

Das Exposé



IMMOBILIEN  TIEHEN

PETER & TEAM

Objekt: 1745

Sanierte Erdgeschossperle mit Wintergarten und Gartenanteil in Meppen - Groß Fullen zu mieten

Erdgeschosswohnung, Große Straße 32

49716 Meppen / Groß Fullen, 860,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 1745

Geografische Angaben

Straße Große Straße
Hausnummer 32
PLZ 49716
Ort Meppen / Groß Fullen
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 860,00 €
Nebenkosten 100,00 €
Kaution 1.720 €

Flächen

Wohnfläche ca. 133 m²
Zimmer Gesamt 3
Schlafzimmer 2
Badezimmer 2
Anzahl sep. WC 1
Anzahl Terrassen 1

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 1968
Baujahr lt. 1968
Energieausweis

Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 106,1 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis 06.04.2034
wesentlicher Energieträger Gas
Energieeffizienzklasse D
Warmwasser enthalten Ja

Ausstattung

Bauweise Massiv
Dachform Satteldach
Unterkellert Nein
Stellplätze 3 Freiplätze
Terrasse Ja
Wintergarten Ja
Garten Ja
Befeuierung Gas
Heizungsart Etagenheizung
Boden Fliesen
Bad Fenster, Dusche und Wanne
Gäste WC Ja
Wasch/Trockenraum Ja

Sonstiges

Verfügbar ab sofort

Immobilien Tiehen oHG

Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen / Wintergarten



Garten



Garten



Garten



Außenansicht



Küche



Küche



Küche



Schlafen 1



Schlafen 1



Tageslichtbad en Suite 1



Tageslichtbad en Suite 1



Schlafen 2



Tageslichtbad en Suite 2



Tageslichtbad en Suite 2

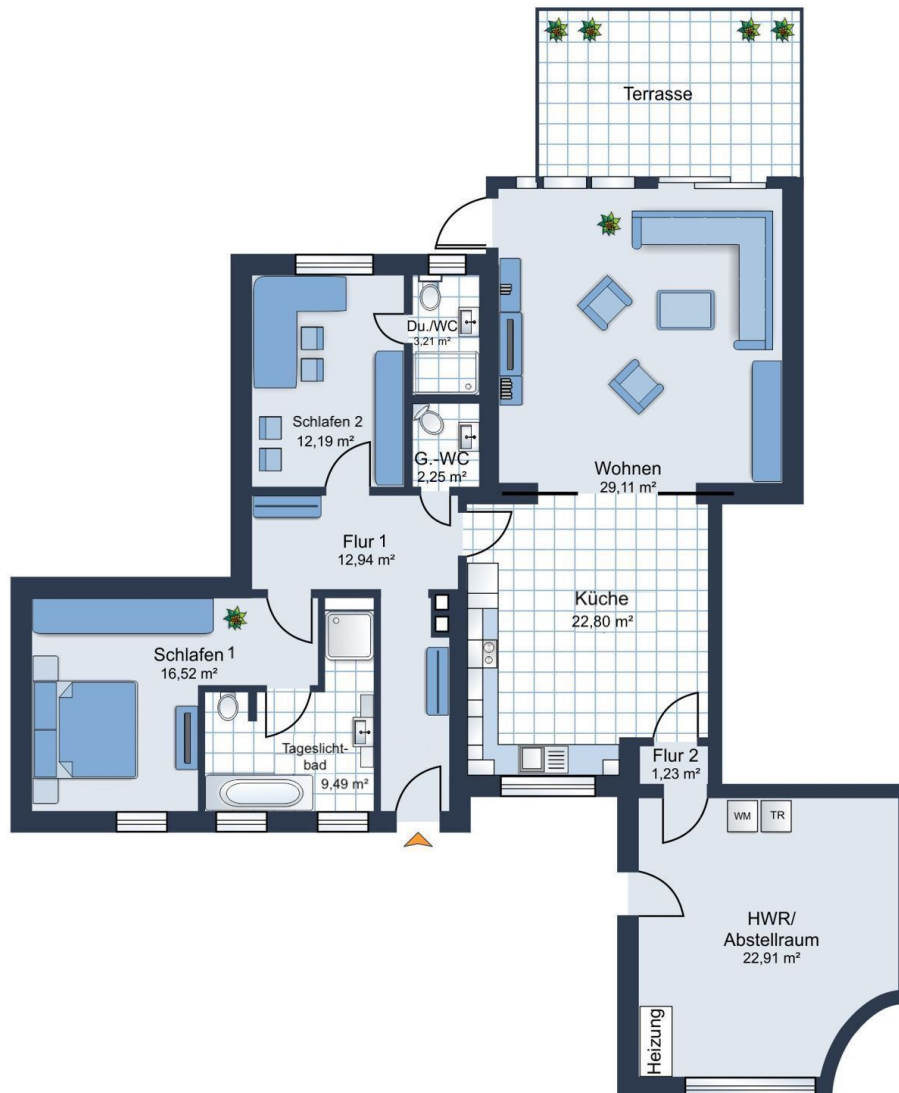


Gäste-WC



Hauswirtschaftsraum

Visualisierung - Der Grundriss



Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage im Meppener Ortsteil Groß Fullen. Ein Grundschule findet sich vor Ort, ein Kindergarten im Nachbarort Versen (Busverbindung besteht).

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, ärztliche Versorgungen, weiterführende Schulen, Banken uvm. finden sich in wenigen Autominuten in der Kreisstadt Meppen.

Für Ihr Raumgefühl

Was für eine Perle...

Diese Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Wintergarten befindet sich im Erdgeschoss eines Gebäudekomplexes mit zwei Wohneinheiten und ist über einen separaten Eingang erreichbar.

Nach einer aufwendigen Sanierung lässt diese Wohnung keine Wünsche offen: Dreifach verglaste Kunststoffrahmenfenster mit elektrischen Rollläden, Fußbodenheizung / - Erwärmung im größeren Bad und im Wohn - / Esszimmer bzw. Wintergarten, Schiebetüren zwischen Wohnbereich und Küche, weiße Innentüren mit Edelstahlrücken, Maler- und Bodenarbeiten, neue Heizkörper, Hohlschichtdämmung, zwei neue Tageslichtbäder mit ebenerdiger Dusche, neues Gäste-WC, Wintergarten mit Schiebetürelementen, neue Elektrik, dezentrale Belüftungsanlage, Gasbrennwerttherme aus 2021 uvm.

Der pflegeleicht angelegte und eingefriedete Garten mit Terrasse und PKW-Stellplätzen im Freien runden das Angebot ab.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- helles Wohn- und Esszimmer mit Wintergarten und Zugang auf die Terrasse und in den eingefriedeten Garten
- Küche mit Frühstücksecke und Zugang in das Wohn - / Esszimmer / Wintergarten über Schiebetürelemente sowie Zugang in den Hauswirtschaftsraum (die Einbauküche wird vom Vermieter gestellt)
- Schlafen 1 mit Bad en Suite (ebenerdige Dusche, Badewanne, Waschtischanlage, WC und Handtuchheizkörper)
- Schlafen 2 mit weiterem Bad en Suite (ebenerdige Dusche, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper)

Immobilien Tiehen oHG

- Gäste-WC
- geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie separaten Eingang
- Flur/ Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe

Weitere Ausstattungsmerkmale und Hinweise:

- TV-Anschluss: Satellit auf Anfrage möglich
- Internetanschluss: Glasfaseranschluss vorhanden
- bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern!

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete monatlich: 860,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 100,00 Euro (inkl. Wasser)
- Mietkaution: 1.720,00 Euro
- Strom und Gas rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

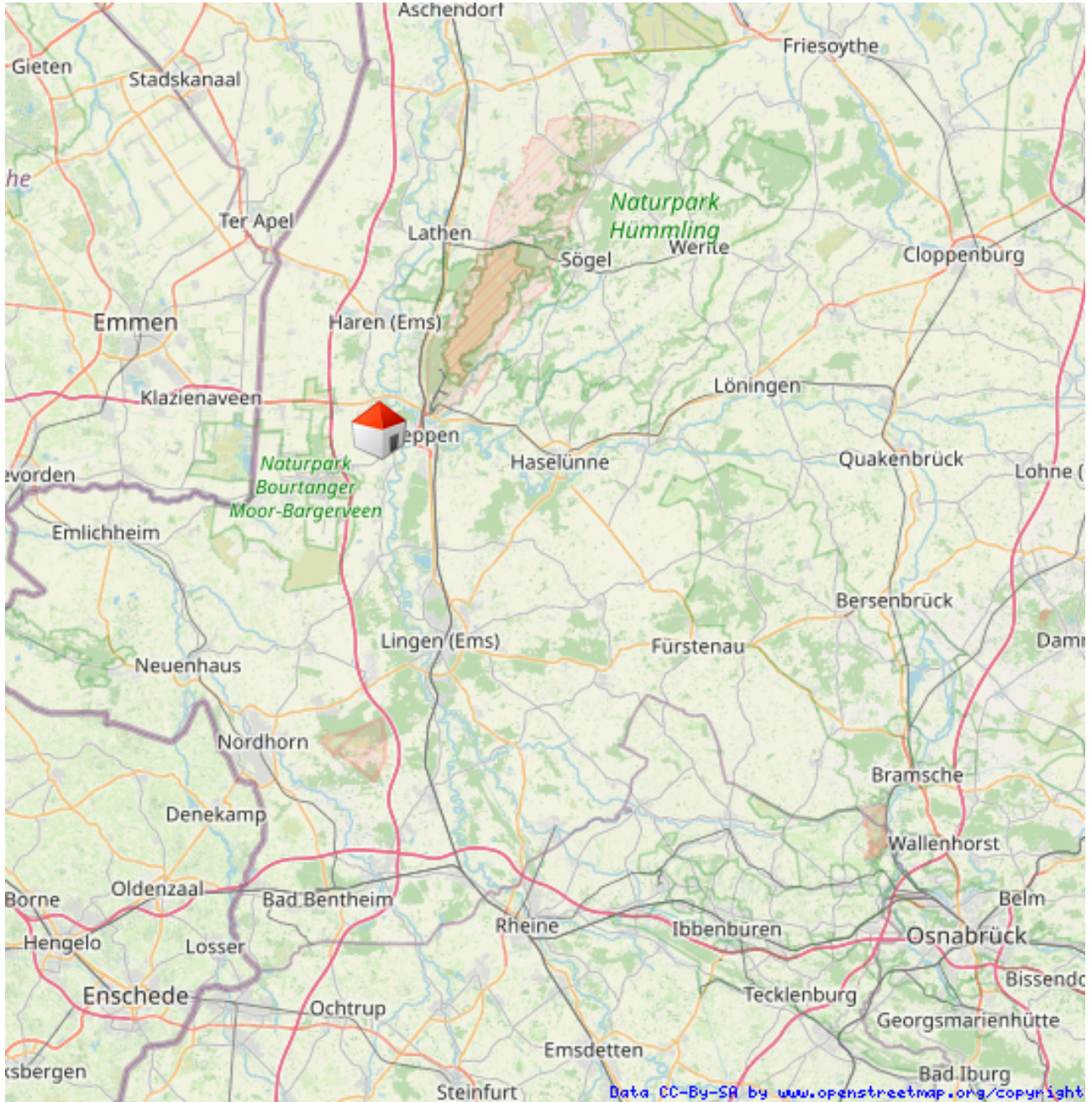
Flächenberechnung

Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

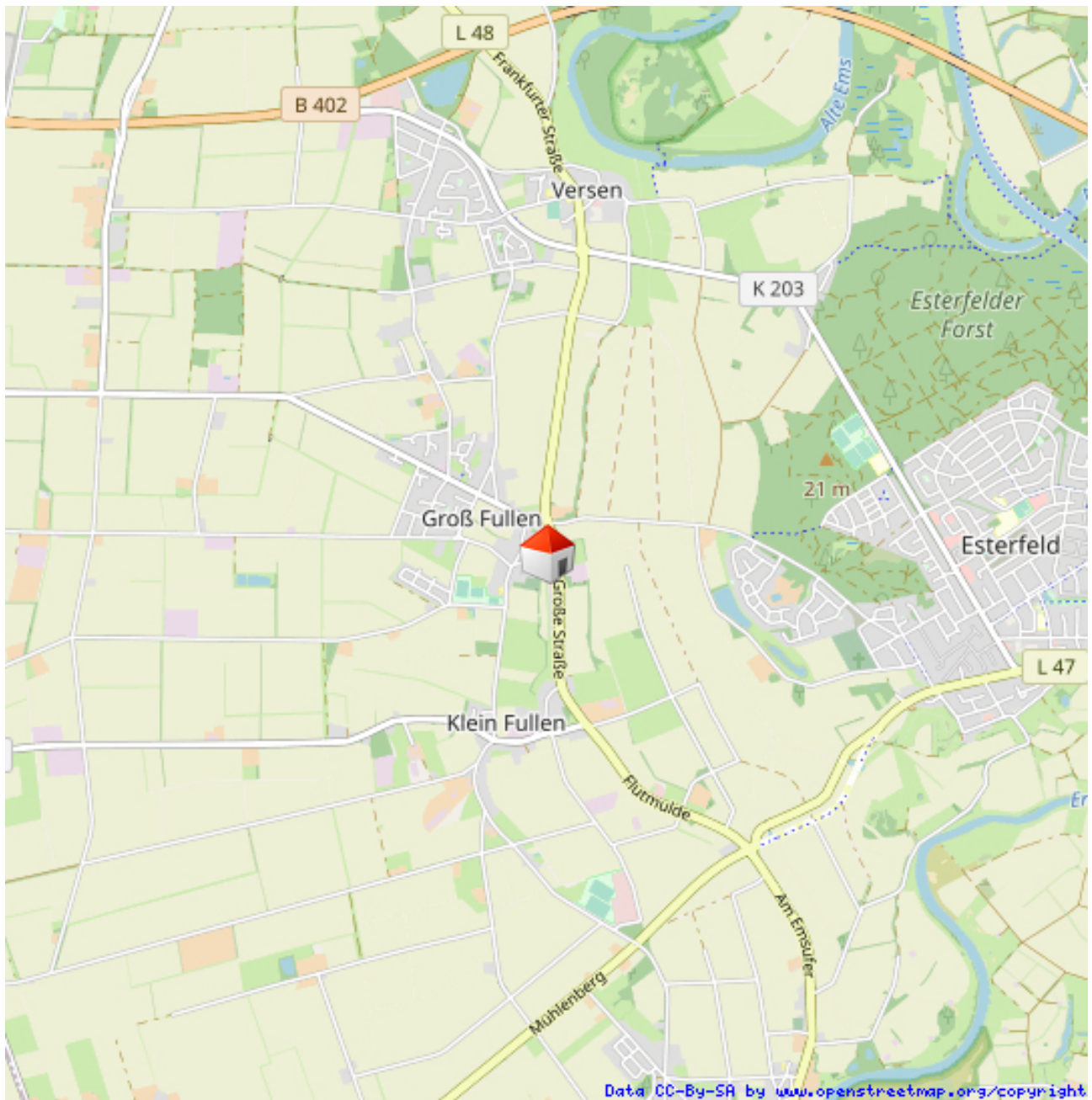
- Wohnzimmer: 29,11 qm
- Küche: 22,80 qm
- Schlafen 1: 16,52 qm
- Tageslichtbad / Bad en Suite 1: 9,49 qm
- Schlafen 2: 12,19 qm
- Tageslichtbad / Bad en Suite 2: 3,21 qm
- Gäste-WC: 2,25 qm
- Hauswirtschaftsraum: 22,91 qm
- Flur 1: 12,94 qm
- Flur 2: 1,23 qm

Summe Wohnfläche: 132,65 qm

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

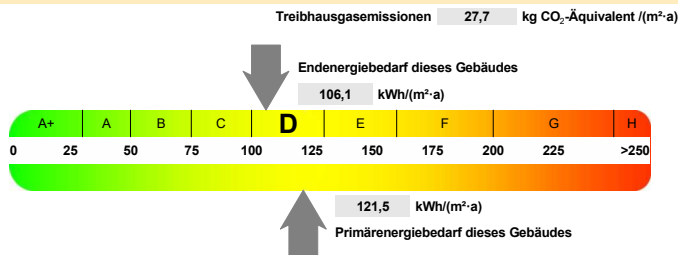
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-005029976

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 121,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert 134,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 0,50 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

106,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³
 - Hausübergabestation (Wärmnetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁶			

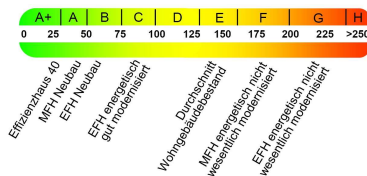
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
Summe ⁶	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

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.

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

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.