

# Das Exposé



Objekt: 2399

## **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon & Einbauküche in Meppen-Kuhweide zu mieten!**

Dachgeschosswohnung, Bokeloher Straße 59

49716 Meppen Neustadt, 850,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 2399

### Geografische Angaben

Straße Bokeloher Straße  
Hausnummer 59  
PLZ 49716  
Ort Meppen Neustadt  
Bundesland Niedersachsen

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 850,00 €  
Heizkosten in  
Nebenkosten  
enthalten Nein  
Nebenkosten 130,00 €  
Kaution 2.000,00 €

### Flächen

Wohnfläche ca. 76 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 3  
Schlafzimmer 2  
Badezimmer 1  
Anzahl Balkone 1

### Ausstattung

Unterkellert Ja

Stellplätze 1 Freiplatz  
Küche Einbauküche  
Balkon Ja  
Befuerung Gas  
Bad Fenster, Dusche und  
Wanne  
Fahrradraum Ja  
Wasch/Trockenraum Ja

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2005  
Baujahr lt. 2005  
Energieausweis  
Energieausweis Verbrauchsausweis  
Endenergieverbrauch 74,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieausweis gültig 08.10.2035  
bis  
wesentlicher Gas  
Energieträger  
Energieeffizienzklas- B  
se  
Warmwasser Ja  
enthalten

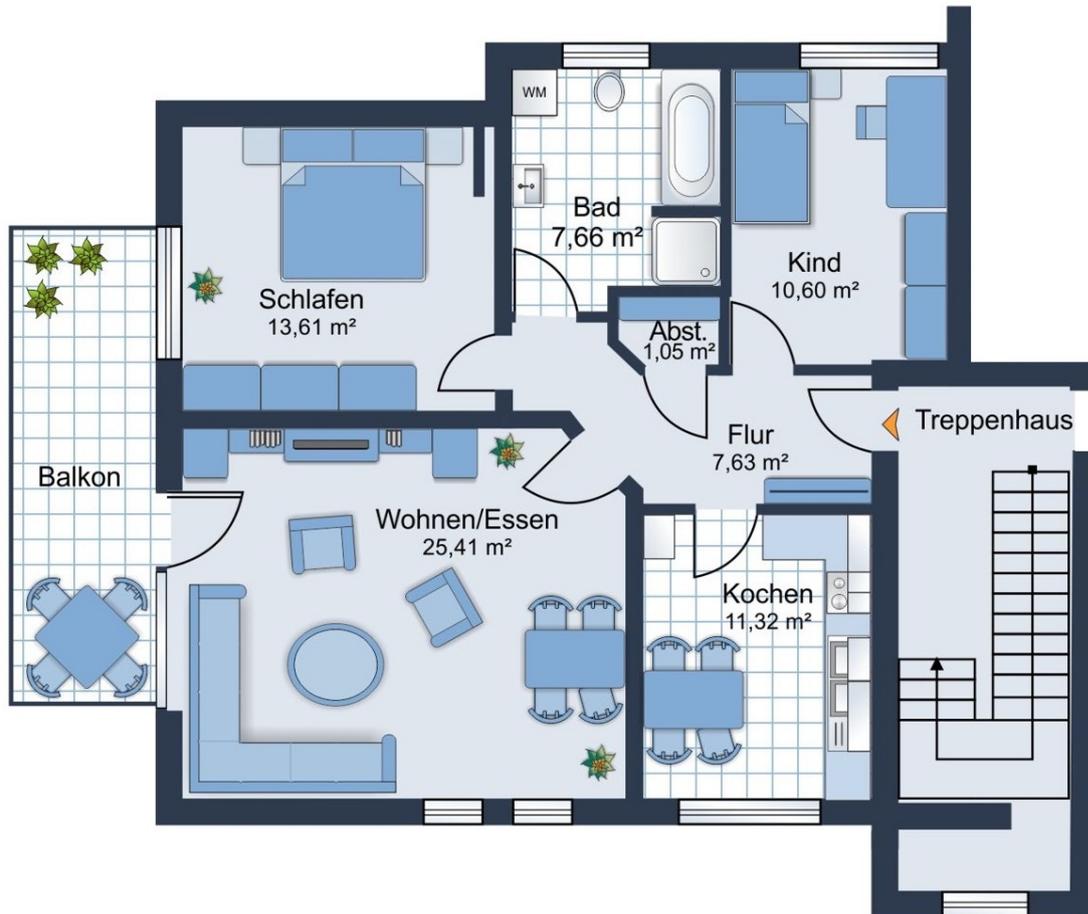
### Weitere Informationen

Verfügbar ab 01.11.2025

## Impressionen - Der erste Eindruck



## Visualisierung - Der Grundriss



## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Immobilie wurde im Jahr 2004 auf einem 766 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der Meppener Neustadt erbaut.

Die Umgebung überzeugt durch eine gute Anbindung an sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Apotheken, Ärzte, Kindergärten, Banken, Schulen, Restaurants sowie der Bahnhof und die Meppener Innenstadt sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Darüber hinaus bietet die Nähe zur Hase mit ihren Spazierwegen ideale Möglichkeiten für erholsame Stunden im Grünen.

## Für Ihr Raumgefühl

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup>.

Der helle Wohn- und Essbereich bietet Zugang zum Balkon und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet (die Nutzung der Einbauküche ist in der Kaltmiete enthalten) und bietet Platz für eine Frühstücksecke.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche, einer Badewanne, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet. Ein Anschluss für eine Waschmaschine ist ebenfalls vorhanden.

Im Kellergeschoss stehen neben dem eigenen Kellerraum Gemeinschaftsräume mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.

PKW-Stellplätze im Freien und ein Fahrradschuppen runden das Angebot ab.

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete: 850,00 € mtl.
- Nebenkostenvorauszahlung: 130,00 € mtl. (u.a. inkl. Wasser)
- Strom und Gas rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab
- Kautions: 2.000,00 €
- Im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von einem Jahr vereinbart
- Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Hinweis: Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der aktuellen Mietern wurden keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

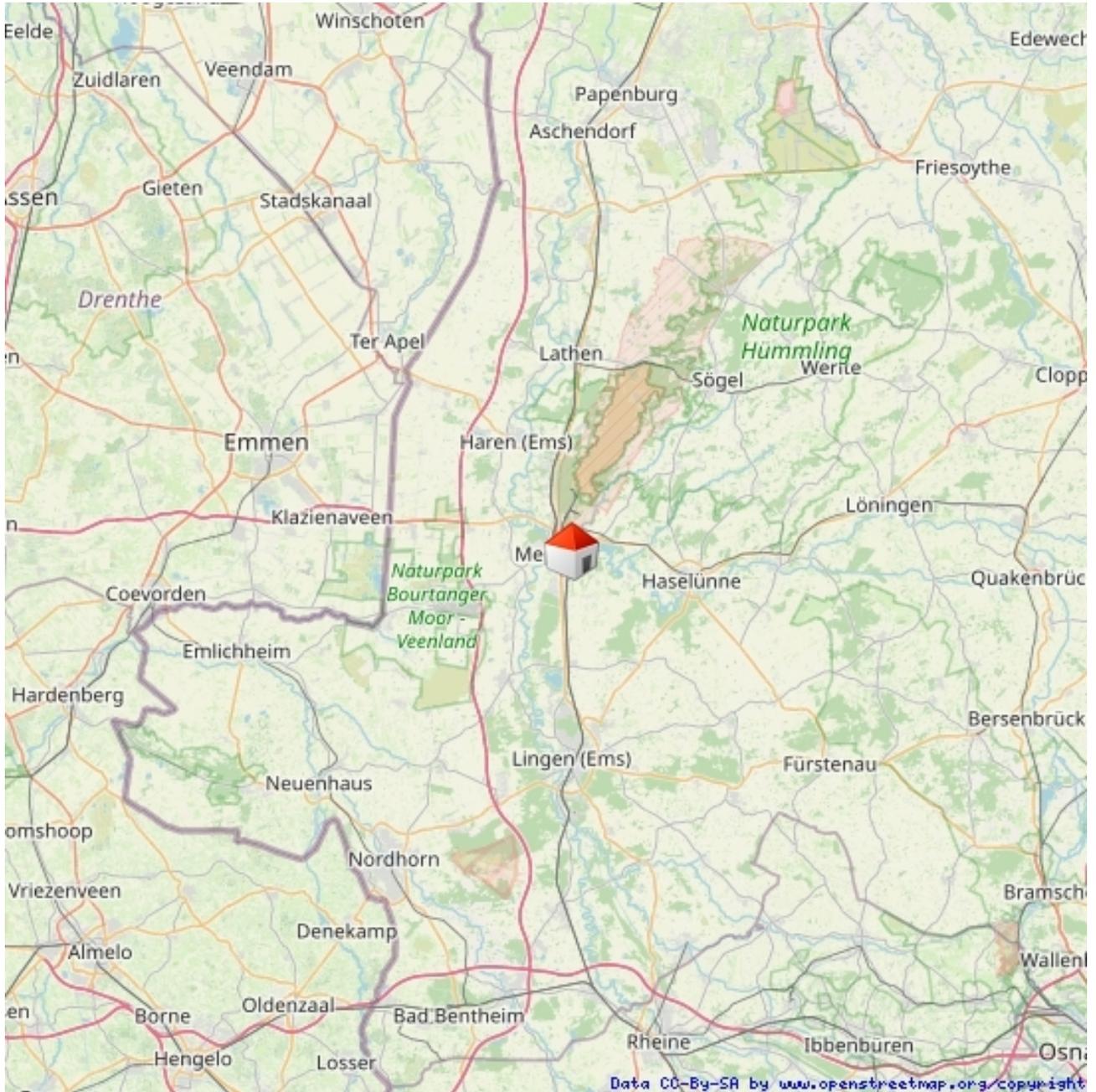
## Flächenberechnung

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

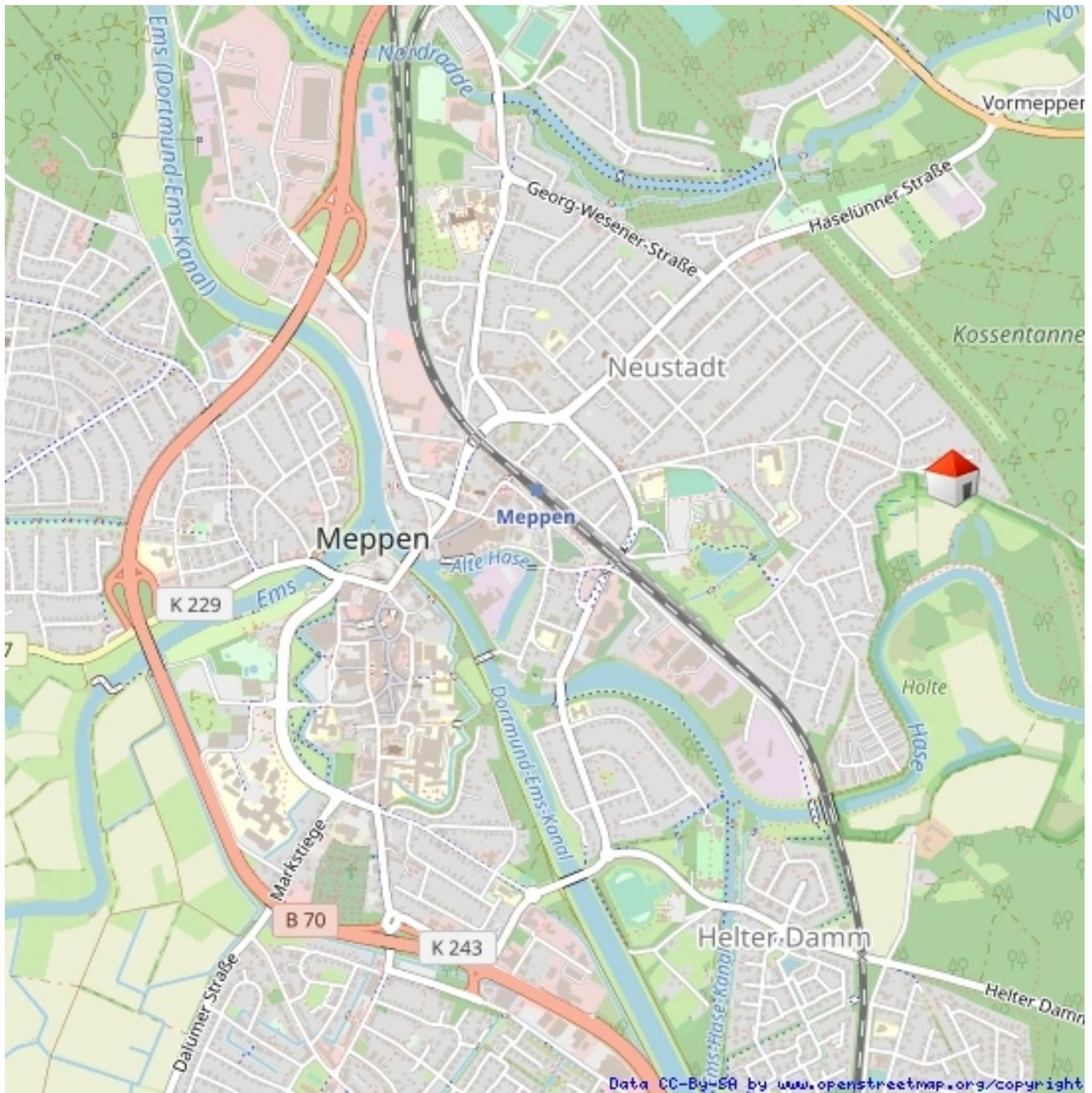
- Wohnen / Essen: 25,03 qm
- Küche: 11,15 qm
- Schlafen 1: 13,41 qm
- Schlafen 2: 10,44 qm
- Tageslichtbad: 7,55 qm
- Flur: 7,52 qm
- Abstellraum: 1,03 m<sup>2</sup>

Summe Wohnflärjche: 76,13 qm

## Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

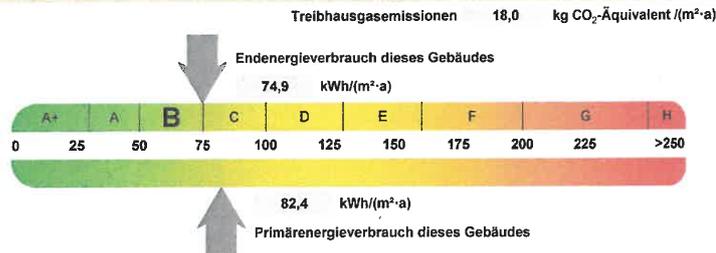
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2025-005999179

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

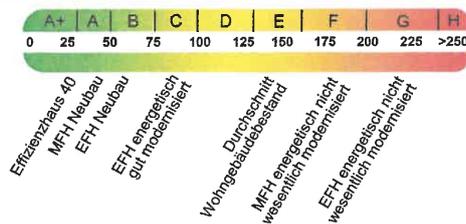
74,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## 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						
01.10.2021	30.09.2024	Erdgas LL	1,10	61238	11023	50216	1,27

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 Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Amina Robbe  
Immobilien Tiehen oHG  
Hinterstraße 15  
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: [amina.robbe@tiehen.eu](mailto:amina.robbe@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.