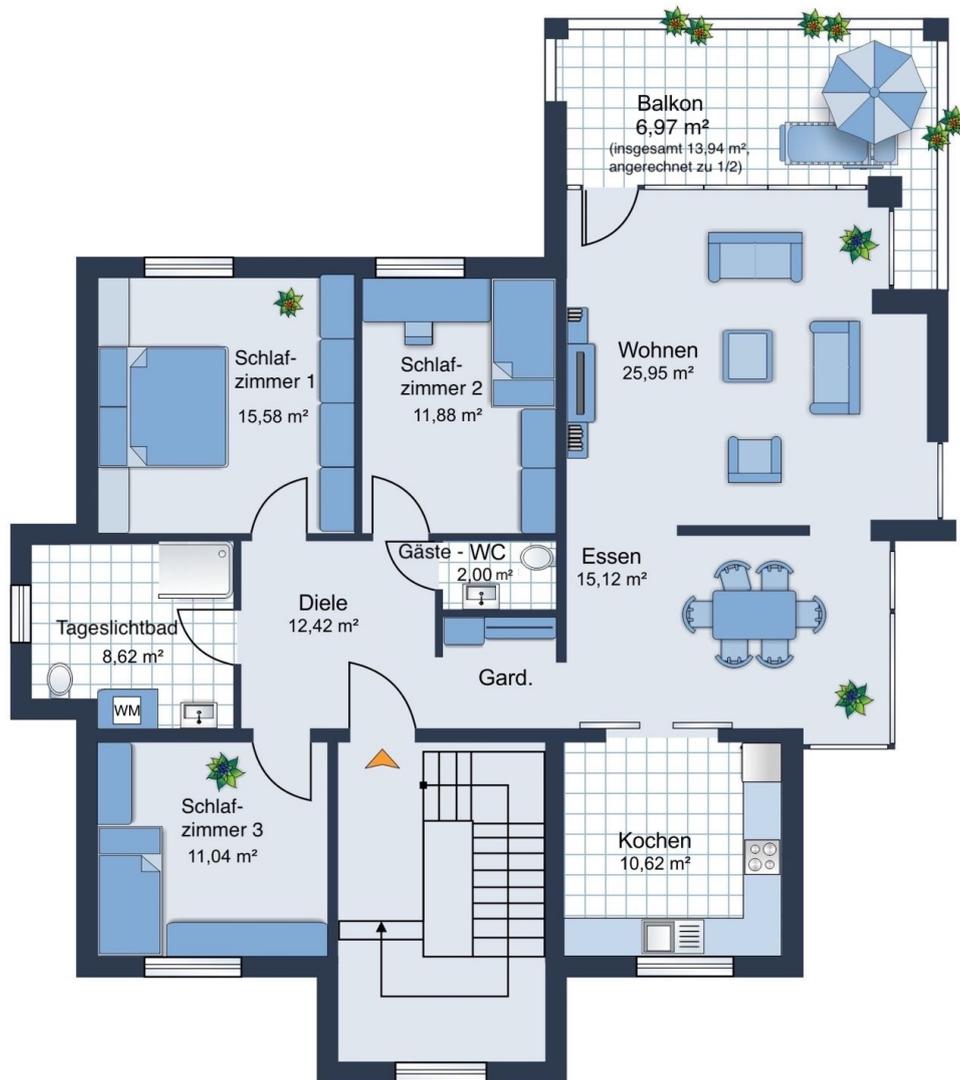


Treppenhaus



Treppenhaus / Wohnungseingang

## Visualisierung - Der Grundriss



## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieses Mehrfamilienhaus wurde 2009 in einer beliebten, zentralen Wohnlage von Meppen erbaut.

Das Zentrum und vor allem die EMS liegen quasi "direkt vor der Tür".

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgungen befinden sich in der Nähe und sind zum Teil fußläufig erreichbar.

## Für Ihr Raumgefühl

Nur wenige Schritte bis zur Ems:

Diese großzügige Etagenwohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 3-Parteienhauses bietet auf ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes Wohnambiente mit hochwertiger Ausstattung.

Ausgestattet mit Fußbodenheizung in allen Räumen, elektrischen Rollläden und einem Balkon in sonniger Süd-Ost-Lage, überzeugt die Wohnung zudem durch ein lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer sowie eine separate Küche. Die Nutzung der Einbauküche ist im Mietpreis enthalten. Je nach Bedarf stehen bis zu drei Schlafzimmer zur Verfügung. Eines der Schlafzimmer ist aktuell mit maßgefertigten Einbauschränken ausgestattet und kann ideal als Ankleidezimmer genutzt werden.

Das Tageslichtbad ist mit einer bodengleichen Dusche sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ergänzt den durchdachten Grundriss.

Ein ca. 19 m<sup>2</sup> großer, zur Wohnung gehörender Abstellraum im Kellergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum und weitere Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Carport-Stellplatz, einen weiteren Außenstellplatz sowie einen gemeinschaftlich nutzbaren Fahrradraum.

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete mtl.: 1.250,00 €
- Nebenkostenvorauszahlung mtl.: 200,00 € (u.a. Kaltwasserkosten, Carport-Stellplatz, Treppenhausreinigung, Müllabfuhr uvm.)
- Mietkaution: 2.500,00 €
- Strom, Gas, Telefon und Internet rechnet der Mieter direkt mit den Anbietern / Versorgern ab.

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Hinweis:

- bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern

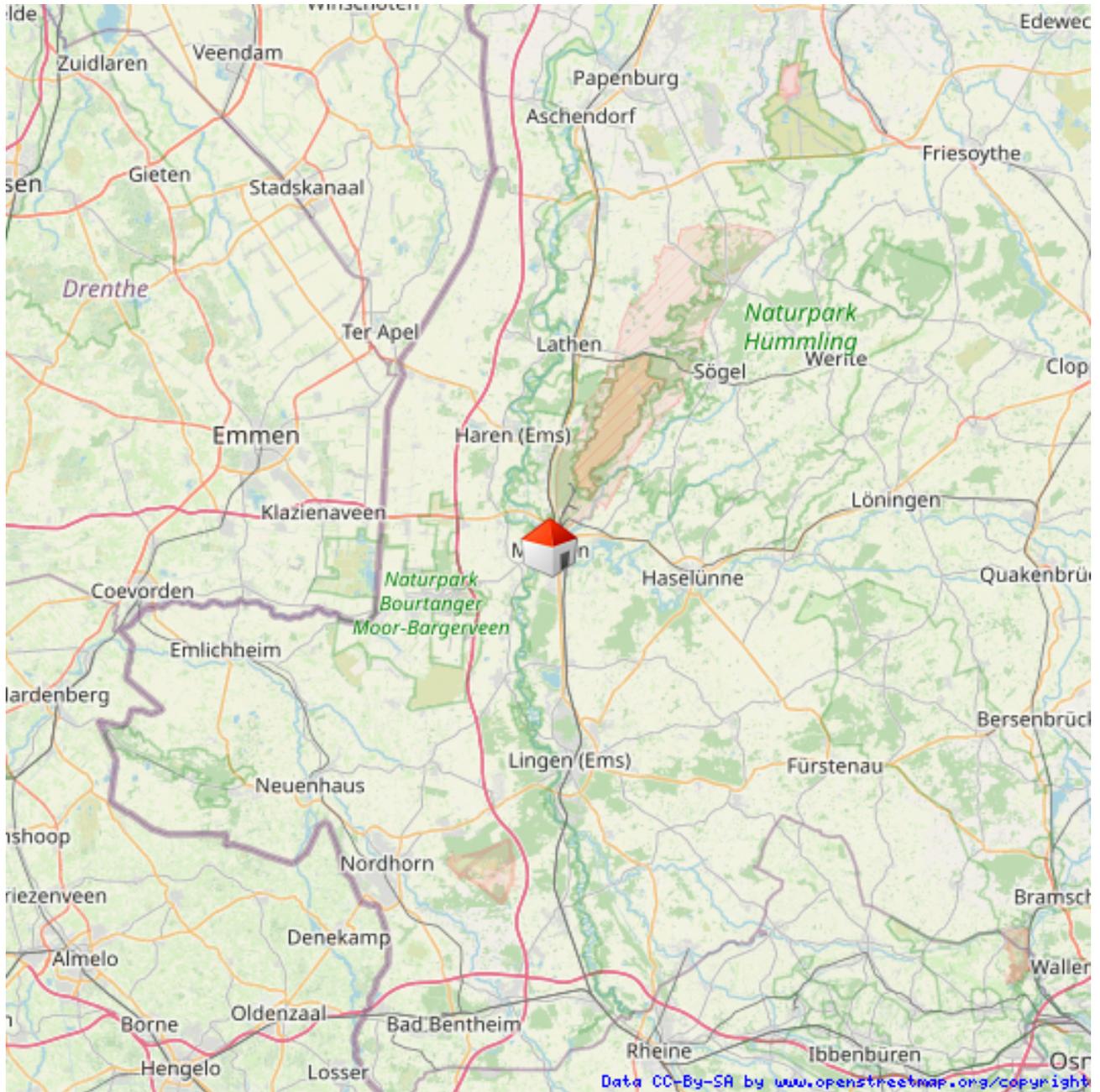
## Flächenberechnung

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

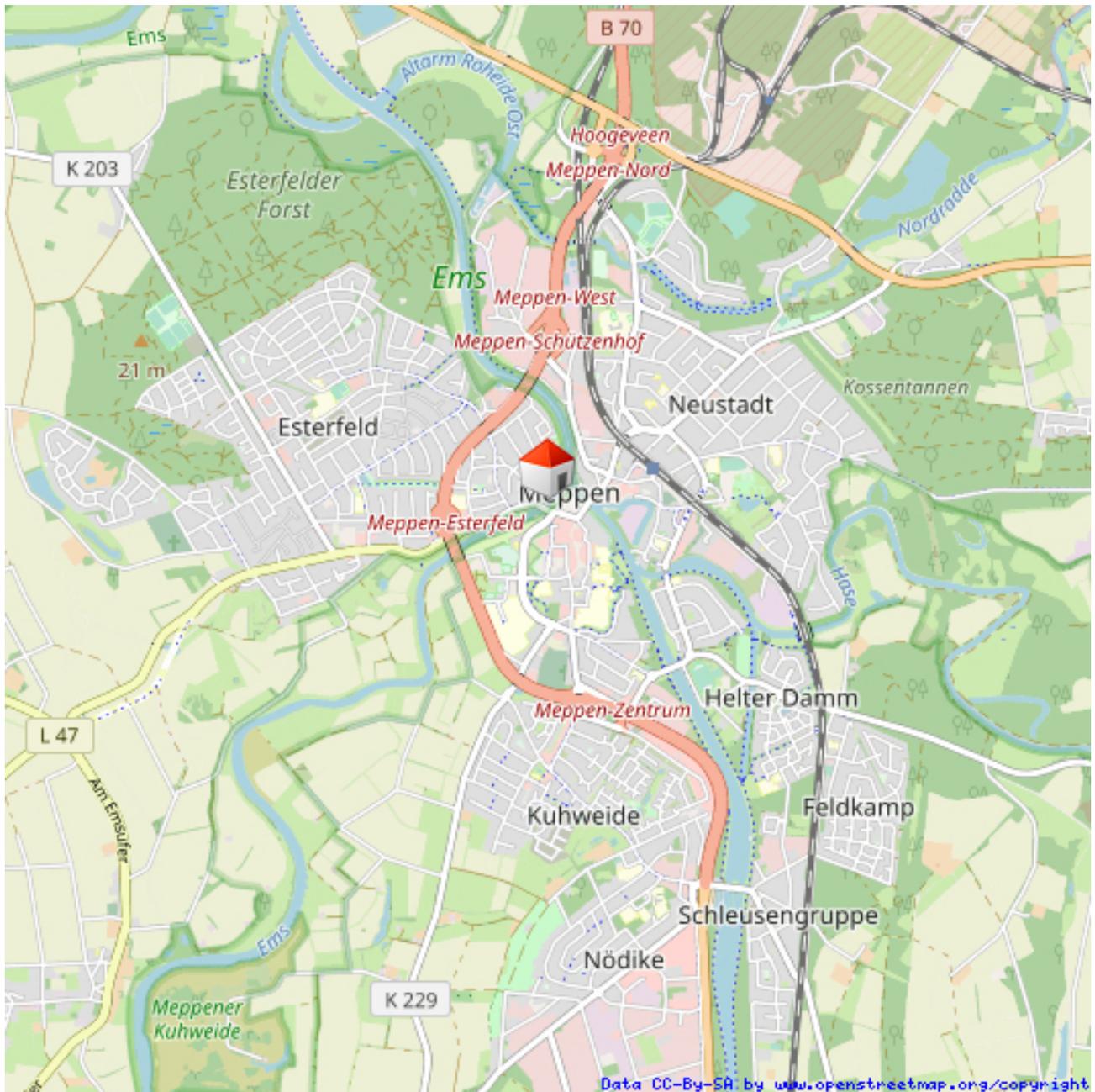
- Wohnen: 25,95 qm
- Essen: 15,12 qm
- Kochen: 10,62 qm
- Schlafzimmer 1: 15,58 qm
- Schlafzimmer 2: 11,88 qm
- Schlafzimmer 3: 11,04 qm
- Tageslichtbad: 8,62 qm
- Gäste-WC: 2,00 qm
- Diele: 12,42 qm
- Balkon: 6,97 qm (insg. 13,94 qm, angerechnet zu 1/2)

Wohnfläche gesamt: 116,35 m<sup>2</sup> (abzüglich Putz)

## 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-2023-004685131

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

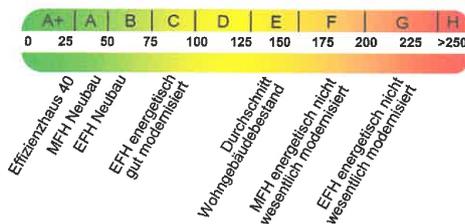
75,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## 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						
01.09.2019	31.08.2022	Erdgas LL	1,10	58311	10496	47815	1,20
01.09.2019	31.08.2022	Stückholz	0,20	1745	—	1745	1,20

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>n</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

HotGenroth Software AG, HS Verbrauchspass 4.3.2

## Ihr Ansprechpartner



Herr Tobias Kemmer  
Immobilien Tiehen oHG  
Hinterstraße 15  
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: [tobias.kemmer@tiehen.eu](mailto:tobias.kemmer@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.