

# Das Exposé

---



Objekt: 1780\_17

## **Urbanes Wohnflair trifft Komfort: Zeitgemäße Etagenwohnung in Meppen-Esterfeld zu mieten!**

Etagenwohnung, Am Stadforst 37

49716 Meppen-Esterfeld, 859,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 1780\_17

### Geografische Angaben

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

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 859,00 €  
Heizkosten in Ja  
Nebenkosten  
enthalten  
Nebenkosten 150,00 €  
Warmmiete 1.009,00 €  
Kaution 1.718,00 €

### Flächen

Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 3  
Schlafzimmer 2  
Badezimmer 1  
Anzahl Balkone 1

### Ausstattung

Unterkellert Nein  
Stellplätze 1 Freiplatz  
Fahrstuhl Personenaufzug  
Küche offene Küche  
Balkon Ja  
Befuerung Luft/Wasser  
Wärmepumpe  
Heizungsart Zentralheizung,  
Fußbodenheizung  
Boden Fliesen, Vinylboden  
Bad Dusche  
Fahrradraum Ja

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2024  
Baujahr lt. 2022  
Energieausweis  
Energieausweis Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf 22,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieausweis gültig 06.07.2032  
bis  
wesentlicher Luft/Wasser  
Energieträger Wärmepumpe  
Energieeffizienzklas- A+  
se  
Warmwasser Ja  
enthalten

## Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen / Kochen



Küche



Küche



Loggia



Schlafen



Bad





Flurbereich



## Visualisierung - Der Grundriss



WOHNUNG 1 | 1.0G



Wohnung 1

## 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

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 2024 nach KfW-55-Standard errichtet und verbindet modernes Wohnen mit einem umfassenden Versorgungsangebot direkt vor der Haustür. Im Erdgeschoss befinden sich verschiedene Gewerbeeinheiten wie eine Bäckerei mit Café, eine Apotheke, ein Supermarkt, ein Blumenladen, ein Weinhandel und eine Frauenarztpraxis. So sind alltägliche Besorgungen schnell und bequem erledigt.

Insgesamt umfasst das Gebäude elf Wohnungen, verteilt auf das Ober- und das Staffelgeschoss. Alle Einheiten sind über ein Treppenhaus sowie einen Personenaufzug erreichbar. Die Beheizung erfolgt über eine umweltfreundliche Luft-Wärmepumpe. Die Installation einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ist vorgesehen.

Ein gemeinschaftlicher Fahrradraum steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung. Für jede Wohnung gibt es außerdem einen eigenen, gepflasterten Außenstellplatz. Auf dem Gelände des Supermarkts können E-Ladesäulen genutzt werden.

Diese Wohnung Nr. 1 befindet sich im Obergeschoss und teilt sich wie folgt auf:

- offener Wohn- / Ess- und Kochbereich mit Zugang zur Loggia (die Einbauküche kann u.U. vom Vormieter übernommen werden)
- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC
- Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Flur mit Platz für eine Garderobe
- Abstellraum

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete monatlich: 859,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 150,00 Euro
- Mietkaution: 1.718,00 Euro
- im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 18 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

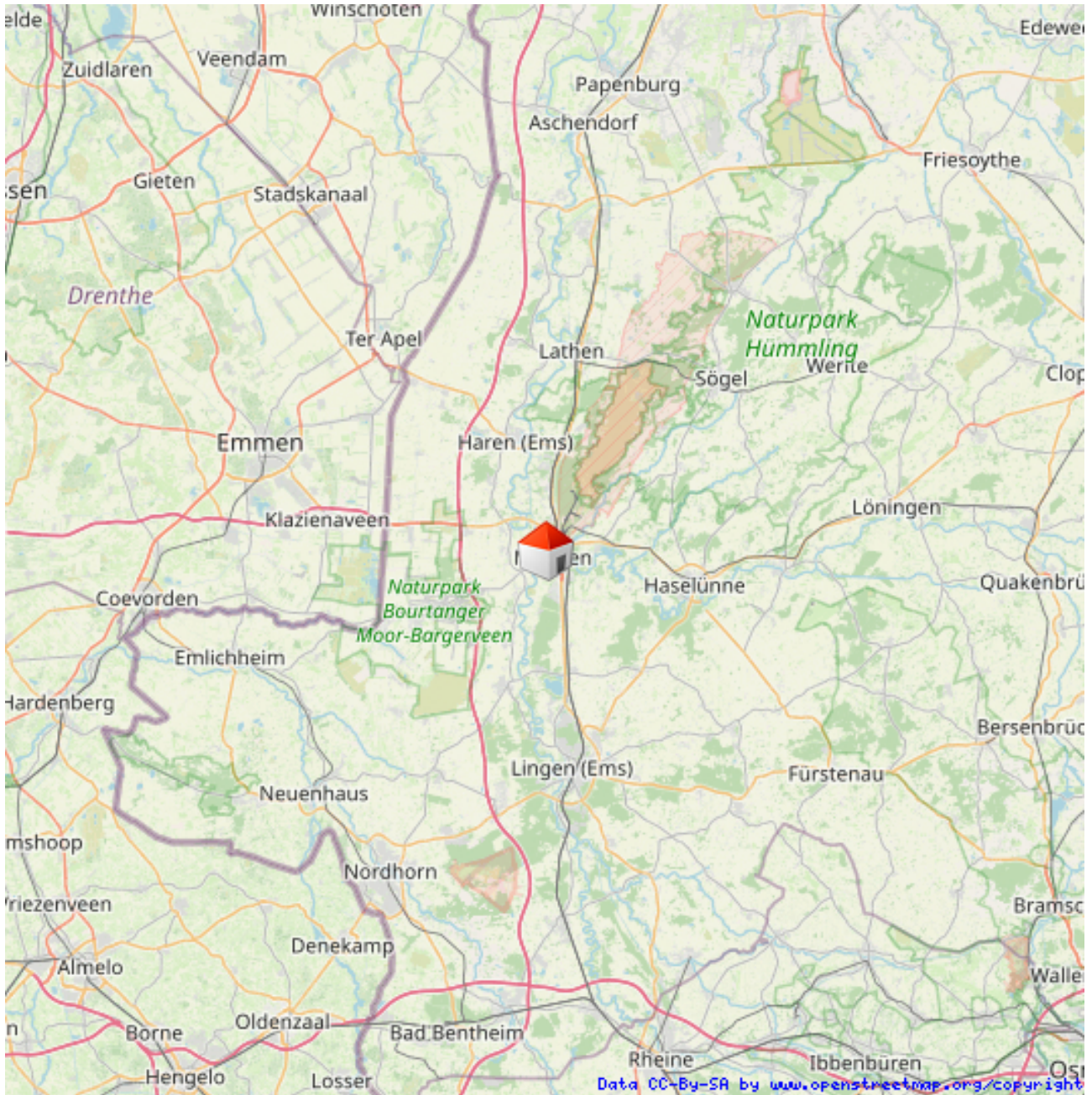
Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

- offener Wohn- / Ess- und Kochbereich: 27,11 qm
- Loggia: 6,09 qm (insgesamt 12,18 qm, angerechnet zu 1/2)
- Schlafzimmer 1: 13,07 qm
- Schlafzimmer 2: 8,99 qm
- Badezimmer: 5,59 qm
- Hauswirtschaftsraum: 3,32 qm
- Garderobe/Abstellraum: 2,68 qm
- Flur: 7,86 qm

Summe Wohnfläche: 74,71 qm

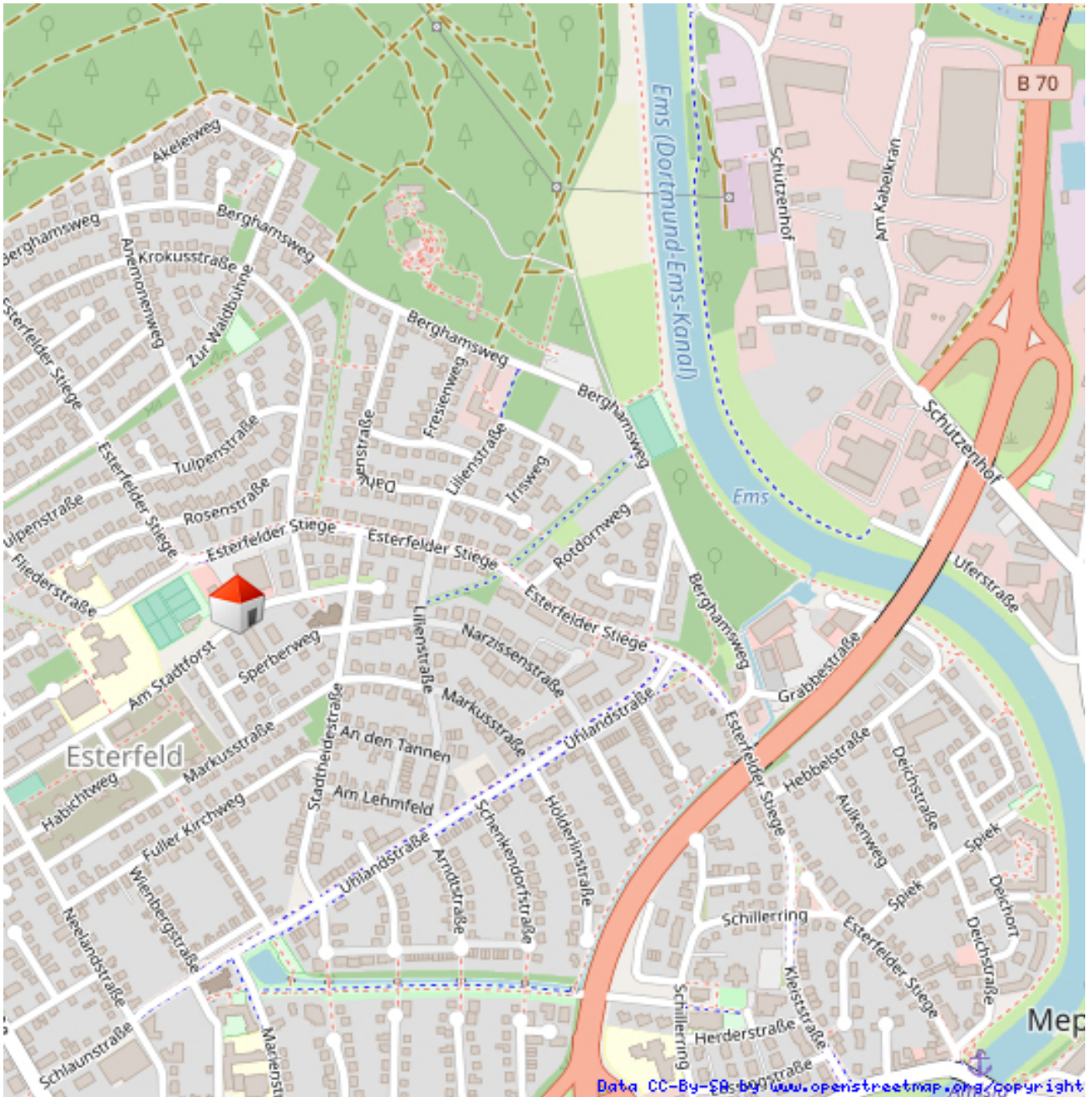


## Der Lageplan



Makrolage





Mikrolage

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

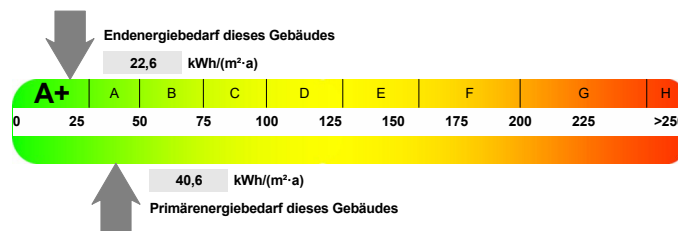
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **12,6** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **40,6** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **42,9** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert **0,39** W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert **0,42** 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]

**22,6 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

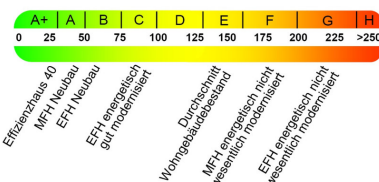
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	95,0 %	190,0 %
	%	%
Summe:	95,0 %	190,0 %

## 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>N</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

## 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.