

Das Exposé



Objekt: 2527

2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit überdachter Terrasse, Einbauküche und Garage in Esterfeld zu mieten!

Erdgeschosswohnung, Rühler Weg 4

49716 Meppen, 650,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 2527

Geografische Angaben

Straße Rühler Weg
Hausnummer 4
PLZ 49716
Ort Meppen
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 650,00 €
Heizkosten in
Nebenkosten
enthalten Nein
Nebenkosten 120,00 €
Kaution 1.300,00 €

Flächen

Wohnfläche ca. 73 m²
Nutzfläche ca. 27 m²
Zimmer Gesamt 2
Schlafzimmer 1
Badezimmer 1
Anzahl Terrassen 1

Ausstattung

Bauweise Massiv
Dachform Satteldach
Unterkellert Ja
Stellplätze 1 Freiplatz
1 Garage
Küche Einbauküche
Terrasse Ja
Garten Ja
Befuerung Gas
Heizungsart Etagenheizung
Boden Fliesen, Vinylboden
Bad Fenster, Dusche
TV Kabelanschluss Ja
Fahrradraum Ja
Breitbandanschluss Ja

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 1972
Baujahr lt. 1972
Energieausweis
Energieausweis Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch 149,7 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 03.11.2032
bis
wesentlicher Gas
Energieträger

Energieeffizienzklas- E

se

Warmwasser Ja

enthalten

Weitere Informationen

Verfügbar ab 01.05.2026

Impressionen - Der erste Eindruck



Wohn- und Esszimmer



Küche



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Tageslichtbad



überdachte Terrasse

Visualisierung - Der Grundriss



Erdgeschoss

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Immobilie befindet sich innerhalb eines beliebten Wohngebietes in Meppen-Esterfeld. Das Stadtzentrum von Meppen mit Schulen, Kindergärten, Krankenhaus, Apotheken, ärztliche Versorgung, Supermärkte und Banken befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Für Ihr Raumgefühl

Die ca. 73 m² große 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten 2-Parteien-Haus und zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine zeitgemäße Ausstattung aus. Mittelpunkt der Wohnung ist das helle Wohn- und Esszimmer, das eine angenehme Wohnatmosphäre schafft und direkten Zugang zur überdachten Terrasse mit Seitenwindschutz bietet. Der angrenzende Gartenanteil ergänzt den Wohnraum im Freien auf attraktive Weise.

Die Küche bietet Platz für eine gemütliche Frühstücksecke und ist mit einer Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet, die bereits in der Miete enthalten ist. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und gut proportioniert. Das Tageslichtbad verfügt über eine ebenerdige Dusche, ein Waschbecken, ein WC, einen Handtuchheizkörper sowie eine Fußbodenerwärmung. Zudem sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden. Der Flur bietet ausreichend Platz für eine Garderobe; die Wohnungseingangstür ist mit einer Gegensprechanlage ausgestattet.

Für diese Wohnung steht darüber hinaus ein Vollkeller als Lagerfläche zur Verfügung.

Zum Außenbereich gehört eine eigene Garage mit angrenzendem Fahrrad- bzw. Geräteraum, die zusätzlichen Stauraum und Komfort bietet.

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete monatlich: 650,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 120,00 Euro (inkl. Wasser)
- Mietkaution: 1.300,00 Euro
- Strom und Gas rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Hinweis: bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern!

Flächenberechnung

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

Erdgeschoss:

- Wohnzimmer: 18,01 qm
- Esszimmer: 10,61 qm
- Küche: 13,66 qm
- Tageslichtbad: 5,78 qm
- Schlafzimmer: 12,71 qm
- Flur: 7,38 qm
- überdachte Terrasse: 4,51 qm (insgesamt 9,01 qm, angerechnet zu 1/2)

Summe Erdgeschoss: 72,66 qm

Wohnfläche Gesamt: 72,66 qm

Kellergeschoss:

- Vorrat 1: 6,90 qm
- Vorrat 2: 18,80 qm
- Vorrat 3: 13,03 qm
- Abstellraum: 10,97 qm
- Heizung: 10,80 qm
- Flur: 11,58 qm

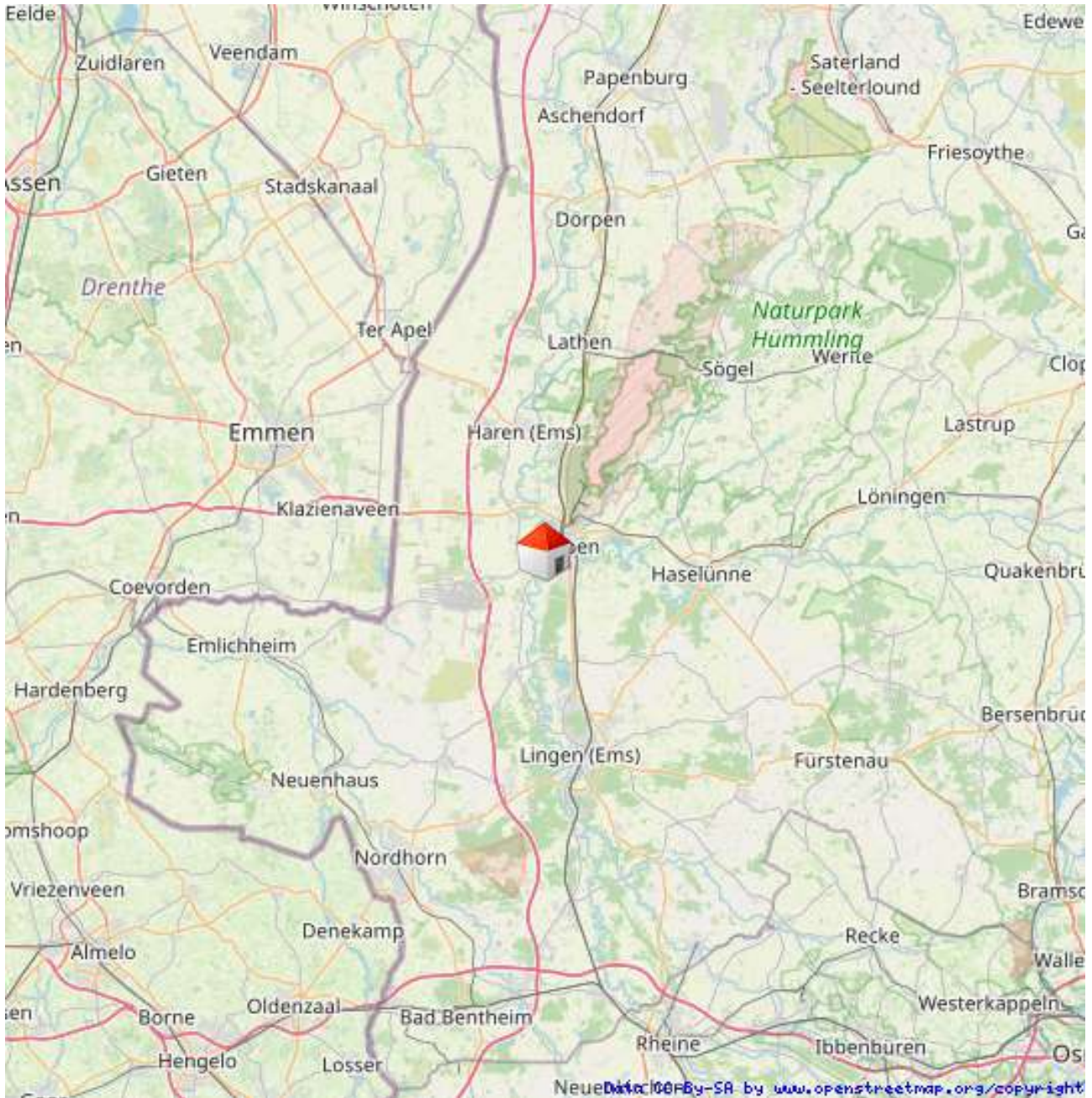
Summe Kellergeschoss: 72,08 qm

Nutzfläche:

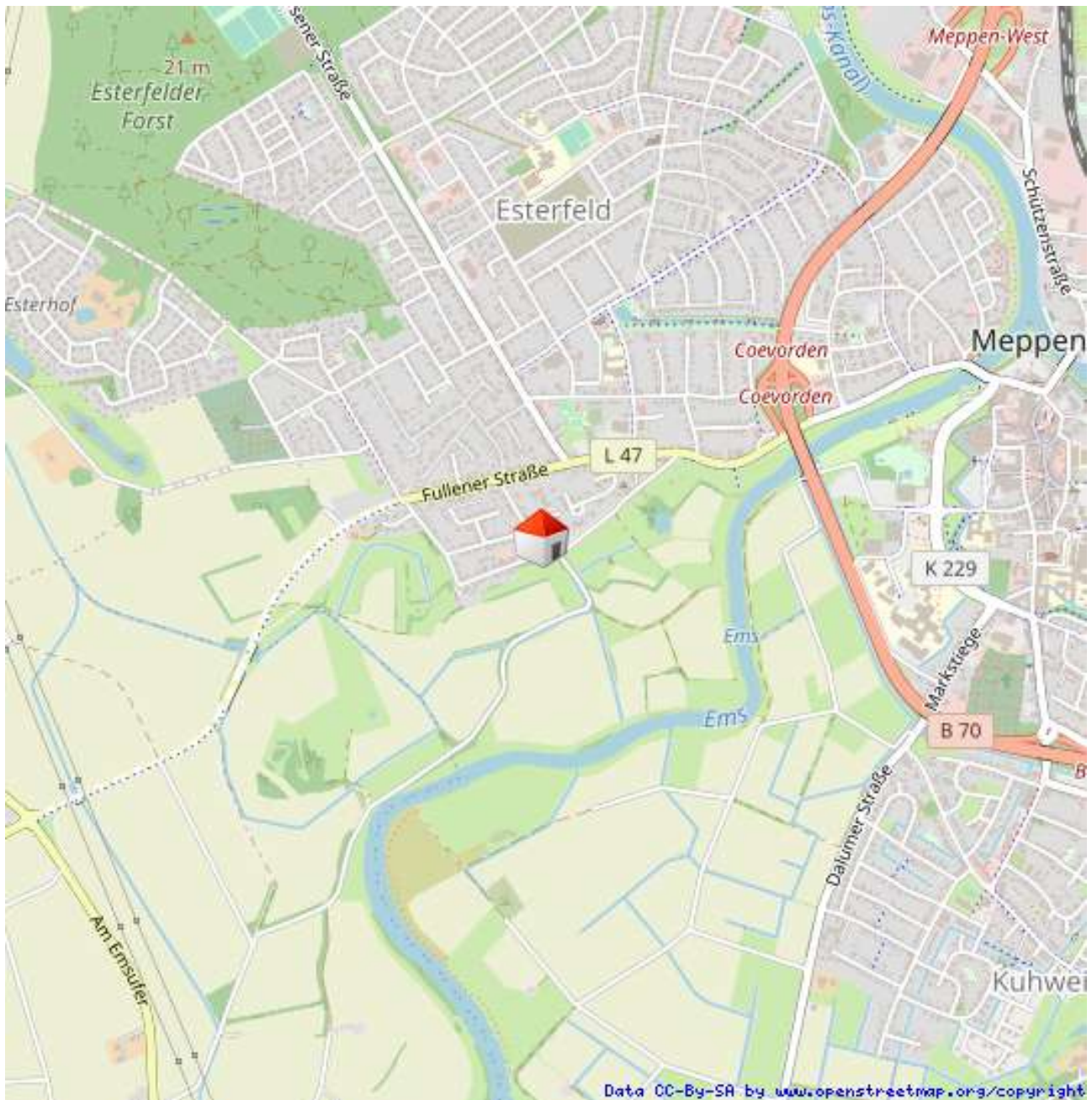
- Geräte: 10,03 qm
- Garage: 17,20 qm

Summe Nutzfläche: 27,23 qm

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

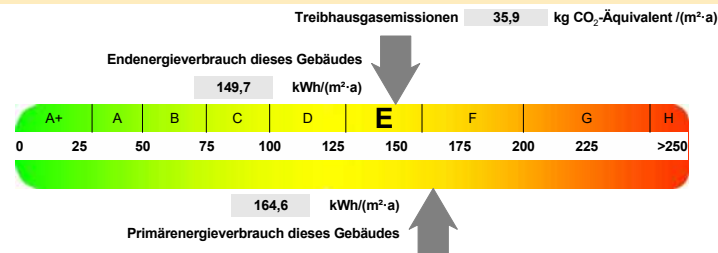
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2022-004298686

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

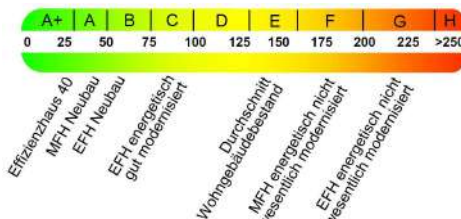
149,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2021	Erdgas LL	1,10	33737	5256	28481	1,20

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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_N) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hotgenroth Software AG, HS Verbrauchspass 4.1.13

Ihr Ansprechpartner



Herr Tobias Kemmer
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: tobias.kemmer@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.