

# Das Exposé



Objekt: 2433\_4

## Neubau mit Neustadt-DNA: Obergeschosswohnung mit Balkon im Erstbezug zu mieten!

Etagenwohnung, Nordstraße 26

49716 Meppen, 650,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 2433\_4

### Geografische Angaben

Straße Nordstraße  
Hausnummer 26  
PLZ 49716  
Ort Meppen  
Bundesland Niedersachsen

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 650,00 €  
Heizkosten in Ja  
Nebenkosten  
enthalten  
Nebenkosten 200,00 €  
Warmmiete 850,00 €

### Flächen

Wohnfläche ca. 56 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 2  
Schlafzimmer 1  
Badezimmer 1  
Anzahl Balkone 1

### Ausstattung

Bauweise Massiv

Dachform Satteldach  
Unterkellert Nein  
Stellplätze 1 Freiplatz  
Fahrstuhl Kein Fahrstuhl  
Küche Einbauküche  
Balkon Ja  
Befeuerung Luft/Wasser  
Wärmepumpe  
Heizungsart Fußbodenheizung,  
Wärmepumpe  
Boden Fliesen, Vinylboden  
Bad Fenster, Dusche  
Fahrradraum Ja  
Wasch/Trockenraum Ja  
Breitbandanschluss Ja  
TV-Anschluss Satellit,  
Internet-Streaming

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2025  
Baujahr lt. 2025  
Energieausweis  
Energieausweis Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf 28,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieausweis gültig 29.10.2035  
bis  
wesentlicher Luft/Wasser  
Energieträger Wärmepumpe

### Immobilien Tiehen oHG

Hinterstrasse 15  
49716 Meppen

Tel.: 05931 4965175

info@tiehen.eu  
www.tiehen.eu

Energieeffizienzklas- A+  
se  
Warmwasser Ja  
enthalten

### Weitere Informationen

Verfügbar ab sofort

## Impressionen - Der erste Eindruck



Küche



Wohnen / Essen



Wohnen / Essen



Tageslichtbad



Schlafen





## Visualisierung - Der Grundriss



## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Immobilie befindet sich in der Meppener Neustadt.

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

Neubau mit Neustadt-DNA:

Der Neubau aus dem Jahr 2025 umfasst fünf Wohneinheiten und ist mit moderner, energieeffizienter Haustechnik ausgestattet. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, weiß lackierte Innentüren und Einbaustrahler prägen das Ausstattungsbild. Ein PKW-Stellplatz sowie ein Fahrrad- bzw. Geräteschuppen stehen im Außenbereich zur Verfügung. Eine Gegensprechanlage und ein DSL-Anschluss ergänzen die Ausstattung.

Die Obergeschosswohnung bietet einen hellen Wohn-, Koch- und Essbereich mit Zugang zum Balkon.

Die Nutzung der neuen Einbauküche ist im Mietpreis enthalten. Ein Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper und WC sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ergänzen die Raumaufteilung. Der Flur bietet Platz für eine Garderobe.

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete monatlich: 650,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 200,00 Euro inkl. Heiz - / Strom - und Wasserkosten
- Mietkaution: 1300,00 Euro

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

## Fenster / Rollläden

- Kunststoffrahmenfenster mit dreifacher Verglasung
- zum Teil bodentiefe Fensterelemente
- elektrische Rollläden vorhanden

## Heizung / Energie

- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher
- Fußbodenheizung in allen Räumen

## Garten / Außenanlage

- PKW Frestellplatz
- Fahrrad-Abstellraum zur gemeinschaftlichen Nutzung



## Flächenberechnung

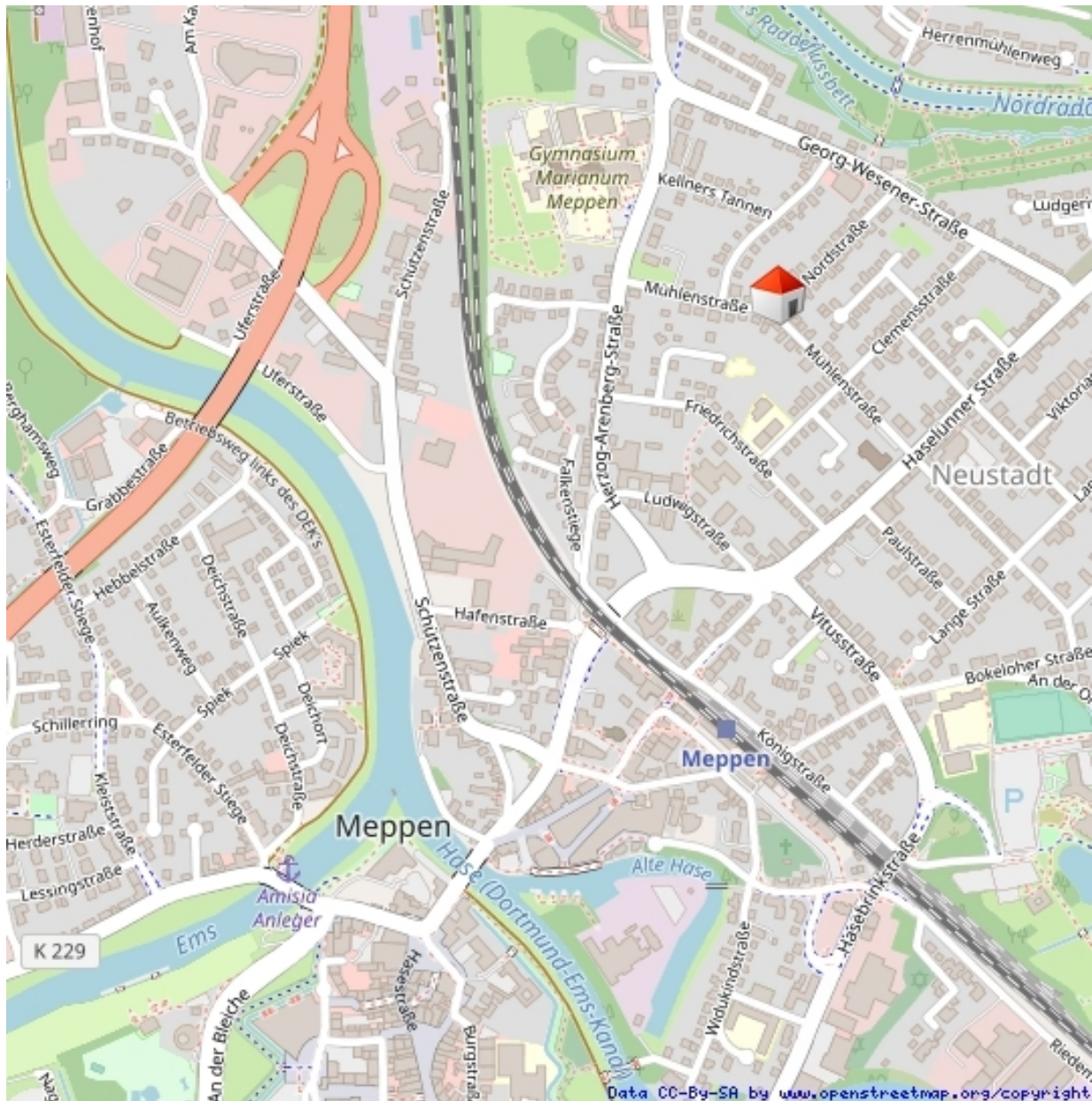
Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca.-Werte:

Wohnung 4:

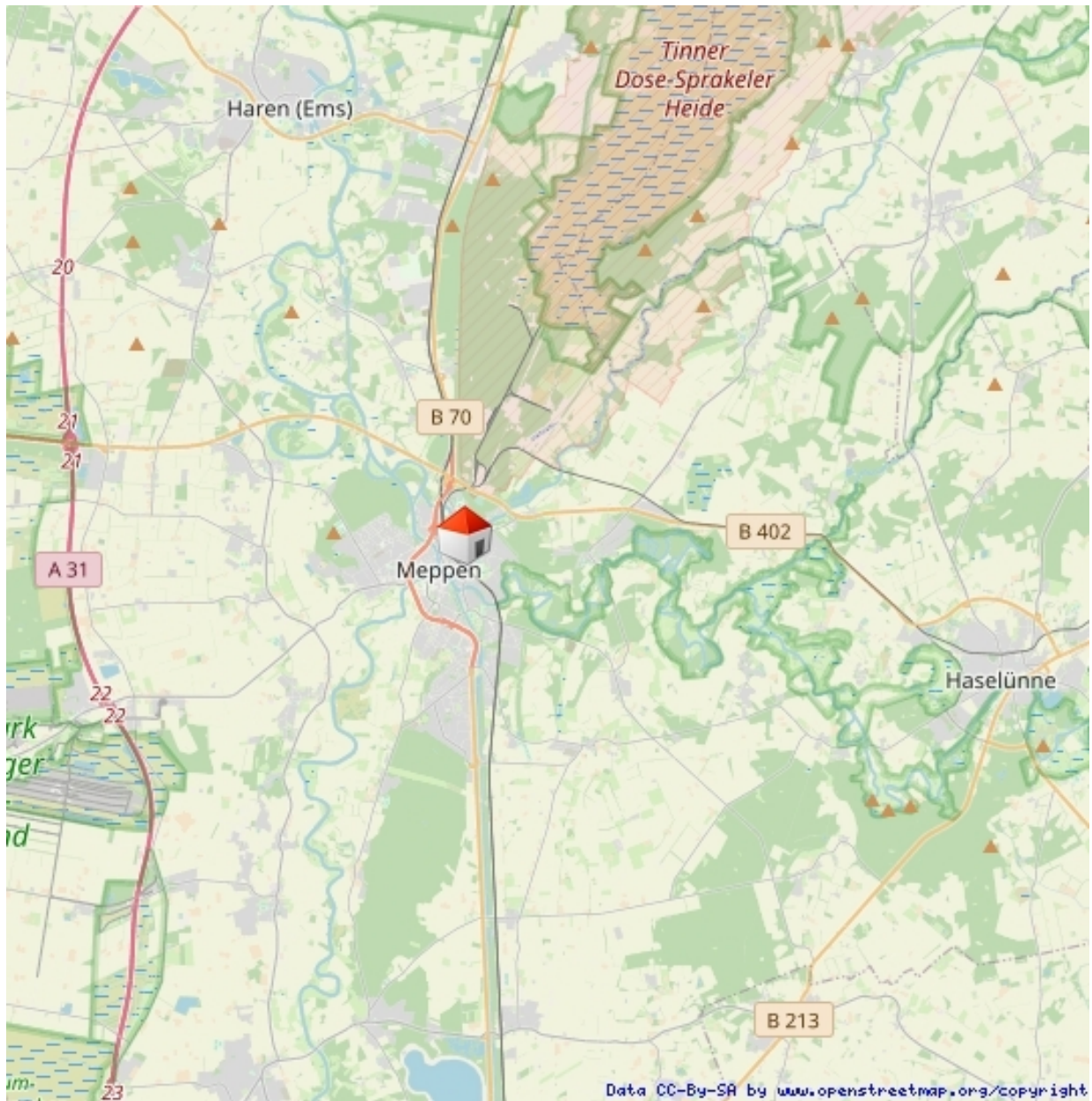
- Wohnen / Essen / Kochen: 30,35 m<sup>2</sup>
- Schlafen: 12,56 m<sup>2</sup>
- Tageslichtbad: 3,83 m<sup>2</sup>
- Hauswirtschaftsraum: 5,30 m<sup>2</sup>
- Balkon: 4,23 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Wohnung 4 gesamt: 56,27 m<sup>2</sup>

## Der Lageplan



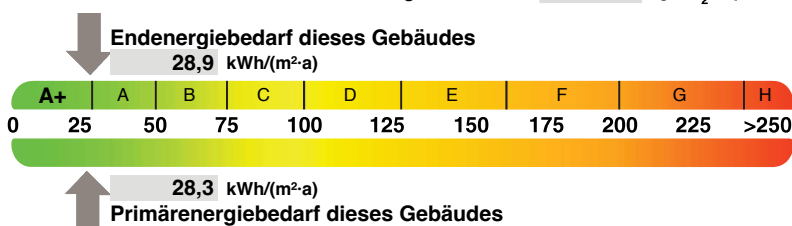
Mikrolage



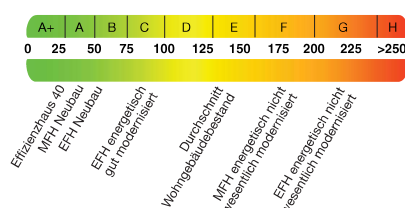
Makrolage

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registriernummer: NI-2025-006036152

**2****Energiebedarf**Treibhausgasemissionen 8,79 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)**Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>****Primärenergiebedarf**Ist-Wert 28,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 54,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>**Ist-Wert 0,23 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]**28,9 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:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Geothermie oder Umweltwärme	75 %	100 %
Abwärme	50 %	100 %
Summe:	125 %	200 %

**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 des § 80 Absatz 2 GEG<sup>3</sup> nur bei Neubau<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Maike Koers  
Immobilien Tiehen oHG  
Hinterstraße 15  
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 4965175

E-Mail: [maike.koers@tiehen.eu](mailto:maike.koers@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.