

Das Exposé



Objekt: 2608

Galerie statt Gewöhnlich: Maisonette-Wohnung mit Einbauküche, 2 Bäder und 3 Schlafzimmer zu mieten!

Maisonette-Wohnung, Bokeloher Straße 79

49716 Meppen-Neustadt, 1.575,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 2608

Geografische Angaben

Straße Bokeloher Straße
Hausnummer 79
PLZ 49716
Ort Meppen-Neustadt
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 1.575,00 €
Nebenkosten 115,00 €
Kaution 3.000,00 €

Flächen

Wohnfläche ca. 144 m²
Nutzfläche ca. 16 m²
Zimmer Gesamt 5
Schlafzimmer 3
Badezimmer 2
Anzahl Balkone 1

Ausstattung

Bauweise Massiv
Dachform Satteldach

Unterkellert Nein
Stellplätze 1 Carport
1 Freiplatz
Küche Einbauküche, offene
Küche
Balkon Ja
Befeuernng Luft/Wasser
Wärmepumpe
Heizungsart Etagenheizung,
Fußbodenheizung
Boden Fliesen, Vinylboden
Bad Fenster, Dusche
Gäste WC Ja
TV Kabelanschluss Ja
Wasch/Trockenraum Ja
Breitbandanschluss Ja
TV-Anschluss Internet-Streaming,
Kabelfernsehen

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2020
Baujahr lt. 2020
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 18,4 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 04.02.2030
bis

wesentlicher
Energieträger
Energieeffizienzklas-
se

Luft/Wasser
Wärmepumpe
A+

Warmwasser
enthalten

Ja

Weitere Informationen

Verfügbar ab 01.06.2026

Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen / Essen / Kochen



Wohnen / Essen / Kochen



Balkon



Wohnen / Essen / Kochen



Schlafzimmer I



Tageslichtbad - Spitzboden



Diele



Galerie - Spitzboden



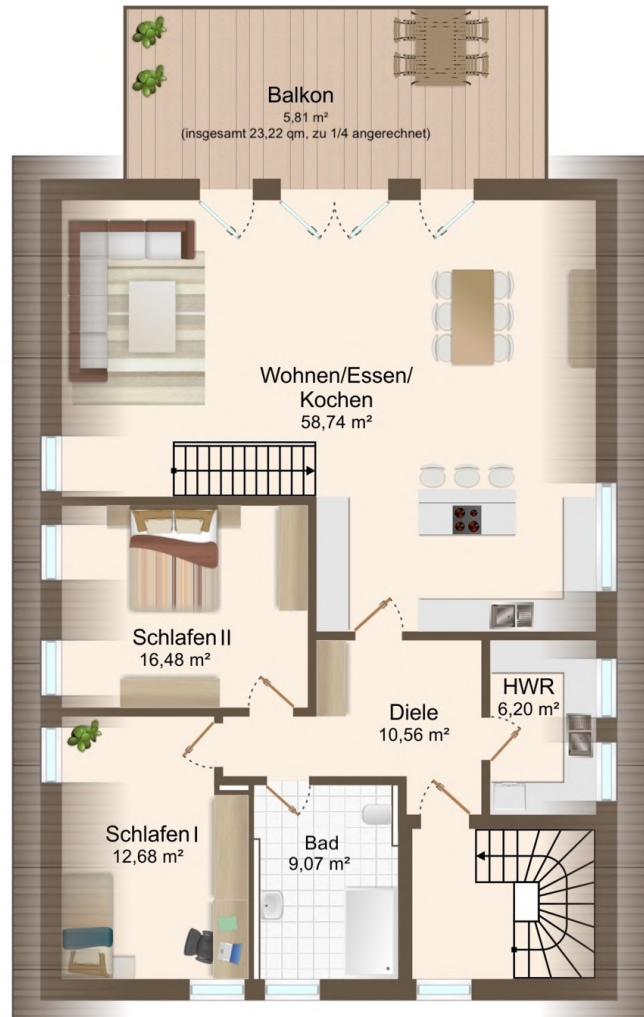
Schlafzimmer III - Spitzboden



Tageslichtbad - Spitzboden



Visualisierung - Der Grundriss





Spitzboden

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in der Meppener Neustadt in zentraler Wohnlage.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in kurzer Zeit erreichbar. Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung und Apotheken befinden sich im Stadtgebiet. Die Meppener Innenstadt mit weiteren Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten liegt nur wenige Minuten entfernt. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Straßennetz ist gegeben.

Für Ihr Raumgefühl

Kein Grundriss von der Stange – Maisonettewohnung mit Galerie

Diese Maisonettewohnung mit offener Galerie befindet sich in einem gepflegten Zweiparteienhaus und überzeugt durch eine moderne sowie hochwertige Ausstattung. Hervorzuheben sind unter anderem der energieeffiziente KfW-55-Standard mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Fußbodenheizung in allen Räumen, Innentüren in Weißlack mit abgesetzten Füllungen sowie hochwertige Sanitärausstattungen von Villeroy & Boch. Einbaustrahler in sämtlichen Räumen unterstreichen den zeitgemäßen Wohnkomfort.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Maisonette-Wohnung über zwei Ebenen mit offener Galerie
- durchdachte Grundrissgestaltung mit klarer Trennung der Wohnbereiche

Untere Ebene:

- großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche (Einbauküche in der Kaltmiete enthalten)
- direkter Zugang zum Balkon
- zwei Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

Obere Ebene / Galerie:

- über Treppe im Wohnbereich erreichbar
- weiteres Schlafzimmer
- zusätzliches Tageslichtbad mit Dusche
- ideal als separater Rückzugsbereich nutzbar

Im Außenbereich steht ein zur Wohnung gehörender Carport-Stellplatz mit e-Ladestation zur Verfügung.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- schallgedämmte Wohnungseingangstür
- Kunststoffrahmenfenster mit 3-fach Verglasung und maßangefertigten Plissees
- TV-Anschluss: Kabel
- Internet: bis zu 250 MBit/s im Download möglich (Vodafone)

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete monatlich: 1.575,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 115,00 Euro (inkl. Wasser)
- Mietkaution: 3.000,00 Euro
- Strom rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab

Hinweise:

- Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!
- Das Mietverhältnis wird mit einer Mindestmietdauer von 12 Monaten abgeschlossen.
- Das halten von Haustieren ist erlaubt.

Flächenberechnung

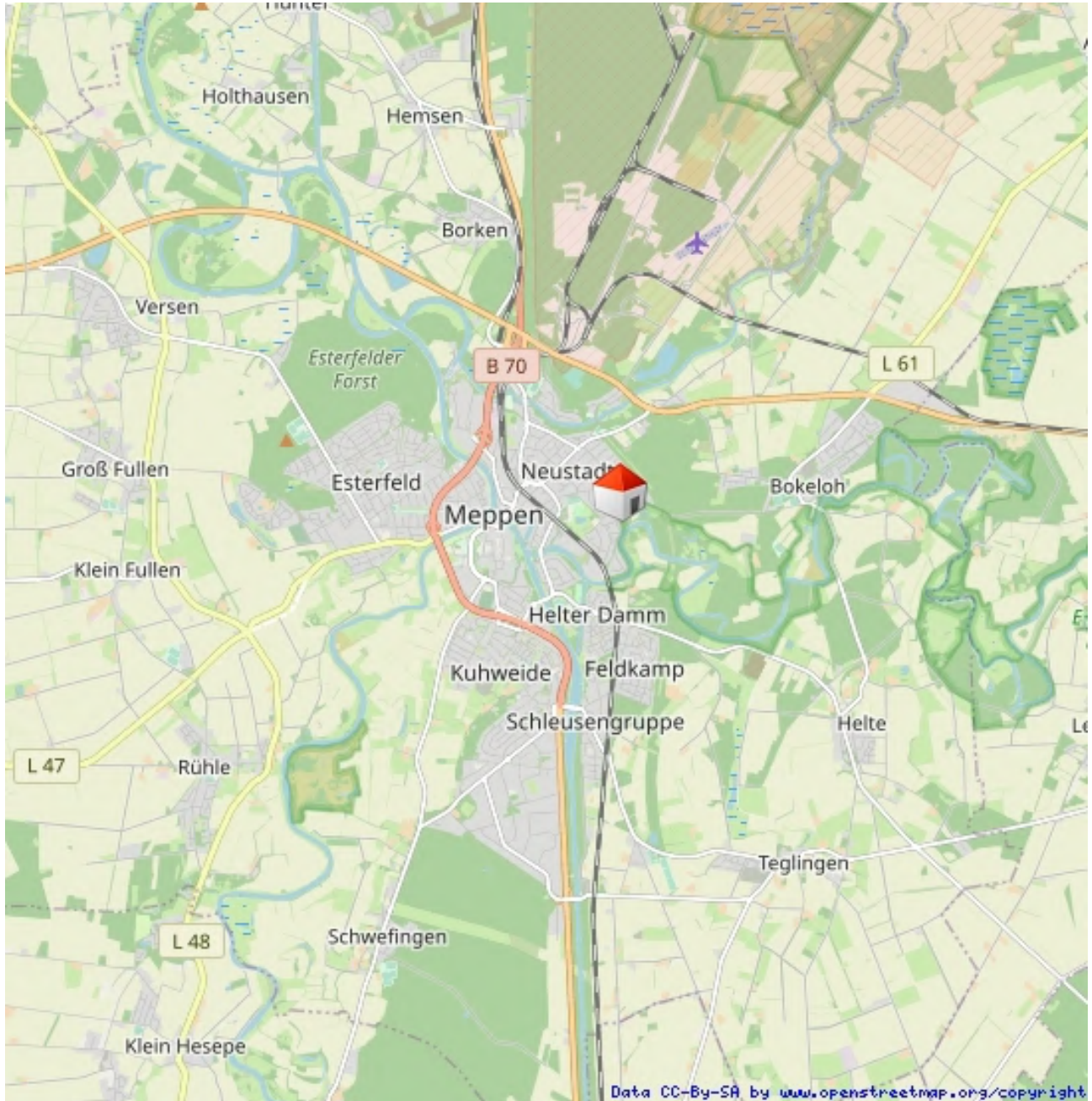
Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca.-Werte:

- Wohnen / Essen / Kochen: 58,74 qm
- Schlafen 1: 12,68 qm
- Schlafen 2: 16,48 qm
- Schlafen 3: 13,69 qm
- Badezimmer I: 9,07 qm
- Badezimmer II: 1,24 qm
- Diele: 10,56 qm
- HWR: 6,20 qm
- Galerie: 10,01 qm
- Balkon: 5,81 qm (23,22 qm, angerechnet zu 1/4)

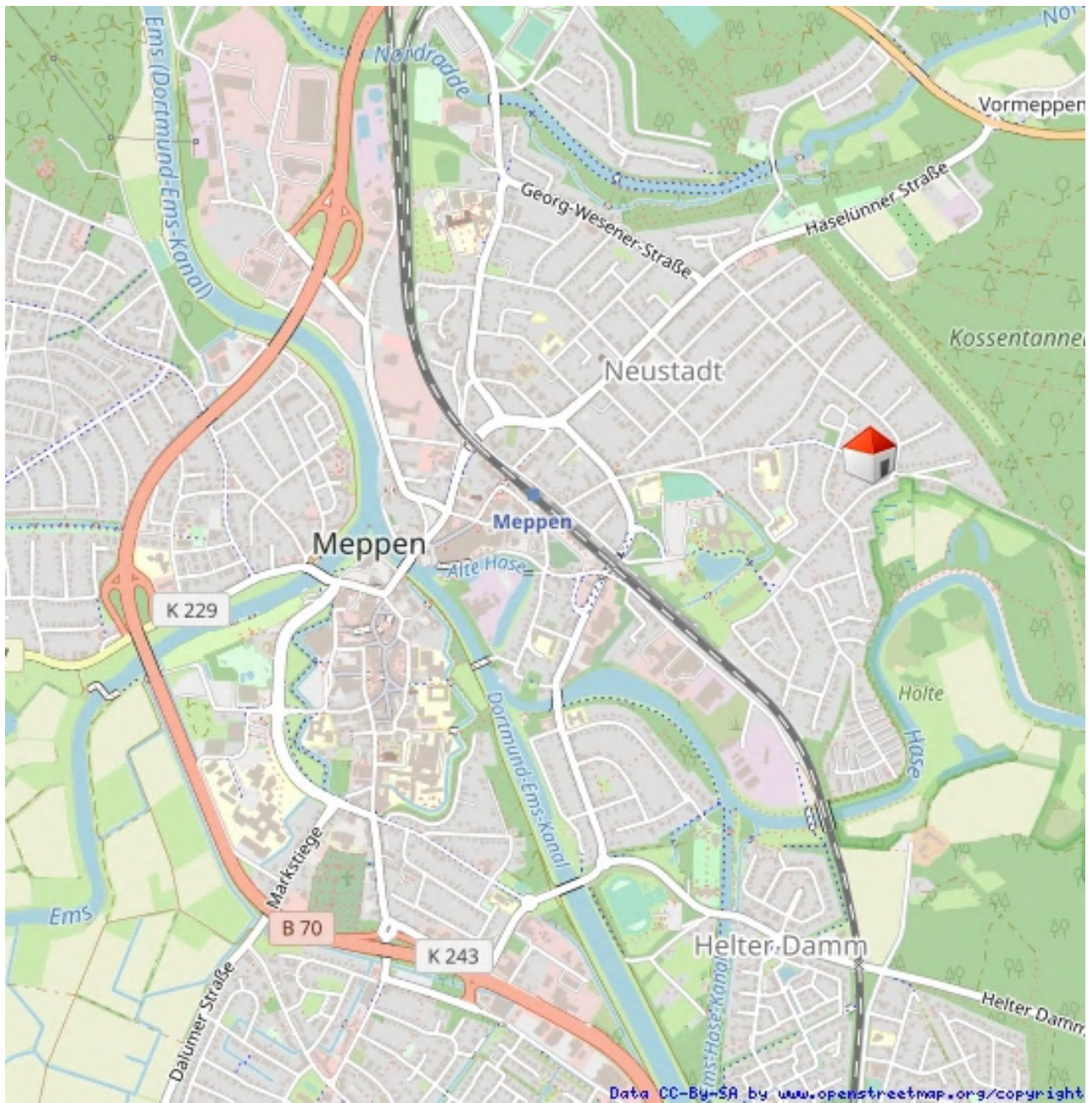
Summe: 144,48 qm

Nutzfläche Carport: 16,03 qm

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

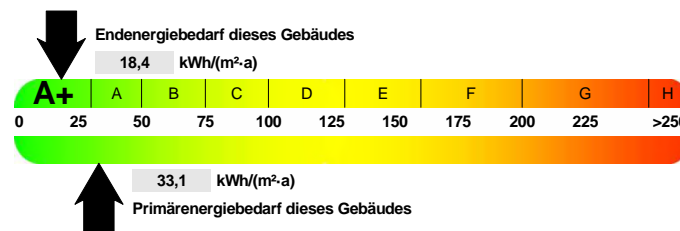
2

Registriernummer wurde beantragt am 05.02.2020

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 -

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 11,6 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 33,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 47,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵

Ist-Wert 0,28 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

18,4 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
Geothermie und Umweltwärme	98,8	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

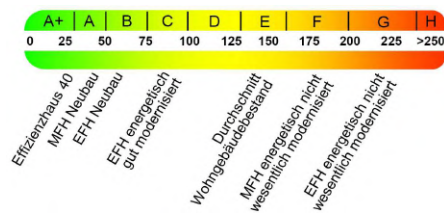
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁷: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Bleona Jakupaj
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 4965175

E-Mail: bleona.jakupaj@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.