

# Das Exposé

---



Objekt: 1773

## **Hausgeschneidert für Sie - Erstbezug: Neubau-Doppelhaushälfte (links) in Meppen-Esterfeld zu mieten**

Doppelhaushälfte, Am Lehmfeld 8a / Whg. 1

49716 Meppen, 1.200,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 1773

### Geografische Angaben

Straße Am Lehmfeld  
Hausnummer 8a / Whg. 1  
PLZ 49716  
Ort Meppen  
Bundesland Niedersachsen

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 1.200,00 €  
Heizkosten in Ja  
Nebenkosten  
enthalten  
Nebenkosten 250,00 €  
Warmmiete 1.450,00 €  
Kaution 2.400,00 €

### Flächen

Grundstück ca. 628 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche ca. 108 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca. 22 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 4  
Schlafzimmer 2  
Badezimmer 1

Anzahl sep. WC 1

Anzahl Terrassen 1

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2024  
Baujahr lt. 2023  
Energieausweis  
Energieausweis Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf 15,34 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieausweis gültig 15.02.2033  
bis  
wesentlicher Luft/Wasser  
Energieträger Wärmepumpe  
Energieeffizienzklas- A+  
se  
Warmwasser Ja  
enthalten  
Zustand Erstbezug

### Ausstattung

Bauweise Massiv  
Dachform Satteldach  
Unterkellert Nein  
Stellplätze 1 Carport  
Küche Einbauküche, offene  
Küche  
Terrasse Ja

<b>Befeuerung</b>	Luft/Wasser Wärmepumpe	<b>Gäste WC</b>	Ja
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung, Fußbodenheizung	<b>Fahrradraum</b>	Ja
<b>Boden</b>	Fliesen, Vinylboden	<b>Ausstattungsqualität</b>	Gehoben
<b>Bad</b>	Fenster, Dusche	<b>Sonstiges</b>	
		<b>Verfügbar ab</b>	01.08.2024

## Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen / Essen / Kochen



Wohnen / Essen / Kochen



Wohnen / Essen / Kochen



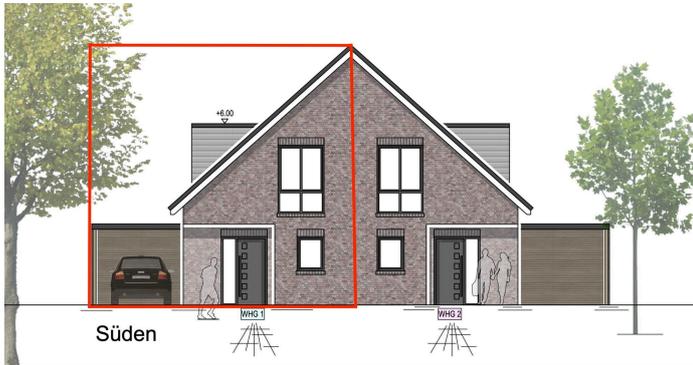
Wohnen / Essen / Kochen



Tageslichtbad



Tageslichtbad



Ansicht vorne

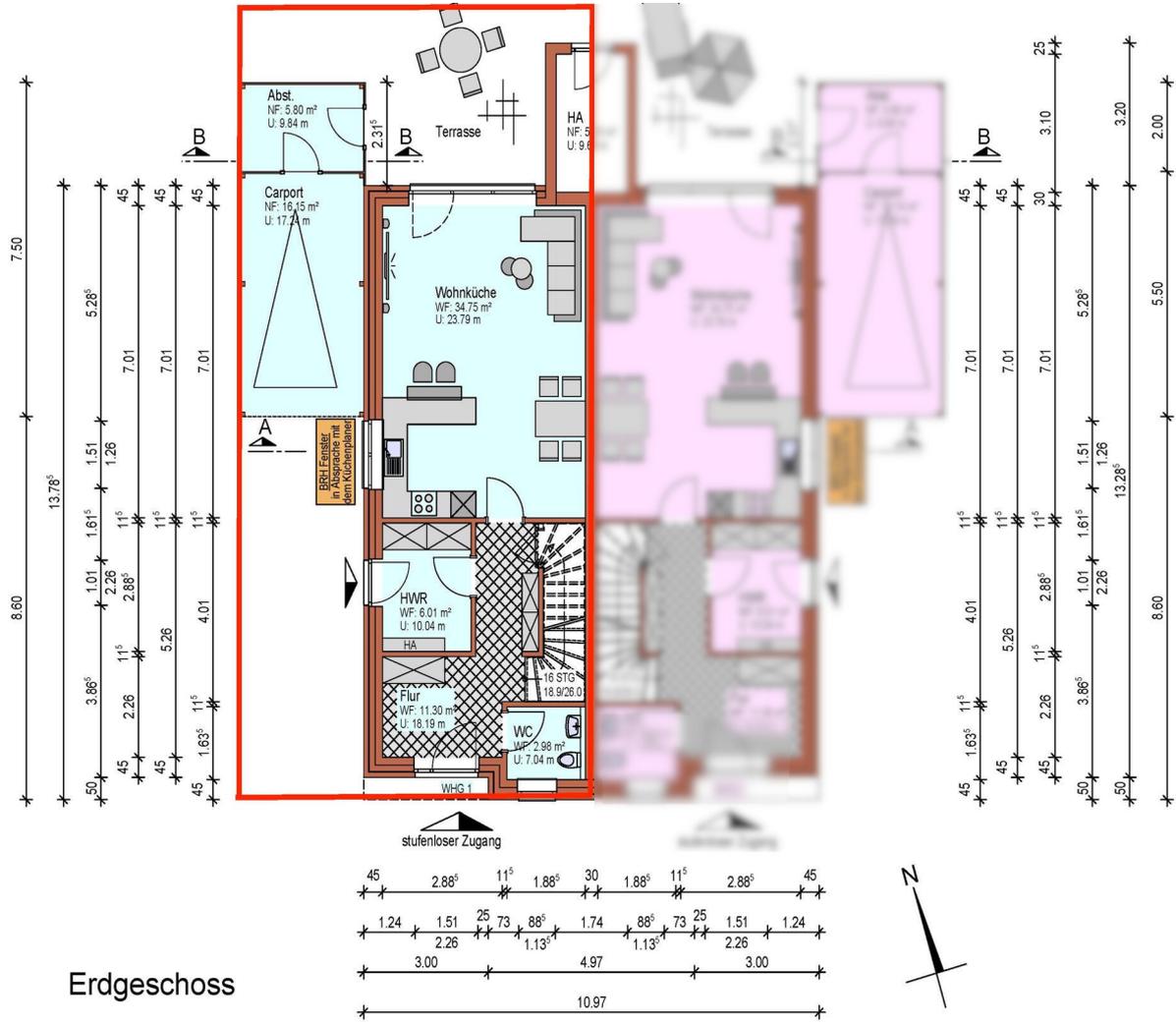


Ansicht West

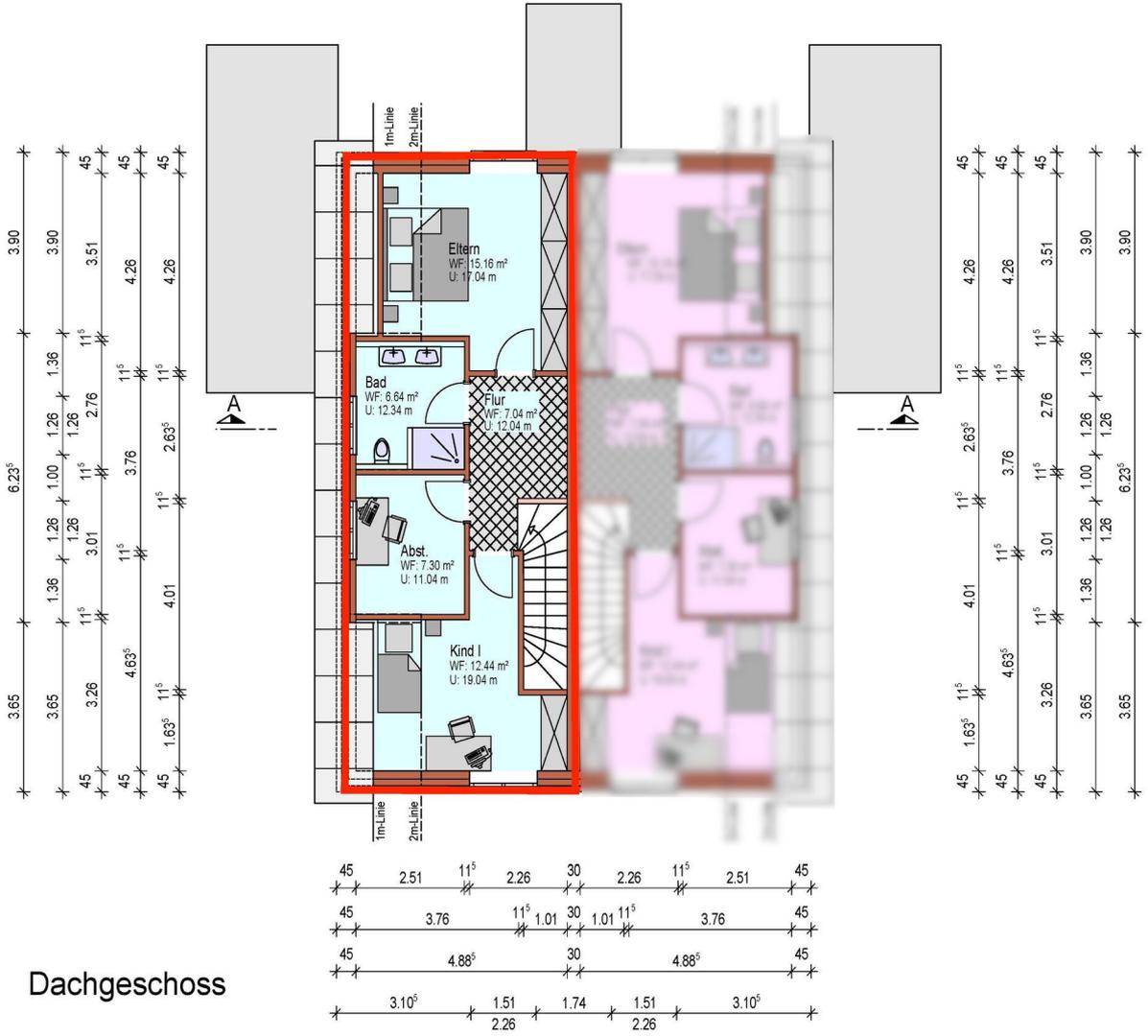


Ansicht Rückseite

### Visualisierung - Der Grundriss



Erdgeschoss



## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Immobilie wird derzeit auf einem 628 qm großen Grundstück im Meppener Ortsteil Esterfeld erbaut.

Mit 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, Ärzte, Bahnhof, Restaurants, Kindergärten, Banken, Schulen sowie die Meppener Innenstadt sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

## Für Ihr Raumgefühl

Hausgeschneidert für Sie:

Diese Neubau-Doppelhaushälfte mit Carport wird voraussichtlich zum 1. August 2024 bezugsfertig sein und bietet exklusiven Wohnkomfort nach neuesten, vor allem energetischen Standards (KfW 40): Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage mit Speicher (in Planung), Belüftungsanlage, dreifach verglaste Kunststoffrahmenfenster, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung uvm.

Die Haushälfte bietet ausreichend Platz für die Familie, u.a. durch den offenen Wohn-, Koch- und Essbereich, 2 Schlafzimmer, ein Büro und den eigenen, ca. 200 qm großen Gartenanteil. Die Terrasse wird zudem überdacht. Eine neue Einbauküche wird gestellt, die Nutzung ist in der Kaltmiete enthalten.

Ausstattungsmerkmale u.a.:

- weiße Innentüren mit Edelstahldrückern
- dreifach verglaste Fenster im Kunststoffrahmen, außen anthrazit, innen weiß
- im Erdgeschoss und in den Bädern: Fliesen in Betonoptik
- im Dachgeschoss: Vinylboden in Holzoptik
- TV Anschluss: Satellit
- Internet: Glasfaseranschluss vorhanden
- Netzwerkanschlüsse vorhanden

Die Aufteilung im Haus ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- Wohnen / Essen / Kochen mit Einbauküche und Zugang auf die überdachte Terrasse und in den Garten
- Gäste-WC mit Fenster

### Immobilien Tiehen oHG

- Flur / Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

Eine geflieste massive Treppe führt in das Dachgeschoss.

Dachgeschoss:

- zwei Schlafzimmer
- Büroraum (oder Abstellraum)
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, WC, Doppelwaschbecken
- Flur

Über eine Bodeneinschubtreppe ist der Dachboden mit weiterem Stauraum erreichbar.

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete mtl.: 1.200,00 €
- Nebenkostenabschlag mtl.: 100,00 €
- Heizkostenabschlag mtl.: 150,00 €
- Mietkaution: 2.400,00 €
- im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 12 Monaten vereinbart

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Information zu den Nebenkosten:

In den Nebenkosten sind u.a. die Kosten für Heizung und Wasserverbrauch (jährliche Abrechnung) sowie Müllentsorgung, Straßenreinigung, Grundsteuer etc. enthalten. Der Stromverbrauch ist vorerst vom Mieter direkt mit den Versorgern abzurechnen, später ist evtl. die Beteiligung über die PV-Anlage geplant.

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Die digitalen Visualisierungen der Innenräume wurden anhand des realen Grundrisses erstellt. Die Möblierungen, Innentüren, Dekorationen etc. dienen lediglich als Orientierungshilfe bzw. Gestaltungsbeispiele. Die Wohnung wird nicht möbliert bzw. dekoriert vermietet.

## Flächenberechnung

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

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen / Kochen: 34,75 qm

Gäste-WC: 2,98 qm

HWR: 6,01 qm

Diele: 11,30 qm

Terrasse: 4,27 qm

Summe Erdgeschoss: 59,31 qm

Dachgeschoss:

Schlafen I: 15,16 qm

Schlafen II: 12,44 qm

Tageslichtbad: 6,64 qm

Abstellraum / Büro: 7,30 qm

Flur: 7,04 qm

Summe Dachgeschoss: 48,58 qm

Summe Wohnfläche gesamt: 107,89 qm

Nutzfläche:

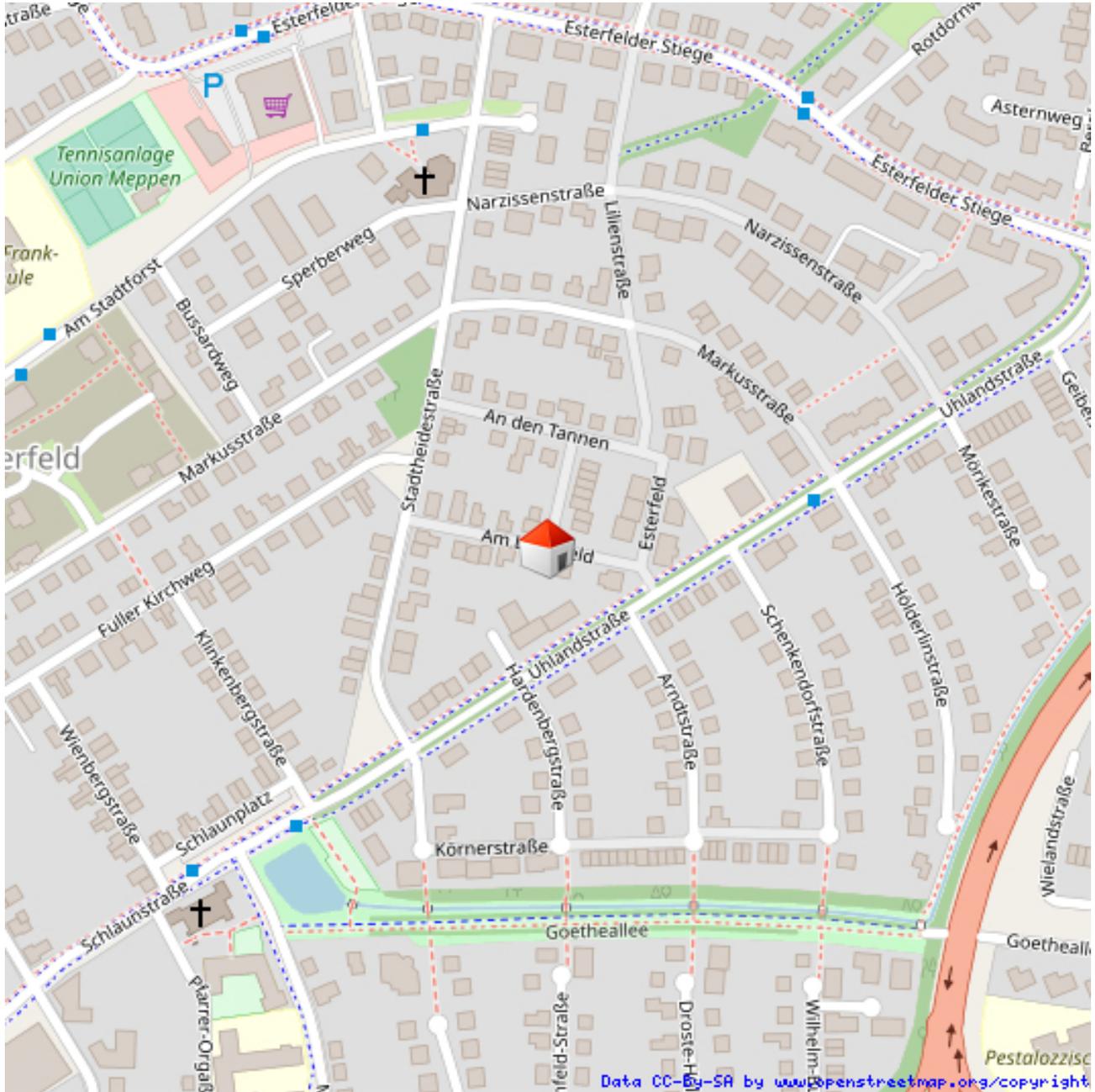
Carport: 16,14 qm

Geräteraum: 5,84 qm

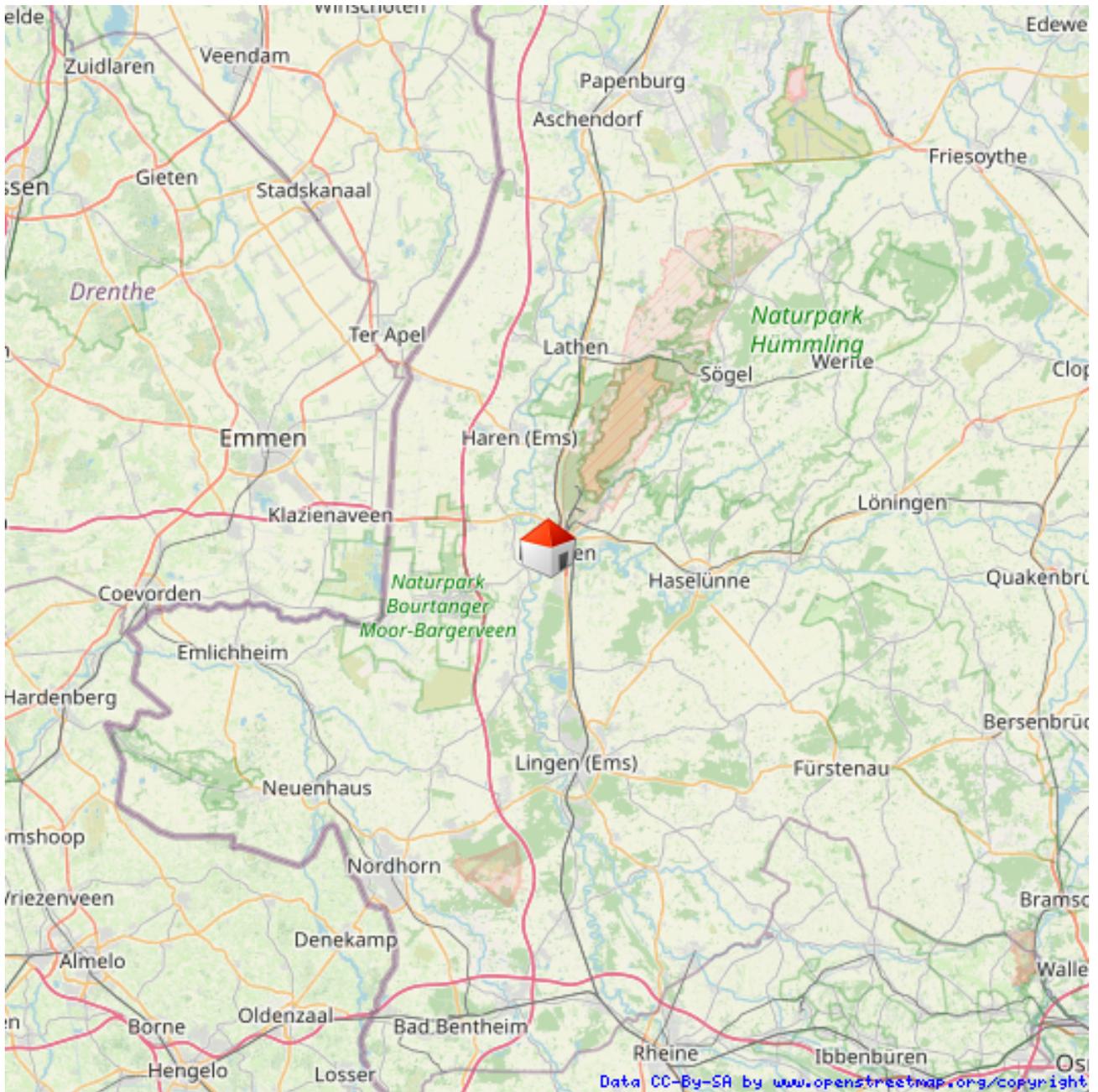
Summe Nutzfläche: 21,98 qm

Summe Nutzfläche: 21,98 qm

## Der Lageplan



Mikrolage



Makrolage

**Energieeffizienz Gebäude DIN V 18599/GEG**  
Energieausweis - Kurzübersicht

Datum: 15.02.2023  
Seite: 34

Projekt: 23404 Keller, Meppen

Bestand

Anforderungen	Gebäudedaten			
Die Anforderungen sind erfüllt.	Bezugsfläche:	255 m <sup>2</sup>	Volumen Ve:	879 m <sup>3</sup>
	Wü. Fläche A:	583 m <sup>2</sup>	A/Ve:	0.66 1/m
			Fensteranteil:	14.0 %

**Energiebedarf**

CO<sub>2</sub>-Emissionen: 8.59 kg/(m<sup>2</sup>·a)

↓ Endenergiebedarf 15.34 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

↑ Primärenergiebedarf 27.61 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Nachweis der Einhaltung der Anforderungen des GEG

Primärenergiebedarf	Energetische Qualität der Gebäudehülle		DIN 4108/2
Gebäude Ist-Wert: 27.61 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) ✓	Gebäude Ist-Wert HT': 0.22 W/(m <sup>2</sup> ·K)		sommerlicher Wärmeschutz ✓
Anforderungswert: 132.86 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) ✓	Anforderungswert HT': 0.56 W/(m <sup>2</sup> ·K) ✓		

**Aufteilung Energiebedarf (Endenergie brennwertbezogen)**

kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Heizung	Warmwasser	Lüftung	Kühlung	Gebäude insgesamt
<b>Nutzenergie</b>	20.78	10.39	---	0.00	31.17
<b>Endenergie</b>	7.38	6.50	1.46	0.00	15.34
<b>Primärenergie</b>	13.29	11.70	2.62	0.00	27.61

**Endenergiebedarf (heizwertbezogen)**

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für				Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Lüftung	Kühlung	
Strom	7.38	6.50	1.46	0.00	15.34

B56 Energieeffizienz Gebäude DIN V 18599/GEG, Version 5.29.03

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Jessica Bogesch  
Immobilien Tiehen oHG  
Hinterstraße 15  
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: [jessica.bogesch@tiehen.eu](mailto:jessica.bogesch@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.