

Das Exposé



Objekt: 2229

Ausblick Deluxe - Etagenwohnung mit Loggia in Südwestlage zwischen Wasser & Innenstadtleben

Etagenwohnung, Am Haseufer 2

49716 Meppen, 1.100,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 2229

Geografische Angaben

Straße Am Haseufer
Hausnummer 2
PLZ 49716
Ort Meppen
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 1.100,00 €
Heizkosten in Ja
Nebenkosten
enthalten
Nebenkosten 200,00 €
Warmmiete 1.300,00 €
Kaution 2.500,00 €

Flächen

Wohnfläche ca. 89 m²
Zimmer Gesamt 3
Schlafzimmer 2
Badezimmer 1
Anzahl Balkone 1

Ausstattung

Bauweise Massiv
Dachform Satteldach
Unterkellert Teilweise
Stellplätze 1 Tiefgaragenstellplatz
Fahrstuhl Personenaufzug
Küche offene Küche
Balkon Ja
Ausr. Terrasse/Balkon Südwest
Befeuerng Erdwärme
Heizungsart Zentralheizung,
Fußbodenheizung
Boden Fliesen, Vinylboden
Bad Dusche
TV Kabelanschluss Ja
Seniorengerecht Ja
Barrierefrei Ja
Fahrradraum Ja
Wasch/Trockenraum Ja
Breitbandanschluss Ja
TV-Anschluss Internet-Streaming,
Kabelfernsehen

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2025
Baujahr lt. 2023
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis

Endenergiebedarf 12,8 kWh/(m²a)

Energieausweis gültig bis 25.10.2033

wesentlicher Energieträger Erdwärme

Energieeffizienzklasse A+

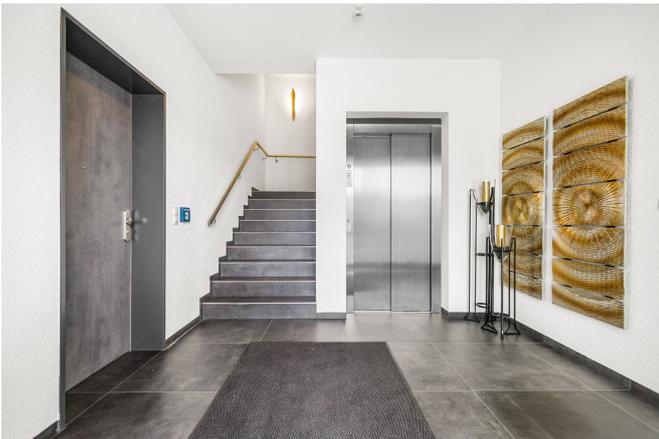
Warmwasser enthalten Ja

Zustand Erstbezug

Weitere Informationen

Verfügbar ab sofort

Impressionen - Der erste Eindruck



Eingangsbereich



Flurbereich Obergeschoss



Wohnen / Essen / Kochen



Wohnen / Essen / Kochen



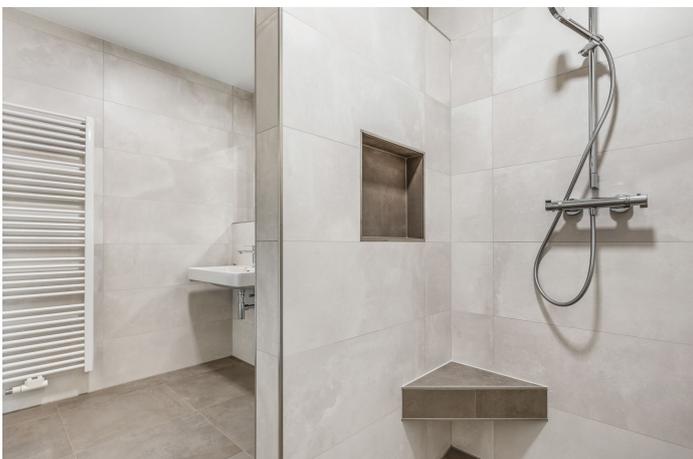
Wohnen / Essen / Kochen



Schlafen I

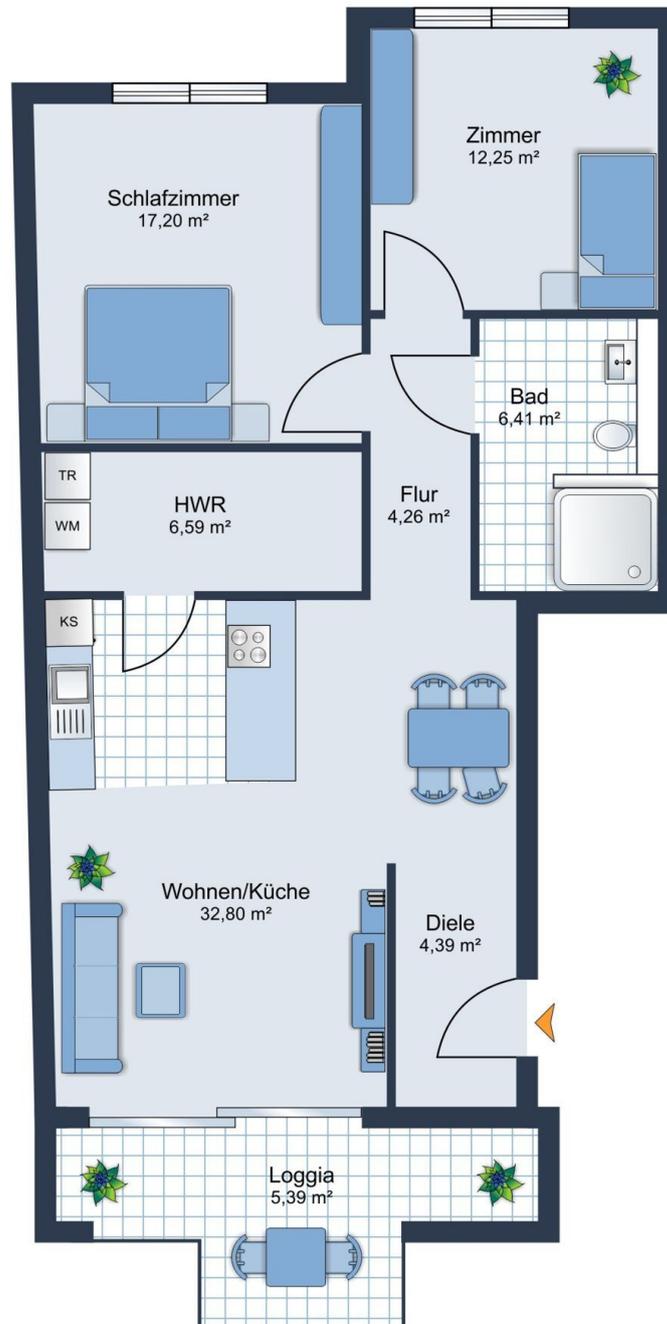


Schlafen II



Bad

Visualisierung - Der Grundriss



Obergeschoss

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieses 4-Parteienhaus wurde in diesem Jahr in einer attraktiven Lage in Meppen erbaut: Die Ems sowie die Innenstadt liegen nahezu direkt vor der Tür. Die Immobilie bietet damit eine seltene Kombination aus naturnaher Umgebung und direkter Stadtnähe.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind bequem fußläufig erreichbar. Auch der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Bundesstraßen B70 und B402 ist hervorragend. Die umliegenden Flusslandschaften von Hase und Ems bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Für Ihr Raumgefühl

Ausblick Deluxe – Etagenwohnung mit Loggia in Südwestlage zwischen Wasser & Innenstadtleben

Diese hochwertig ausgestattete Obergeschosswohnung in einem modernen 4-Parteienhaus wurde nach dem KfW-40 Standard errichtet und bietet ein durchdachtes Wohnkonzept auf ca. 89 m² Wohnfläche. Die zentrale Lage direkt am Haseufer vereint urbanes Leben mit naturnaher Umgebung.

Das Objekt überzeugt durch moderne Ausstattung, energieeffiziente Erdwärme-Heizung, dreifach verglaste Fenster, Fußbodenheizung, einen barrierefreien Zugang über den Fahrstuhl, offenes Wohn-/Esszimmer mit Küchenbereich, zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sowie einen Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.

Eine Loggia in sonniger Südwestlage sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab. Darüber hinaus stehen eine Wallbox für E-Autos sowie eine E-Bike-Ladestation zur Verfügung.

Die Aufteilung der Wohnung im Überblick:

- Wohn-/Essbereich mit offener Küche (Einbauküche nicht vorhanden, kann optional gegen Aufpreis gestellt werden)
- Zugang zur Loggia
- (Eltern-)Schlafzimmer
- zweites Zimmer als Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Diele/Flur mit Platz für Garderobe

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- barrierefrei & seniorengerecht
- Personenaufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnung
- Erdwärme-Heizung (Zentralheizung)
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Vinyl- und Fliesenböden
- Aluminiumfenster mit Dreifachverglasung
- Glasfaseranschluss in der Wohnung
- Kabel-TV (ein entsprechender Versorgungsvertrag mit Vodafone kann optional für 9,90€ monatlich genutzt werden)
- Tiefgaragenstellplatz & Kellerraum
- Wallbox für E-Autos
- E-Bike-Ladestation

Mietkonditionen:

- Kaltmiete: 1.100,00€ mtl.
- Nebenkosten: 200,00€ mtl. (inkl. Heiz-/Wasserkosten sowie weiterer Nebenkosten)
- Warmmiete: 1.300,00€
- Mietkaution: 2.500,00€
- Mindestmietdauer: 12 Monate
- Strom ist vom Mieter eigenständig anzumelden

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Weitere Informationen

Hinweis:

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

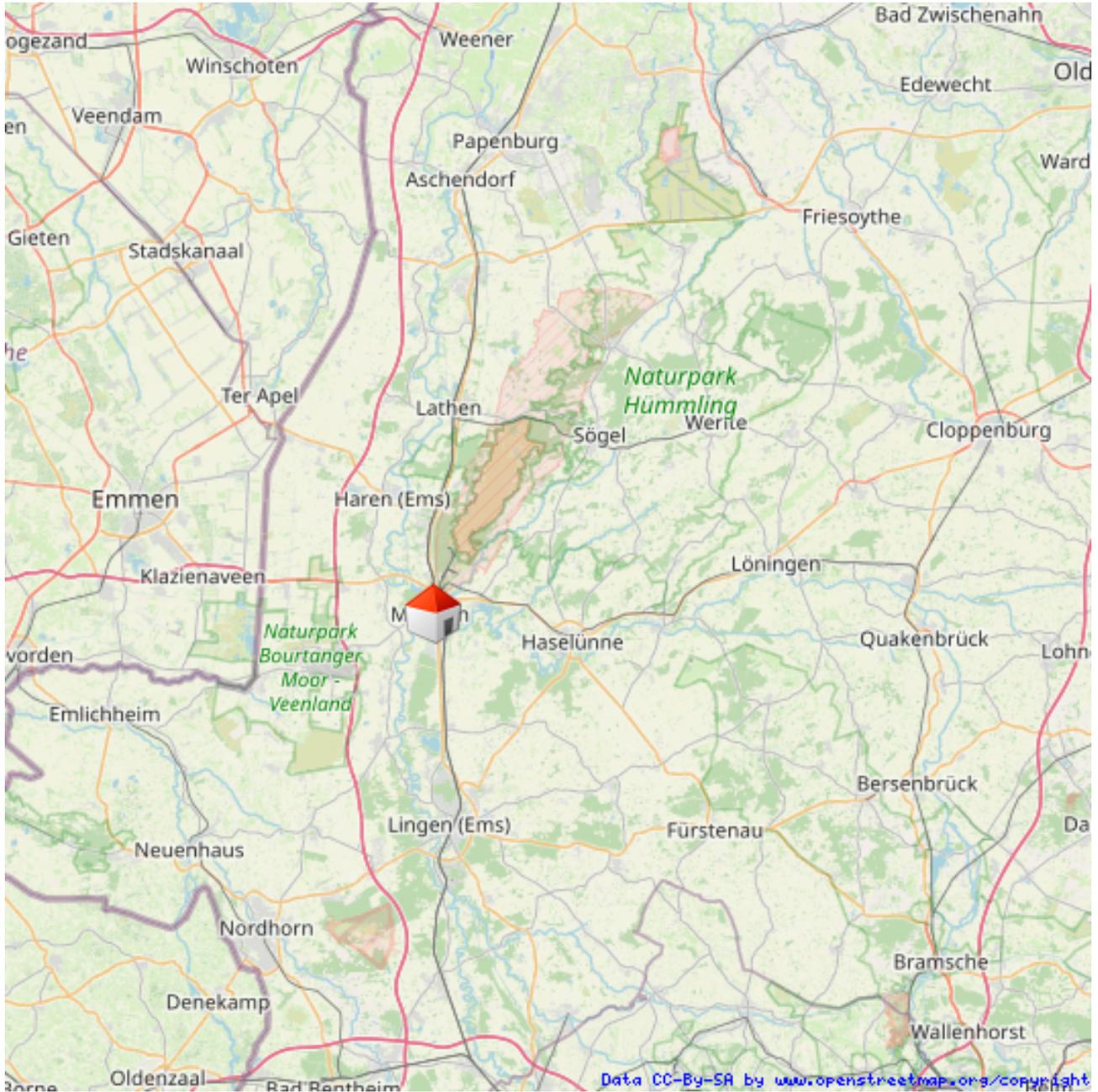
Flächenberechnung

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

- Wohnen/Essen/Kochen: 32,80 qm
- Schlafzimmer 1: 17,20 qm
- Schlafzimmer 2: 12,25 qm
- Bad: 6,41 qm
- HWR: 6,59 qm
- Diele: 4,39 qm
- Flur: 4,26 qm
- Loggia: 5,39 qm (insgesamt 10,78 qm, angerechnet zu 1/2)

Wohnfläche gesamt: 88,72 m²

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

8

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

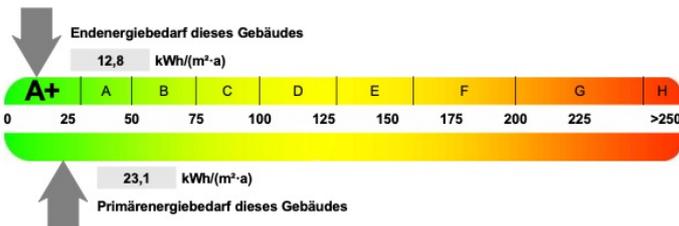
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 7,2 kg CO₂-Äquivalent / (m²-a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 23,1 kWh/(m²-a) Anforderungswert 44,0 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 0,21 W/(m²-K) Anforderungswert 0,38 W/(m²-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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

12,8 kWh/(m²-a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

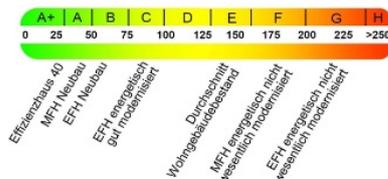
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	60,9 %	121,7 %
Wärme- und Kälteerückgewinnung	39,1 %	78,3 %
Summe:	100,0 %	200,0 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 ⁴



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_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ 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

Web: 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.