

# Das Exposé

---



Objekt: 2463

## **2-Zimmer Obergeschosswohnung mit PKW-Stellplatz und eigenem Kellerraum in Meppen-Esterfeld zu mieten**

Etagenwohnung, Schillerring 6

49716 Meppen, 650,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 2463

### Geografische Angaben

Straße Schillerring  
Hausnummer 6  
PLZ 49716  
Ort Meppen  
Bundesland Niedersachsen

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 650,00 €  
Heizkosten in  
Nebenkosten  
enthalten Nein  
Nebenkosten 115,00 €  
Kaution 1.300,00 €

### Flächen

Wohnfläche ca. 72 m<sup>2</sup>  
Kellerfläche ca. 8 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 2  
Schlafzimmer 1  
Badezimmer 1  
Anzahl Balkone 1

### Ausstattung

Bauweise Massiv  
Dachform Satteldach  
Unterkellert Ja  
Stellplätze 1 Freiplatz  
Küche Einbauküche  
Balkon Ja  
Ausr. Terrasse/Balkon Süd  
Befeuierung Gas  
Heizungsart Etagenheizung  
Boden Fliesen, Laminat  
Bad Fenster, Dusche,  
Wanne  
Wasch/Trockenraum Ja  
Breitbandanschluss Ja  
TV-Anschluss Kabelfernsehen

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 1994  
Baujahr lt. 1994  
Energieausweis  
Energieausweis Verbrauchsausweis  
Endenergieverbrauch 118,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieausweis gültig 21.12.2025  
bis  
wesentlicher Gas  
Energieträger

Energieeffizienzklas- D

se

Warmwasser Ja

enthalten

### Weitere Informationen

Verfügbar ab Sofort



## Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Balkon





Küche



Küche



Schlafen



Tageslichtbad

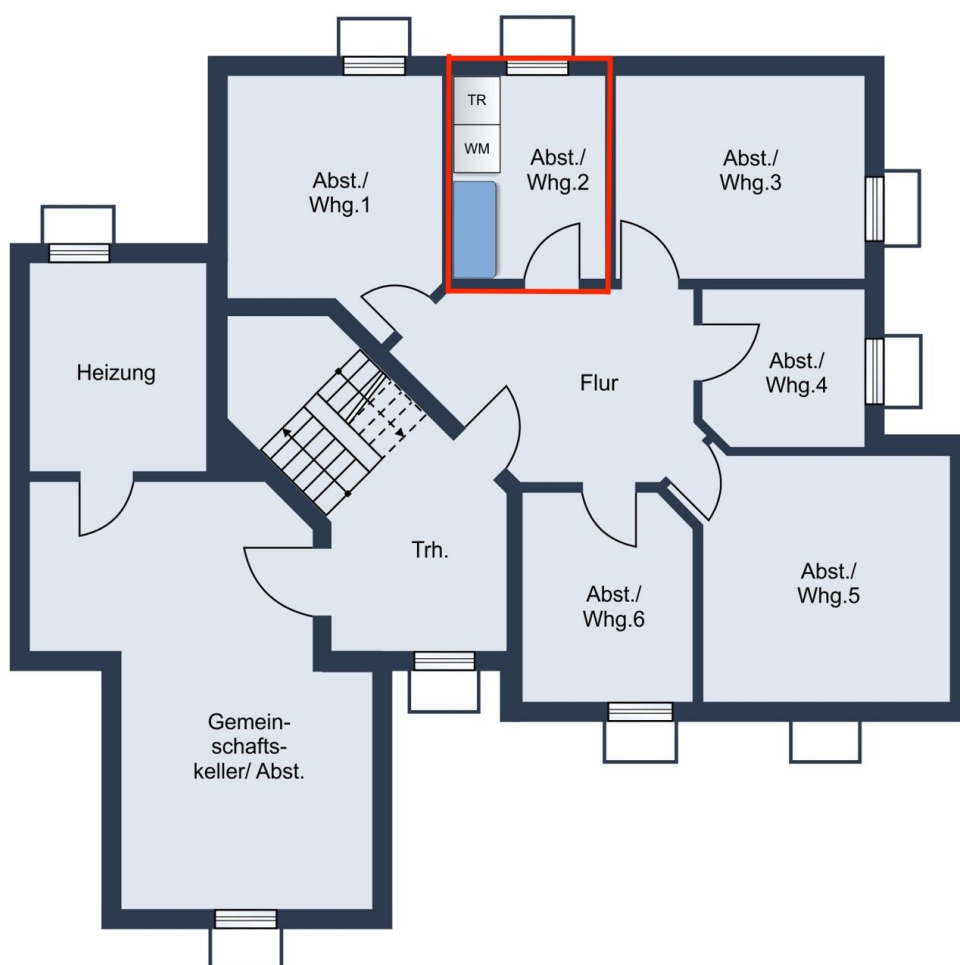


Tageslichtbad

## Visualisierung - Der Grundriss



Obergeschoss



Kellergeschoss

## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Immobilie befindet sich in Meppen-Esterfeld. Mit derzeit ca. 35.000 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

Die rund 72 m<sup>2</sup> große Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Sechs-Parteien-Hauses und ist über das Treppenhaus erreichbar. Der Eingangsbereich öffnet sich direkt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, von dem aus ein Zugang zum Balkon besteht.

Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet zusätzlich Platz für eine kleine Frühstücksecke. Die Nutzung der Einbauküche ist bereits in der Kaltmiete enthalten. Neben dem Wohnbereich steht ein separates Schlafzimmer zur Verfügung.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein WC sowie ein Waschbecken. Im Flur findet sich ausreichend Platz für eine Garderobe. Die Wohnungseingangstür ist mit einem Türspion und einer Gegensprechanlage ausgestattet.

Im Kellergeschoss gehört ein eigener Kellerraum zur Wohnung, in dem sich ebenfalls Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner befinden. Im Außenbereich steht zudem ein PKW-Stellplatz zur Verfügung.

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete monatlich: 650,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 115,00 Euro (inkl. unter anderem Versicherungen, Müllbeseitigung, Schornsteinfeger, Außenanlagenpflege, Hausreinigung, und Grundsteuer)
- Mietkaution: 1.300,00 Euro
- Strom, Wasser und Gas rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab.

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!



## Flächenberechnung

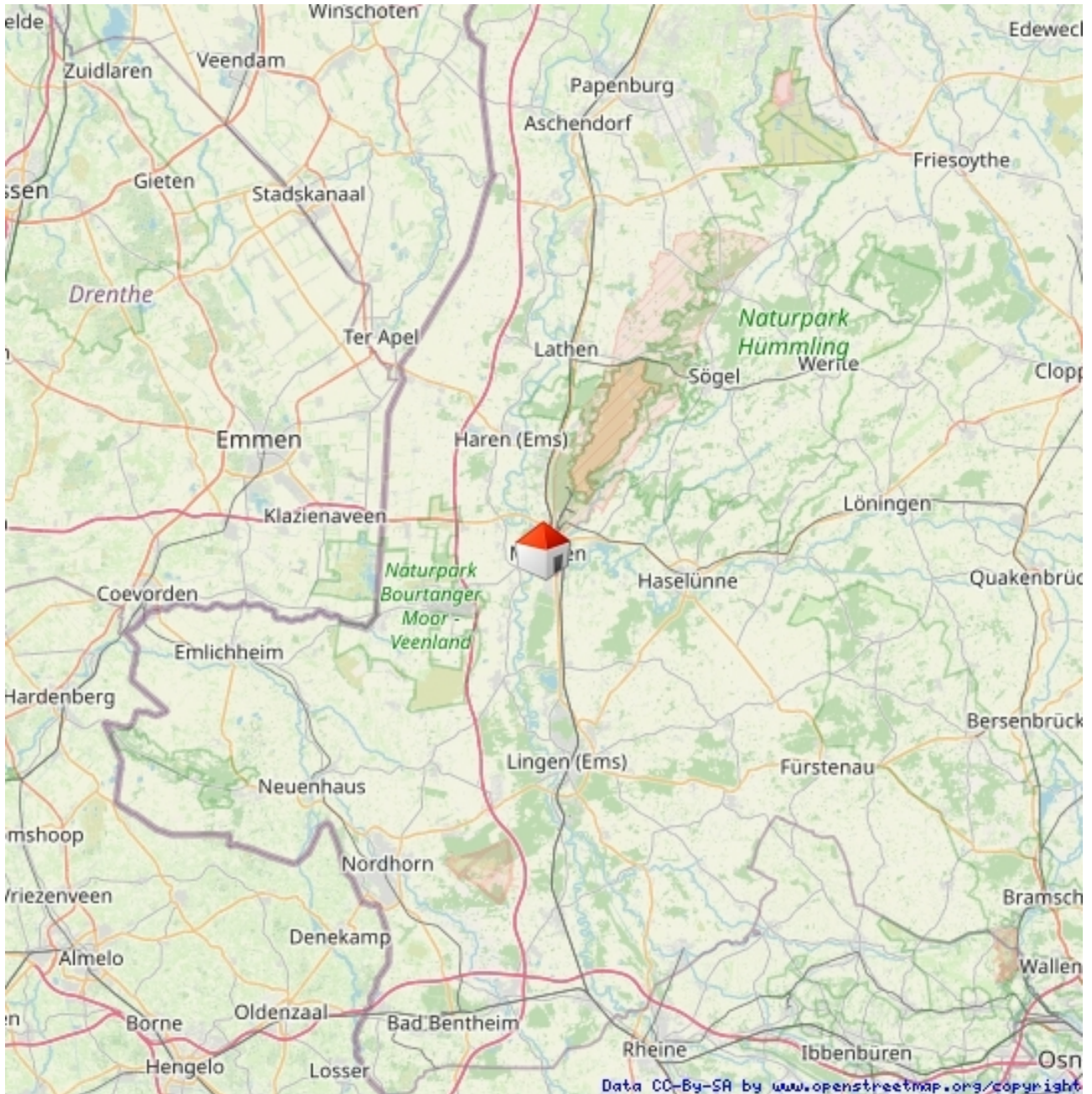
Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca.-Werte:

- Wohnen: 38,21 m<sup>2</sup>
- Kochen: 8,52 m<sup>2</sup>
- Schlafen: 14,92 m<sup>2</sup>
- Tageslichtbad: 8,02 m<sup>2</sup>
- Balkon: 2,73 m<sup>2</sup> (insgesamt 5,45 m<sup>2</sup>, angerechnet zu 1/2)

Summe Wohnfläche: 72,40 m<sup>2</sup>

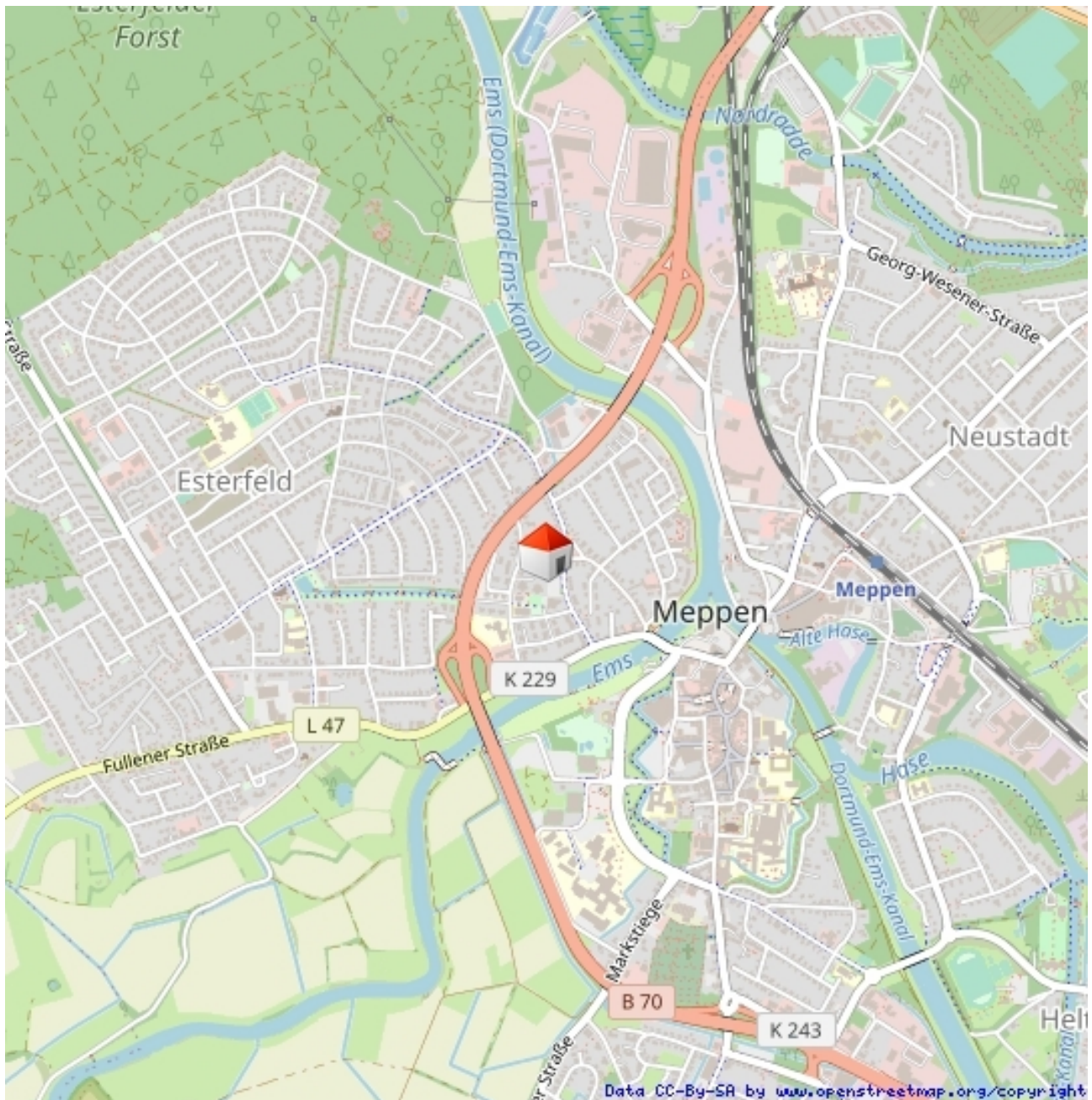
Kellerraum: 8,03 m<sup>2</sup>

## Der Lageplan



Makrolage





Mikrolage

**ENERGIEAUSWEIS**

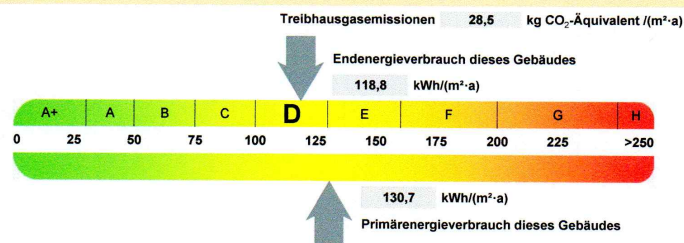
für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2025-006139061

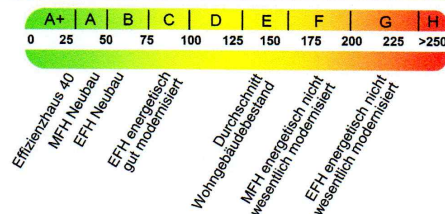
3

**Energieverbrauch**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

118,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.10.2022	30.09.2025	Erdgas LL	1,10	129316	23277	106039	1,27

☐ weitere Einträge in Anlage**Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>**

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<sub>N</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hotgenroth Software AG, Verbrauchsspass 5.2.8



## 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.