

# Das Exposé

---



Objekt: 2398

## **Wohnen am Wasser – mitten in Meppen: 3-Zimmer Obergeschosswohnung mit neuer Gastherme an der Ems!**

Etagenwohnung, Deichstraße 6

49716 Meppen, 880,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 2398

### Geografische Angaben

Straße Deichstraße  
Hausnummer 6  
PLZ 49716  
Ort Meppen  
Bundesland Niedersachsen

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 880,00 €  
Heizkosten in  
Nebenkosten  
enthalten Nein  
Nebenkosten 150,00 €  
Kaution 1.760,00 €

### Flächen

Wohnfläche ca. 74 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 3  
Schlafzimmer 2  
Badezimmer 1  
Anzahl Balkone 2

### Ausstattung

Unterkellert Ja

Stellplätze 1 Freiplatz  
Fahrstuhl Kein Fahrstuhl  
Küche Einbauküche  
Balkon Ja  
Ausr. Terrasse/Balkon Südwest  
Befuerung Gas  
Heizungsart Etagenheizung,  
Fußbodenheizung  
Boden Fliesen, Parkett  
Bad Dusche und Wanne  
Moebliert Teil  
Breitbandanschluss Ja  
TV-Anschluss Kabelfernsehen

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 1998  
Baujahr lt. 1998  
Energieausweis  
Energieausweis Verbrauchsausweis  
Endenergieverbrauch 146,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieausweis gültig 11.01.2028  
bis  
wesentlicher Erdgas leicht  
Energieträger  
Energieeffizienzklas- E  
se  
Warmwasser Ja  
enthalten

## Weitere Informationen

Verfügbar ab

sofort



## Impressionen - Der erste Eindruck



Treppenhaus



Wohnen / Essen



Wohnen / Essen



Schlafen 2 / Büro



Schlafen 2 / Büro



Schlafen 1



Schlafen 1



Balkon Schlafen 1



Küche



Küche



Badezimmer

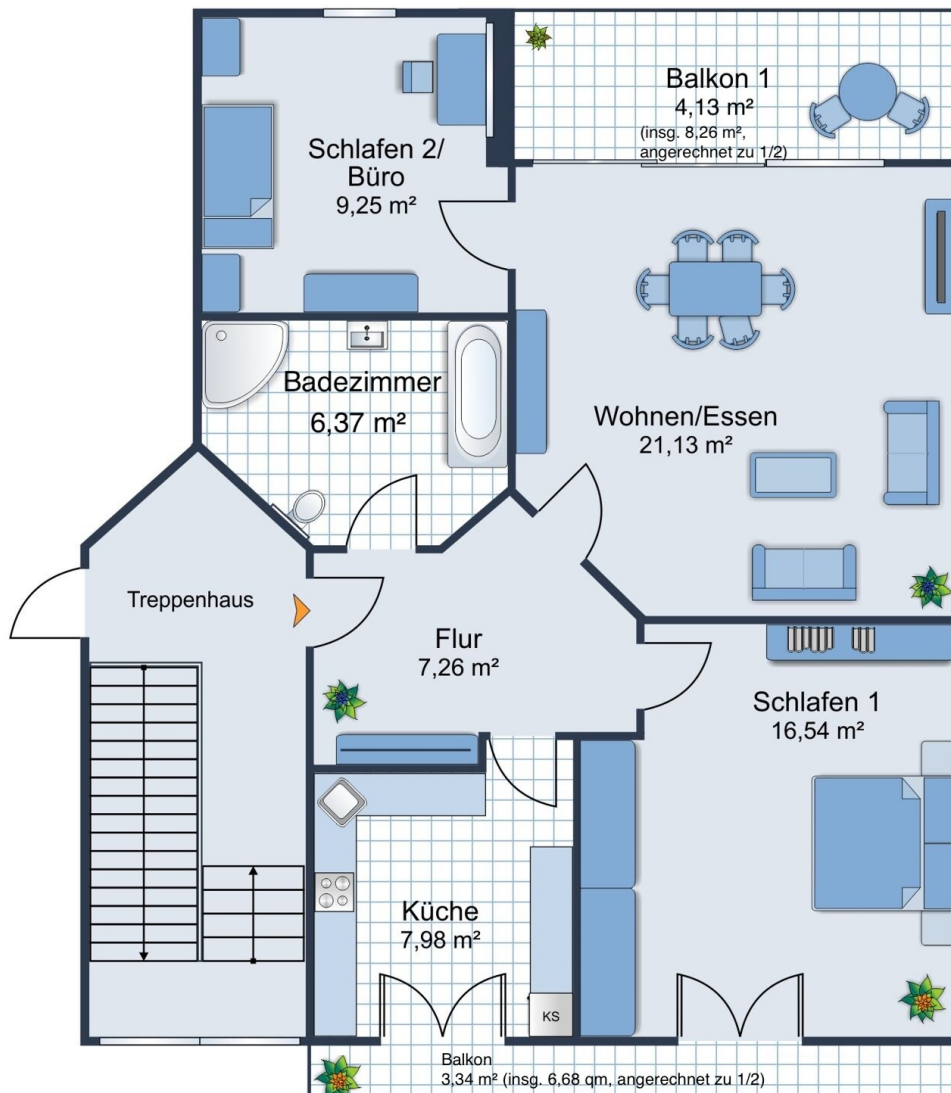


Badezimmer



Flur

## Visualisierung - Der Grundriss



## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1998 befindet sich in einer sehr gefragten, zentralen Wohnlage von Meppen. Das Stadtzentrum und vor allem die Flüsse Ems und Hase liegen quasi "direkt vor der Tür".

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

## Für Ihr Raumgefühl

Im Zentrum - am Wasser!

Diese gepflegte 3-Zimmerwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss in einem 1998 erbauten Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Parteien und ist über das Treppenhaus erreichbar. Die ruhige, aber dennoch zentrale Lage am Wasser in Meppen macht das Objekt besonders attraktiv – ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Das helle Wohnzimmer sowie beide Schlafzimmer sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und bieten Zugang zu den Balkonen. Vom Wohnzimmer aus eröffnet sich ein wunderschöner Blick auf die Ems und die Meppener Innenstadt. Im Sommer sorgt auf diesem Balkon in Südwestlage eine elektrische Markise für ausreichend Schatten.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein Wasserbett, Einbauschränke und Zugang zu einem zweiten Balkon, der ebenfalls von der Küche aus erreichbar ist. Die moderne Einbauküche ist im Mietpreis enthalten und vollständig ausgestattet. Das Badezimmer überzeugt durch eine komfortable Ausstattung mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC. Im Flurbereich sorgen praktische Einbauschränke für zusätzlichen Stauraum.

Komfort und Qualität finden sich auch in den Details wieder: Fußbodenheizung in allen Räumen, eine neue Gasetagenheizung sowie eine Wohnungstür mit Türspion und Gegensprechanlage unterstreichen den gepflegten Zustand der Immobilie.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum mit Podest und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner - beide sind bereits vorhanden und können unentgeltlich genutzt werden. Ein gemeinschaftlicher Trockenraum steht ebenfalls im Keller zur Verfügung.

Ein PKW-Stellplatz befindet sich direkt vor dem Gebäude und rundet das Angebot ab.

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete: 880,00 € mtl. - Vermietung teilmöbliert mit Wasserbett, Einbauschränke, Einbauküche
- Nebenkostenvorauszahlung: 150,00 € mtl. (u.a. inkl. Wasser)
- Strom und Gas rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab
- Kaution: 1.800,00 €
- Im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von einem Jahr vereinbart

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

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

## Fenster / Rollläden

- weiße Kunststoffrahmenfenster mit 2-facher Verglasung
- überall Rollläden

## Heizung / Energie

- eigene Gasbrennwerttherme der Marke Viessmann aus 2025
- Fußbodenheizung

## Flächenberechnung

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

- Wohnen / Essen: 21,13 m<sup>2</sup>

- Küche: 7,98 m<sup>2</sup>

- Schlafen 1: 16,54 m<sup>2</sup>

- Schlafen 2: 9,25 m<sup>2</sup>

- Badezimmer: 6,37 m<sup>2</sup>

- Flur: 7,26 m<sup>2</sup>

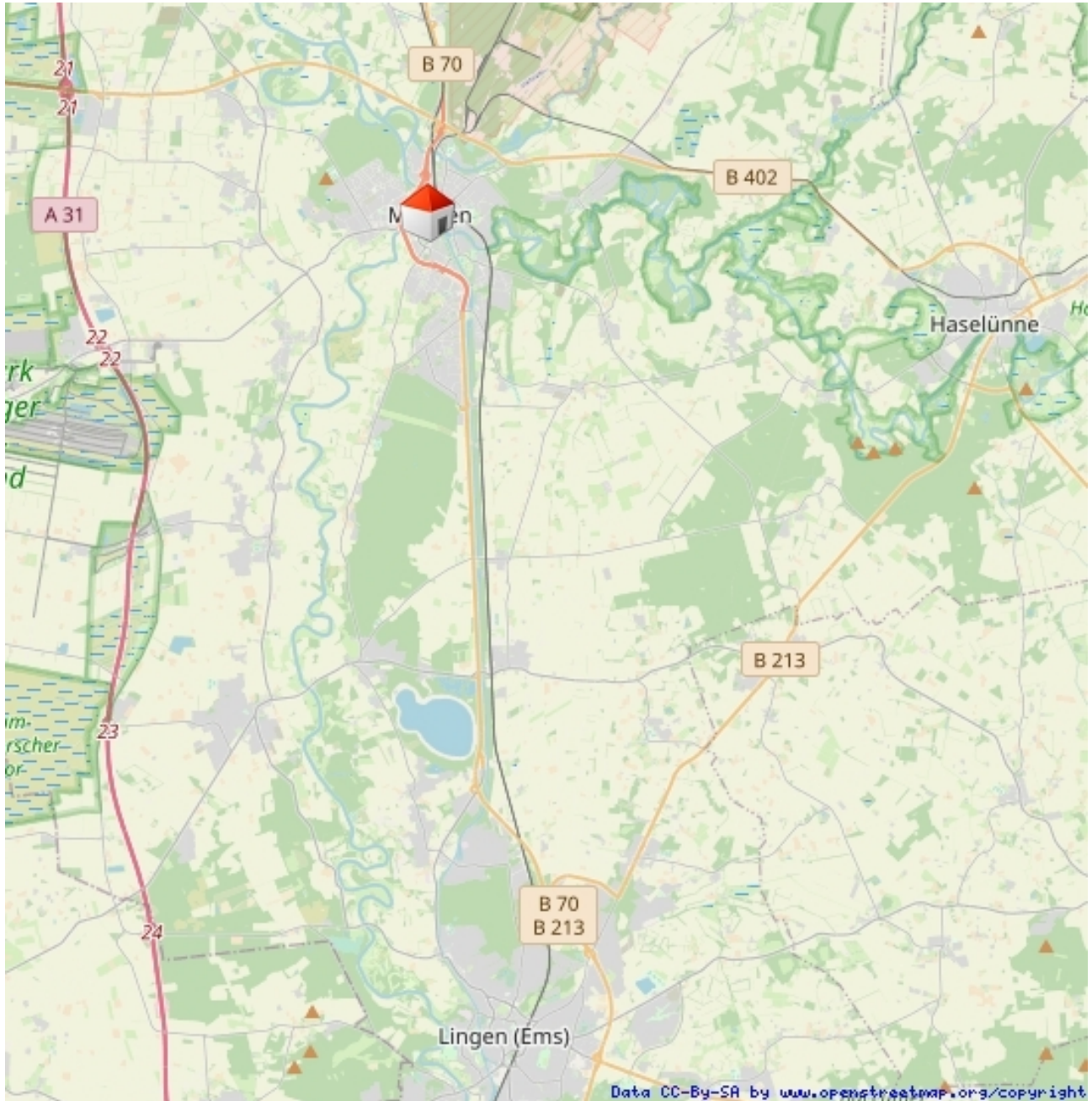
Zwischensumme: 66,47 m<sup>2</sup> (insg. 68,53 m<sup>2</sup> abzüglich 3 % Putz)

- Balkon 1: 4,13 m<sup>2</sup> (insg. 8,26 m<sup>2</sup>, angerechnet zu 1/2)

- Balkon 2: 3,34 m<sup>2</sup> (insg. 6,68 qm, angerechnet zu 1/2)

Wohnfläche gesamt: 73,94 m<sup>2</sup>

## Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

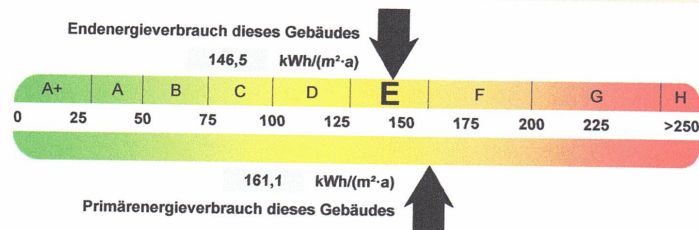
**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

NI-2018-001633875

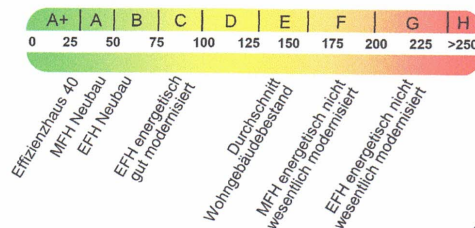
3

**Energieverbrauch****Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

146,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

| Zeitraum<br>von | bis        | Energieträger <sup>3</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energieverbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|-----------------|------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| 01.07.2014      | 30.06.2017 | Erdgas LL                  | 1,10                          | 345087                    | 62116                         | 282972                  | 1,15             |
|                 |            |                            |                               |                           |                               |                         |                  |
|                 |            |                            |                               |                           |                               |                         |                  |
|                 |            |                            |                               |                           |                               |                         |                  |
|                 |            |                            |                               |                           |                               |                         |                  |

**Vergleichswerte Endenergie**

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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## 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.