

# Das Exposé

---



Objekt: 1487

## **Baujahr 2023 - KFW40+ Standard: 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in der Meppener Neustadt zu mieten!**

Erdgeschosswohnung, Georg-Wesener-Straße 21

49716 Meppen - Neustadt, 885,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 1487

### Geografische Angaben

Straße Georg-Wesener-Straße  
Hausnummer 21  
PLZ 49716  
Ort Meppen - Neustadt  
Bundesland Niedersachsen

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Heizkosten in Ja  
Nebenkosten  
enthalten  
Warmmiete 885,00 €  
Kaution 1.770,00 €

### Flächen

Wohnfläche ca. 74 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 2  
Schlafzimmer 1  
Badezimmer 1  
Anzahl Terrassen 1

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2023

Baujahr lt. 2023  
Energieausweis  
Energieausweis Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf 9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieausweis gültig bis 31.08.2032  
wesentlicher Energieträger Luft/Wasser  
Energieeffizienzklasse A+  
Warmwasser enthalten Ja

### Ausstattung

Bauweise Massiv  
Dachform Satteldach  
Unterkellert Nein  
Stellplätze 1 Freiplatz  
Küche offene Küche  
Terrasse Ja  
Ausr. Terrasse/Balkon Südwest  
Befeuierung Luft/Wasser  
Wärmepumpe  
Heizungsart Zentralheizung,  
Fußbodenheizung  
Boden Fliesen  
Bad Fenster, Dusche  
Fahrradraum Ja

Wasch/Trockenraum Ja

**Sonstiges**

Verfügbar ab 01.10.2023

## Impressionen - Der erste Eindruck



Wohn-/ Esszimmer



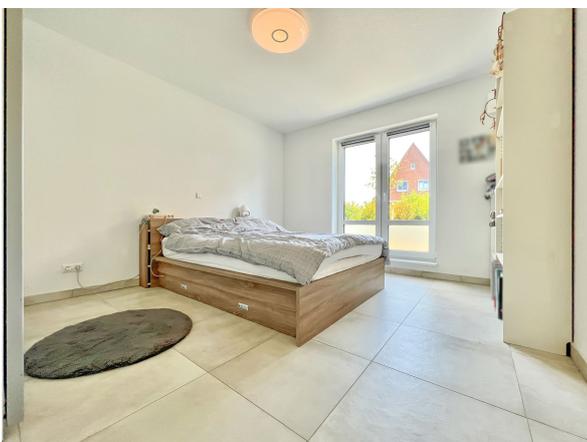
Wohn-/ Esszimmer



Wohn-/ Esszimmer



Küche



Schlafzimmer



Tageslichtbad



Tageslichtbad



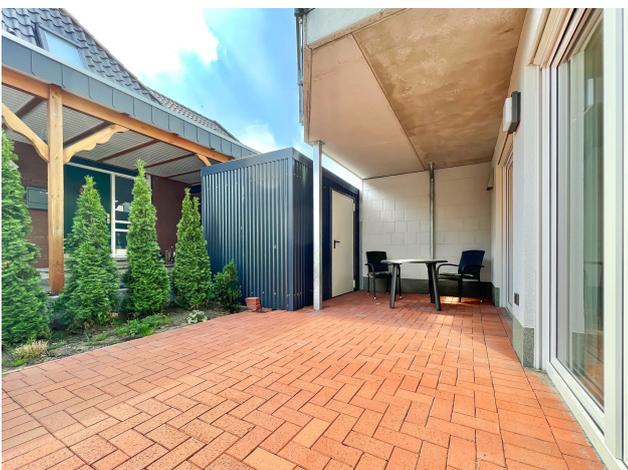
Tageslichtbad



Flur / Eingang



Außenansicht mit Stellplatz



überdachte Terrasse

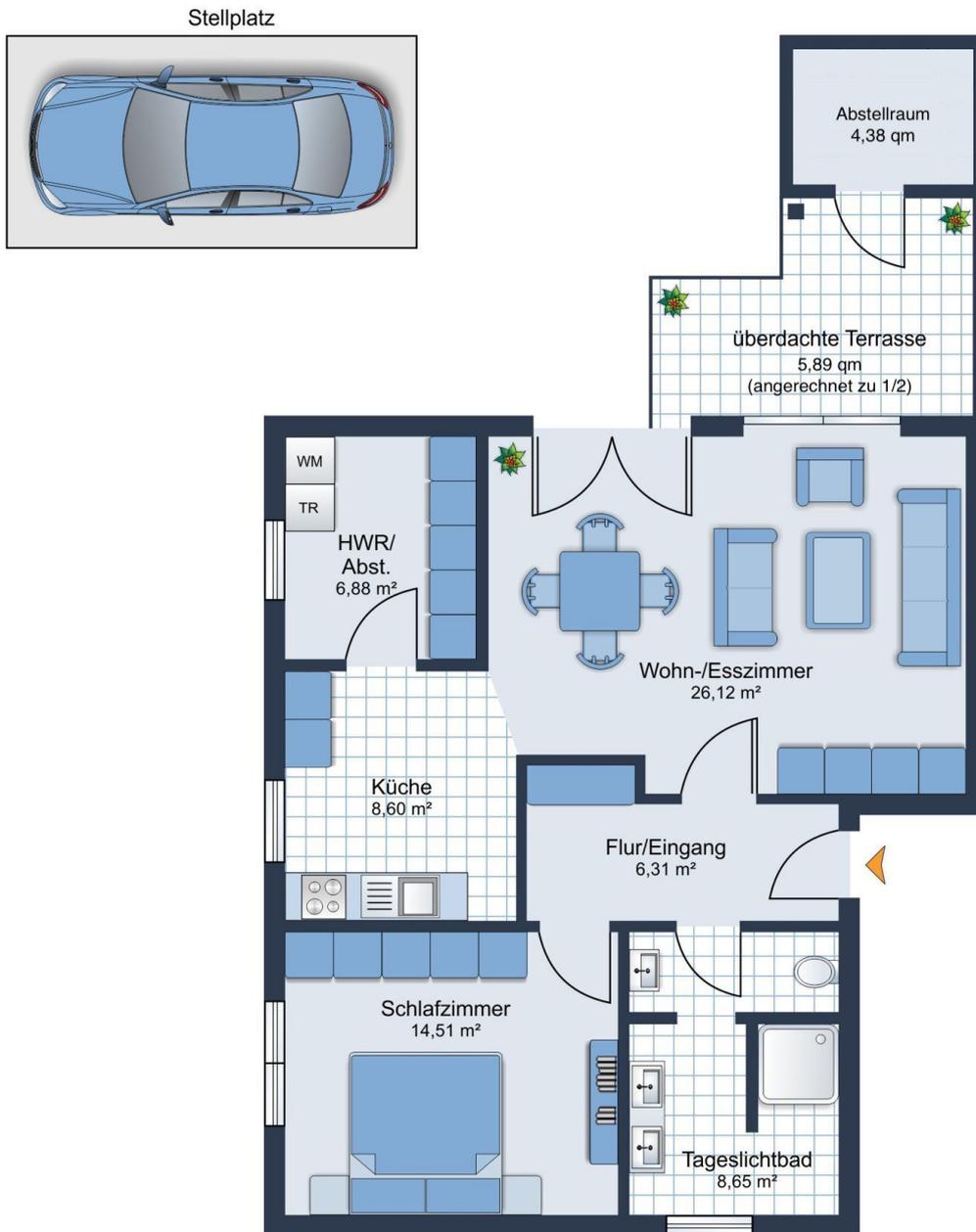


überdachte Terrasse



Hauseingang

## Visualisierung - Der Grundriss



Erdgeschoss

## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Immobilie wurde 2023 in einem Wohngebiet in der Meppener Neustadt erbaut.

Mit derzeit ca. 35.000 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

885 Euro mtl. INKLUSIVE Heiz - / Strom - und Wasserkosten!!!

Diese Erdgeschosswohnung mit ca. 74 qm Wohnfläche befindet sich in einem 4-Parteien-Haus und überzeugt durch ihre moderne und vor allem energieeffiziente Ausstattung (KFW40+), u.a. mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung in allen Räumen, dreifach verglaste Kunststoffrahmenfenster sowie elektrische Rollläden.

Im Außenbereich stehen ein separater PKW - Stellplatz und ein zur Wohnung gehörender Fahrrad - / Abstell-Schuppen zur Verfügung.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Wohn- / Essbereich mit Zugang auf die Terrasse
- offene Küche (die Einbauküche kann vom Vormieter übernommen werden)
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, drei Waschbecken, Handtuchheizkörper und WC
- Hauswirtschaftsraum / Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Flur mit Platz u.a. für eine Garderobe

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- TV-Anschluss: Satellit
- Gegensprechanlage vorhanden

Informationen zu den Mietpreisen:

- Miete mtl. inkl. Heiz - / Strom - und Wasserkosten: 885,00 Euro
- Abwasser und Müll sind vom Mieter separat zu zahlen
- Mietkaution: 1.770,00 Euro

- die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

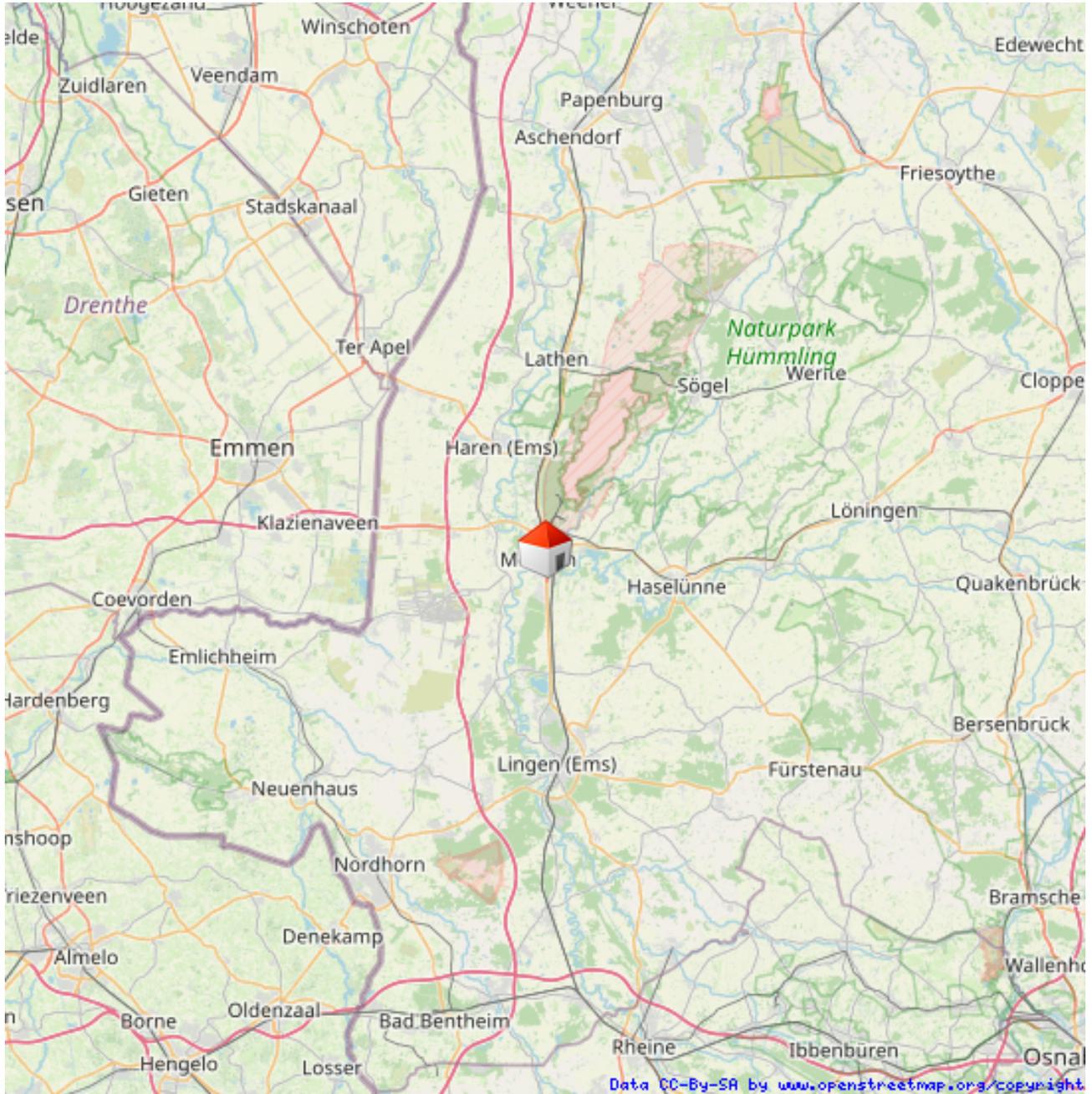
## Flächenberechnung

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

- Wohn-/ Esszimmer : 26,12 qm
- Küche: 8,60 qm
- Schlafzimmer: 14,51 qm
- Tageslichtbad: 8,65 qm
- Hauswirtschaftsraum: 6,88 qm
- Flur: 6,31 qm
- Terrasse: 2,95 qm (insgesamt 5,89 qm, angerechnet zu 1/2)

Wohnfläche insgesamt: 74,02 qm

## Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

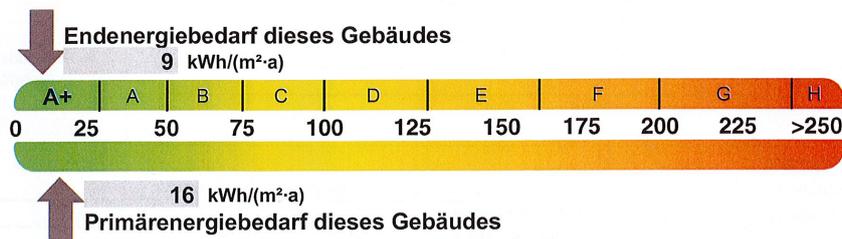
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2022-004259148

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 5,11 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 16 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 57 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>1</sup>

Ist-Wert 0,21 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,39 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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

9 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

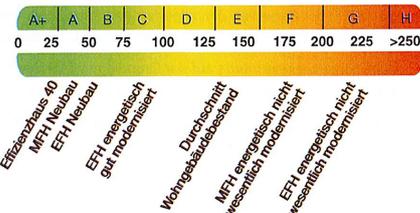
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Maßnahmen zur Einsparung von Energie	45 %	301 %
Strom aus erneuerbaren Energien	17 %	112 %
Summe:	62 %	413 %

### 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 45% unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: 100%

## 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 des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> 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](mailto:bleona.jakupaj@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.