

# Das Exposé

---



Objekt: 2010

## **Wachstum mit Stil: Großzügige Gewerbeimmobilie für Praxis/Büroräume im Zentrum von Dörpen zu mieten!**

Praxisfläche, Bergstraße 1

26892 Dörpen, 1.250,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 2010

### Geografische Angaben

Straße Bergstraße  
Hausnummer 1  
PLZ 26892  
Ort Dörpen  
Bundesland Niedersachsen

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Netto Kaltmiete 1.250,00 €  
Kaltmiete 1.250,00 €  
Heizkosten in Ja  
Nebenkosten  
enthalten

Nebenkosten 350,00 €  
Warmmiete 1.600,00 €  
Kaution 2.500,00 €

### Flächen

Gesamtfläche ca. 148 m<sup>2</sup>

### Ausstattung

Bauweise Massiv  
Dachform Satteldach  
Unterkellert Teilweise  
Stellplätze 4 Freiplätze  
Befuerung Gas  
Boden Fliesen, Vinylboden  
Gäste WC Ja  
Seniorengerecht Ja  
Barrierefrei Ja



## Impressionen - Der erste Eindruck



Wartezimmer / Anmeldung



Anmeldung





Therapie 2



Therapie 4



Therapie 5



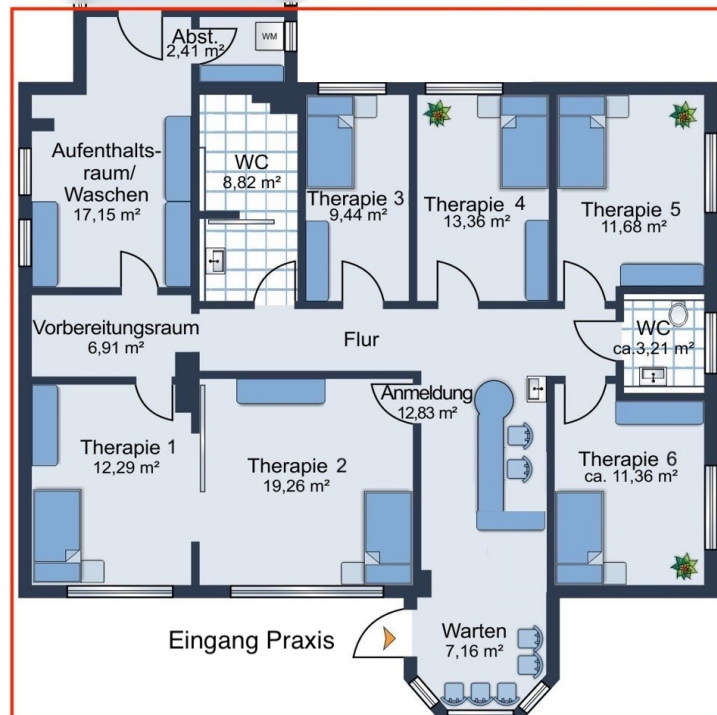
Therapie 6



WC



## Visualisierung - Der Grundriss



Gewerbefläche

## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieses Wohn- und Geschäftshaus wurde ursprünglich 1971 auf einem 890 qm großen Grundstück einer ruhigen Wohnsiedlung in zentraler Lage der Gemeinde Dörpen erbaut.

Die Samtgemeinde Dörpen umfasst insgesamt neun Ortschaften mit über 15.600 Einwohnern.

Es befinden sich unter anderem Schulen, Banken, ärztliche Versorgung, Supermärkte sowie ein Hallenbad in unmittelbarer Nähe und sind zum Teil nur wenigen Gehminuten entfernt. Der Bürgerpark mit Gehwegen und Teich ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

## Für Ihr Raumgefühl

Beste Chancen für Ihr Unternehmen:

In den Jahren 1999 und 2008 bis 2012 wurde dieses Wohn- und Geschäftshaus umfassend erweitert und modernisiert. Es bietet nicht nur eine zeitgemäße Raumgestaltung, sondern auch fortschrittliche Haustechnik mit Solarthermie, einem wasserführenden Holzofen und einer modernisierten Isolierung.

Die Geschäftsräume im Erdgeschoss wurden bisher von einer Physiotherapie-Praxis genutzt und bieten dank des großzügigen Grundrisses vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Es stehen sechs Behandlungs- oder Büroräume, Aufenthaltsräume für das Personal und ein einladender Empfangsbereich zur Verfügung. Damit eignet sich die Immobilie für viele Gewerbezwecke, z. B. für Therapie-Praxen, Friseursalons oder ähnliche Betriebe.

Im Außenbereich gibt es bis zu vier PKW-Stellplätze direkt vor der Immobilie, zusätzlich befinden sich weitere öffentliche Stellplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die Aufteilung ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit offenem Wartezimmer und die Anmeldung
- sechs Therapieräume, wovon zwei Räume durch eine Schiebetür getrennt und zu einem großen Raum geöffnet werden können
- ein Vorbereitungsraum
- ein Vorratsraum mit zusätzlichen Anschlüssen für WC, Dusche und Waschbecken
- ein WC

**Immobilien Tiehen oHG**

Hinterstrasse 15  
49716 Meppen

Tel.: 05931 4965175

info@tiehen.eu  
www.tiehen.eu



- ein Aufenthaltsraum bzw. eine Personalküche
- ein Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Bodenbeläge: Fliesen, Vinylboden
- große Fensterflächen sorgen für einen natürlichen Lichteinfall
- Fußbodenheizung in Therapie 5, Therapie 6, WC, Personalküche, Vorratsraum, im hinteren Teil des Therapieraumes 3 und in den Räumen des Anbaus von 2008
- Gaszentralheizung von 1998

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete monatlich: 1.250,00 Euro
- Nebenkostenvorauszahlung monatlich: 350,00 Euro, inkl. Wasser und Gas
- Mietkaution: 2.500,00 Euro
- Strom ist vom Mieter anzumelden
- eine Mindestmietdauer von 5 Jahren wird vorausgesetzt

Die Vermittlung dieser Fläche ist für den Mieter provisionsfrei!

## Flächenberechnung

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

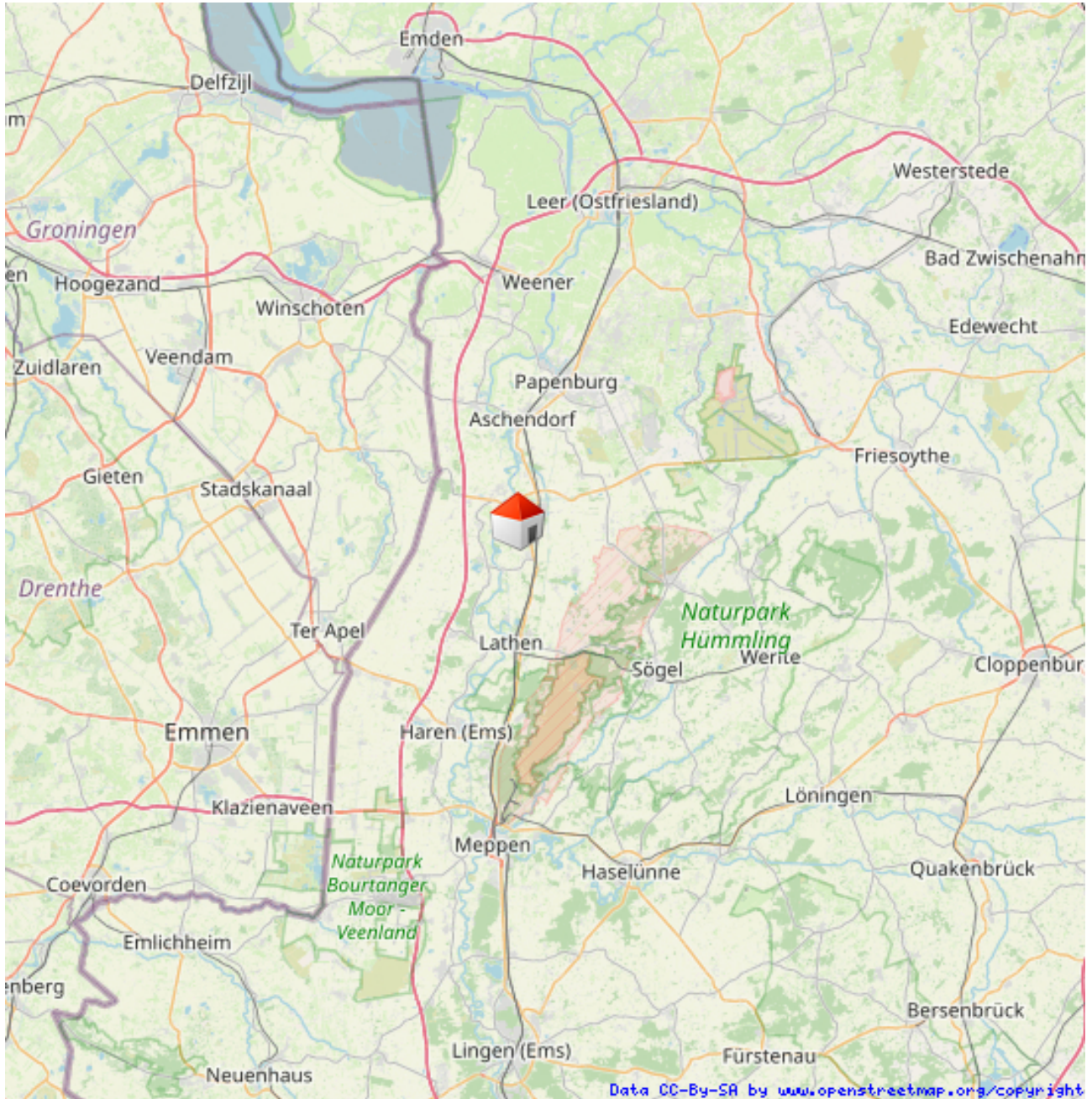
Erdgeschoss vermietete Praxisräume:

- Therapie I: 12,29 qm
- Therapie II: 19,26 qm
- Therapie III: 9,44 qm
- Therapie IV: 13,36 qm
- Therapie V: 11,68 qm
- Therapie VI: 11,36 qm
- Vorbereitungsraum: 6,91 qm
- Wartezimmer: 7,16 qm
- WC / Vorratsraum: 8,82 qm
- WC: 3,21 qm
- Anmeldung: 12,83 qm
- Aufenthaltsraum / Waschen: 17,15 qm
- Flur: 12,08 qm
- Abstellraum: 2,41 qm

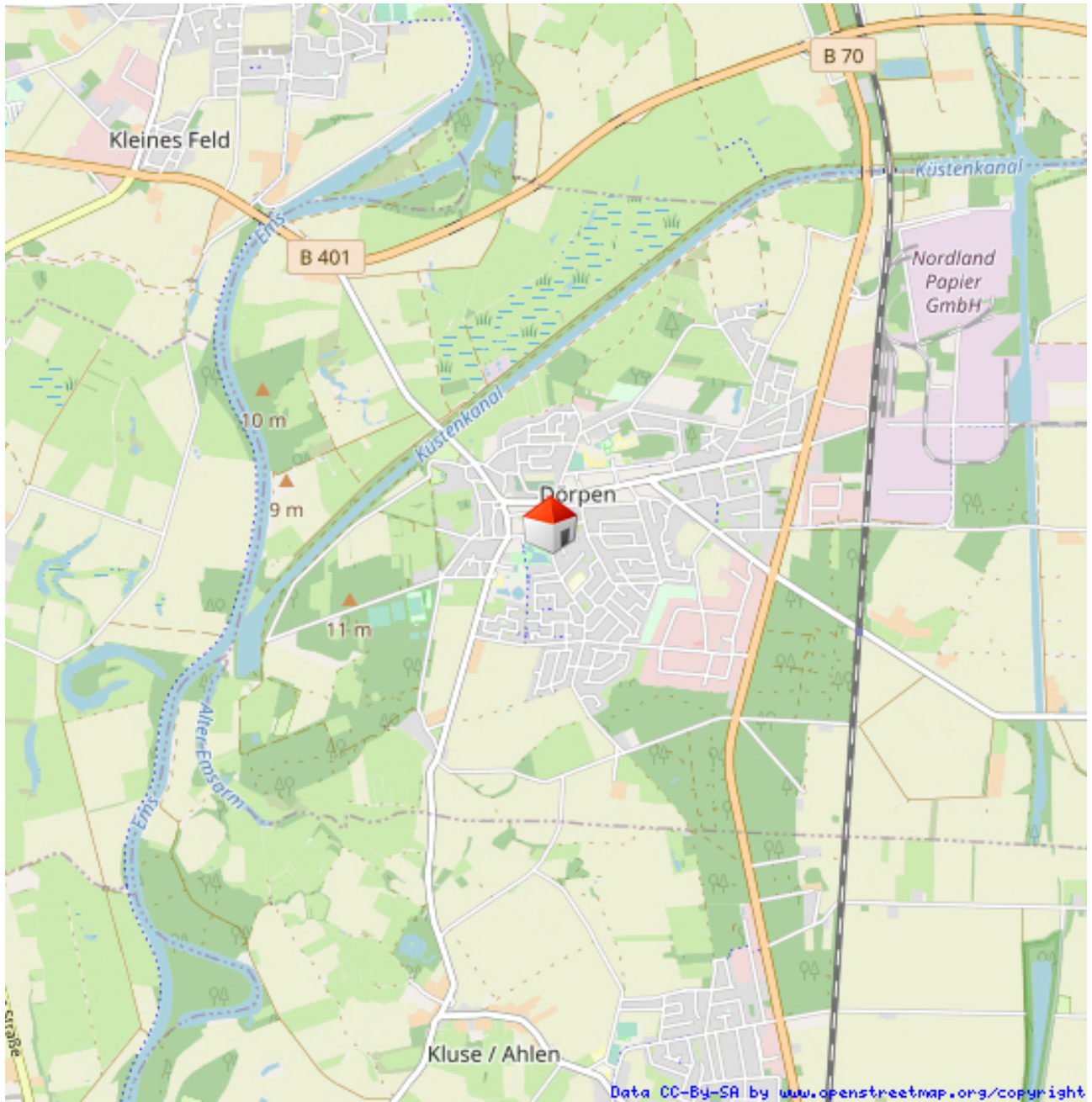
Summe Erdgeschoss vermietete Praxisräume: 147,96 qm



## Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

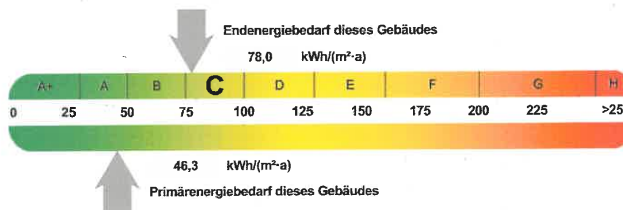
Registriernummer:

NI-2022-004340107

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 9,2 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 46,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 150,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,26 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,56 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]

78,0 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: |
|--------|-----------------|------------------------------|
|        | %               | %                            |
| Summe: | %               | %                            |

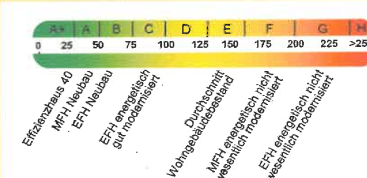
## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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 % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

## 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>W</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 § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<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.