

Das Exposé



Objekt: 1780_2

Urbanes Wohnflair trifft Komfort: Zeitgemäße Neubauwohnung in Meppen-Esterfeld zu mieten!

Etagenwohnung, Am Stadforst 37

49716 Meppen-Esterfeld, 993,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 1780_2

Geografische Angaben

Straße Am Stadtforst
Hausnummer 37
PLZ 49716
Ort Meppen-Esterfeld
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 993,00 €
Heizkosten in Ja
Nebenkosten
enthalten
Nebenkosten 150,00 €
Warmmiete 1.143,00 €
Kaution 1.986,00 €

Flächen

Wohnfläche ca. 86 m²
Zimmer Gesamt 3
Schlafzimmer 2
Badezimmer 1
Anzahl sep. WC 1
Anzahl Balkone 1

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2024
Baujahr lt. 2022
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 22,6 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 06.07.2032
bis
wesentlicher Luft/Wasser
Energieträger Wärmepumpe
Energieeffizienzklas- A+
se
Warmwasser Ja
enthalten
Zustand Erstbezug

Ausstattung

Bauweise Massiv
Dachform Flachdach
Unterkellert Nein
Stellplätze 1 Freiplatz
Fahrstuhl Personenaufzug
Küche offene Küche
Balkon Ja
Befeuerung Luft/Wasser
Wärmepumpe
Heizungsart Zentralheizung,
Fußbodenheizung

Boden	Fliesen, Vinylboden
Bad	Dusche
Gäste WC	Ja
Fahrradraum	Ja

Sonstiges

Verfügbar ab 15.06.2024

Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnung 2



Visualisierung - Der Grundriss



WOHNUNG 2 | 1.OG



Wohnung 2

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieser Wohn- und Geschäftskomplex wurde jüngst im beliebten Meppener Stadtteil Esterfeld erbaut.

Mit derzeit ca. 37.000 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

Urbanes Leben neu definiert:

In diesem Komplex, der neben elf hochwertigen Neubauwohnungen auch eine Reihe von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen wie eine Apotheke, eine Bäckerei mit Café, einen Supermarkt, einen Blumenladen, einen Weinhandel und eine Frauenarztpraxis beherbergt, findet sich alles, was das Herz begehrt, direkt vor der Haustür.

Die Wohnungen, die kurzfristig, spätestens zum 15.06.2024 bezugsfertig sein sollen, entsprechen neuen Standards in Sachen Wohnkomfort und Energieeffizienz, erbaut gemäß KFW 55-Standard. Innovative Heiztechnologien wie eine Luft-Wärme-Pumpe und Pläne für eine hauseigene Fotovoltaikanlage mit Batteriespeicher zeugen von einer zukunftsorientierten und umweltbewussten Bauweise.

Jede der elf exklusiven Wohneinheiten, verteilt auf das Obergeschoss und das Staffelgeschoss, ist über Personenaufzüge und Treppenhäuser bequem erreichbar. Die Wohnungen bestechen durch ihre gute Ausstattung: Fußbodenheizung, Designerböden in Holzoptik, teilweise geflieste Bäder mit ebenerdiger Dusche, dreifach verglaste Kunststoffrahmenfenster, elektrische Rollläden, weiße Wohnungseingangs- und Innentüren sowie vieles mehr. Hinzu kommen Annehmlichkeiten wie ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, TV- und Glasfaseranschluss sowie eine Gegensprechanlage.

Zusätzlich bietet jede Wohnung eine Loggia oder eine Dachterrasse für private Freiluftmomente. Für weiteren Komfort sorgt ein eigener gepflasterter PKW-Stellplatz im Freien sowie die Nutzung von E-Ladesäulen auf dem Supermarktgelände. Ein Gemeinschafts-Fahrradraum rundet das Angebot ab.

Diese Wohnung Nr. 2 befindet sich im Obergeschoss und teilt sich wie folgt auf:

Immobilien Tiehen oHG

Hinterstrasse 15
49716 Meppen

Tel.: 05931 4965175

info@tiehen.eu
www.tiehen.eu

- offener Wohn - / Ess- und Kochbereich mit Zugang zur Loggia (die Einbauküche ist vom Mieter zu stellen, Angebote für neue Einbauküchen liegen vor)
- zwei Schlafzimmer / Bürozimmer / Gästezimmer
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC
- Gäste WC
- Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Flur mit Platz für eine Garderobe

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete monatlich: 993,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 150,00 Euro
- Mietkaution: 1.986,00 Euro
- im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 12 Monaten vereinbart

Information zu den Nebenkosten:

In den Nebenkosten sind u.a. die Kosten für Heizung und Wasserverbrauch (jährliche Abrechnung) sowie Treppenhausreinigung, Winterdienst, Fahrstuhl und Müllentsorgung enthalten. Der Stromverbrauch ist vorerst vom Mieter direkt mit den Versorgern abzurechnen.

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

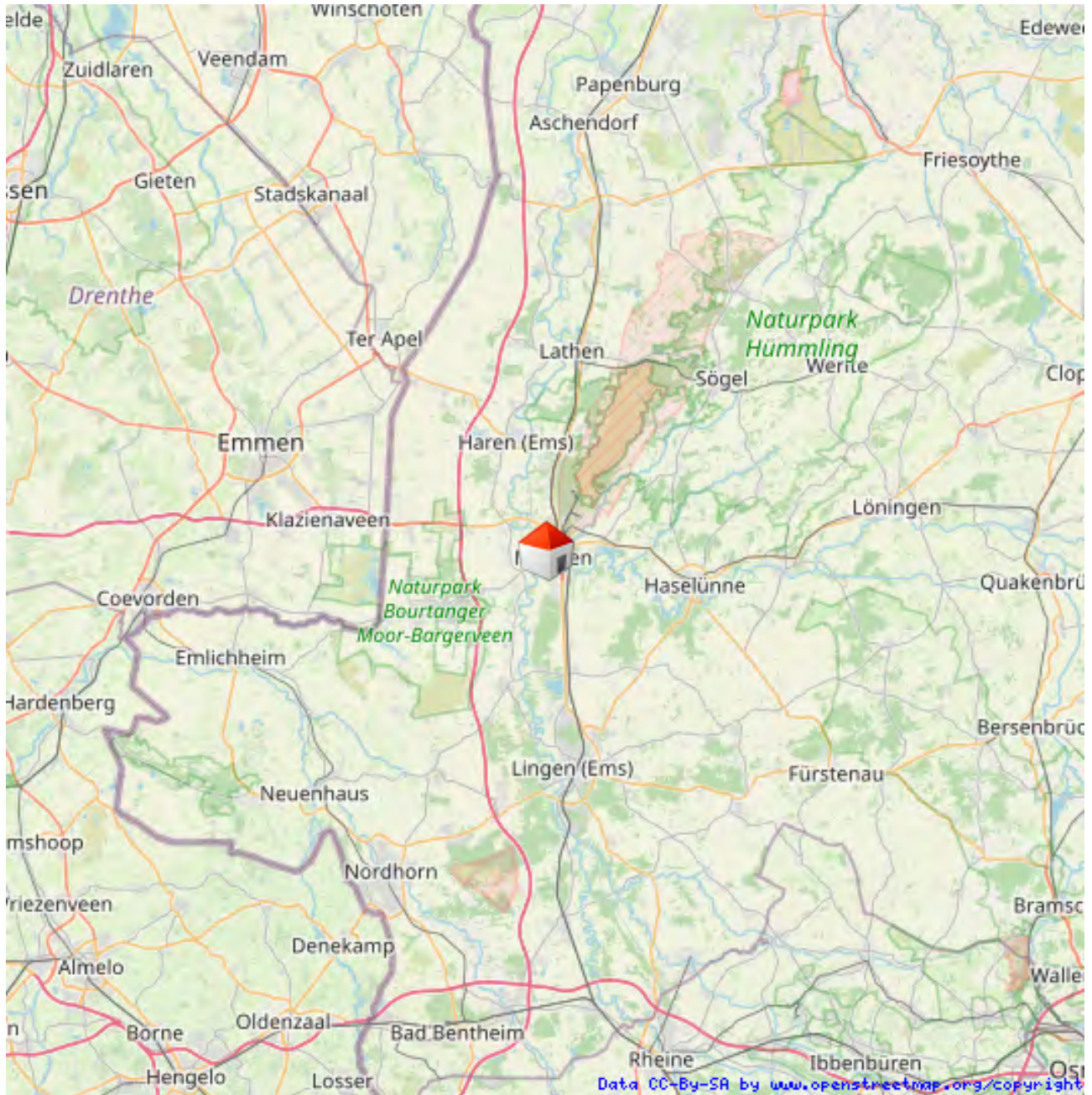
Flächenberechnung

Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

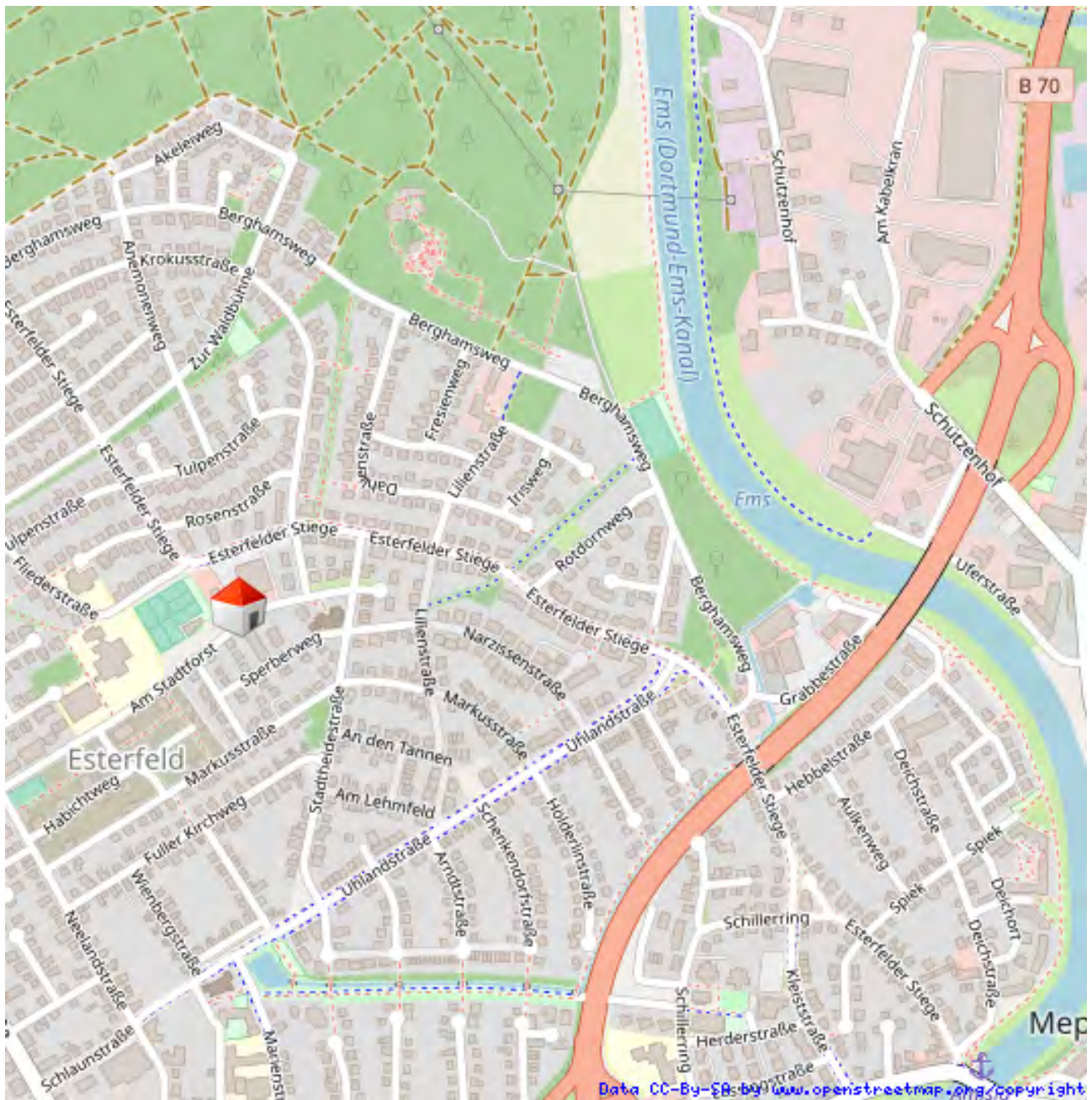
- offener Wohn - / Ess- und Kochbereich: 30,86 qm
- Loggia: 5,58 qm (insgesamt 11,16 qm, angerechnet zu 1/2)
- Schlafzimmer / Bürozimmer / Gästezimmer 1: 17,95 qm
- Schlafzimmer / Bürozimmer / Gästezimmer 2: 10,37 qm
- Badezimmer: 5,30 qm
- Gäste-WC: 1,57 qm
- Hauswirtschaftsraum: 5,36 qm
- Flur 1: 8,69 qm
- Garderobe / Abstellraum: 0,69 qm

Summe Wohnfläche: 86,37 qm

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

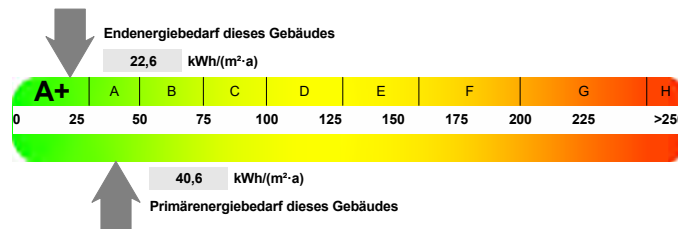
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 12,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 40,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 42,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_v³

Ist-Wert 0,39 W/(m²·K) Anforderungswert 0,42 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]

22,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

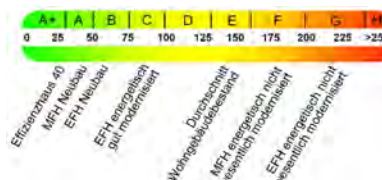
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	95,0 %	190,0 %
	%	%
Summe:	95,0 %	190,0 %

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



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 Jessica Bogesch
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: jessica.bogesch@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.