

Das Exposé



Objekt: 1775

Büro-/Kanzlei-/Praxisflächen im urbanen Kern mit Emsblick: 270 m², verteilt auf zwei Etagen + Aufzug

Bürofläche, Emsstraße 15

49716 Meppen, 2.700,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 1775

Geografische Angaben

Straße Emsstraße
Hausnummer 15
PLZ 49716
Ort Meppen
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 2.700,00 €
Heizkosten in
Nebenkosten
enthalten Nein
Nebenkosten 250,00 €
Kaution 5.400,00 €

Flächen

Bürofläche ca. 270 m²
Gewerbefläche ca. 270 m²
Gesamtfläche ca. 270 m²

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 1989

Baujahr lt. 1989
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 113,3 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis 14.02.2033
wesentlicher Energieträger Gas
Energieeffizienzklasse D
Warmwasser enthalten Ja

Ausstattung

Bauweise Massiv
Dachform Satteldach
Unterkellert Nein
Fahrstuhl Personenaufzug
Boden Fliesen, Teppichboden
Gäste WC Ja
Abstellraum Ja
Dachboden Ja

Sonstiges

Verfügbar ab 01.01.2025
Gewerbliche Nutzung Ja

Impressionen - Der erste Eindruck



Empfang Obergeschoss



Wartebereich Obergeschoss



Konferenzraum Obergeschoss



Konferenzraum Obergeschoss



Büro 4 Obergeschoss



Büro 3 Obergeschoss



Büro 2 Obergeschoss



Büro 1 Dachgeschoss



Büro 3 Dachgeschoss

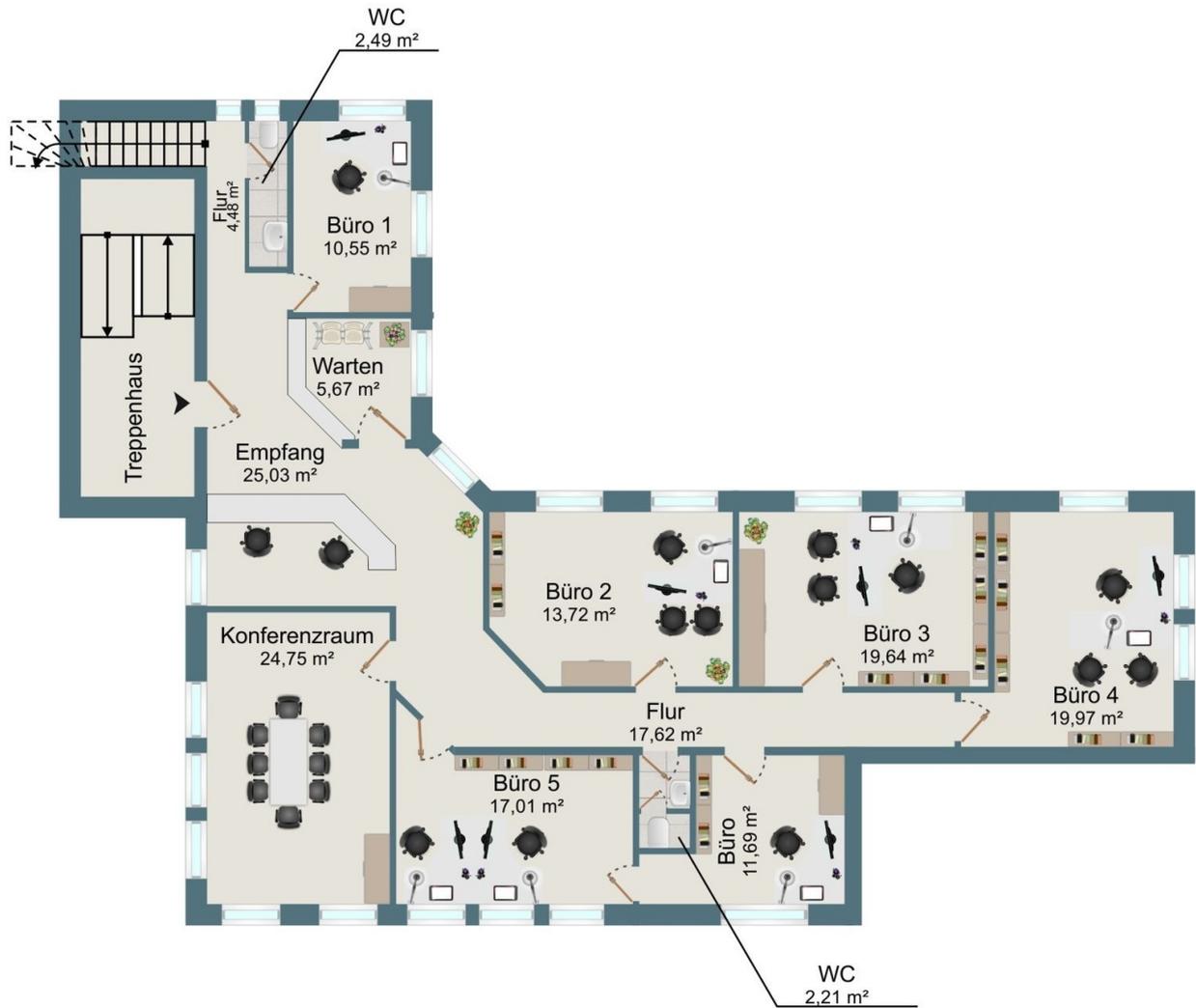


Loggia Dachgeschoss



Personalküche Dachgeschoss

Visualisierung - Der Grundriss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1989 im Stadtzentrum von Meppen am sogenannten "Emseck" erbaut. Öffentliche und Tiefgaragen-Parkplätze befinden sich "direkt vor der Tür".

Die Aussicht ermöglicht den Blick sowohl auf die Ems als auch über die Dächer der Meppener Innenstadt.

Für Ihr Raumgefühl

Geschäftsräume mit Perspektive: 270 m² zzgl. Spitzboden im Stadtzentrum mit Blick auf die Ems

Diese ab den 01.01.2025 zu mietende Gewerbefläche bietet insgesamt 270 qm, intelligent aufgeteilt über zwei Etagen (Obergeschoss und Dachgeschoss), die nicht nur durch ein Treppenhaus und einen Aufzug separat zugänglich, sondern auch intern durch eine Treppe miteinander verbunden sind. Zudem steht der Spitzboden zur Verfügung, ideal als Archiv.

Die Fläche eignet sich vor allem für Büros, Kanzleien oder Praxen und verfügt bereits über eine bestehende Netzwerkverkabelung, die eine reibungslose Kommunikation und Vernetzung zwischen den Etagen ermöglicht. Alle Räume sind klimatisiert, um ein angenehmes Arbeitsumfeld das ganze Jahr über zu gewährleisten.

Das Objekt umfasst einen einladenden Empfangsbereich, einen Wartebereich, zehn Büroräume, einen Konferenzraum, sowie einen Personalraum mit Küchenzeile. Zur weiteren Ausstattung gehören drei WCs, ein praktischer Kopierraum, und ausreichend Platz für alle geschäftlichen Anforderungen. Diverse Leichtbauwände erhöhen den Gestaltungsspielraum. Bisher als Kanzlei genutzt, bietet diese Gewerbefläche eine solide Basis für den unternehmerischen Erfolg in einer attraktiven Lage.

Die Fläche teilt sich wie folgt auf:

Obergeschoss

- Empfangsbereich
- Wartebereich
- Konferenzraum
- sechs Büroräume
- Flurbereiche
- zwei WCs

Immobilien Tiehen oHG

Hinterstrasse 15
49716 Meppen

Tel.: 05931 4965175

info@tiehen.eu
www.tiehen.eu

Dachgeschoss:

- vier Büroräume
- Personalküche / Personalraum
- Kopierraum
- Loggia mit Blick auf die Dächer Meppens
- Abstellraum
- ein WC
- Flurbereiche

Eine Holzterasse führt in den Spitzboden, der aktuell als Archiv genutzt wird.

Weitere Ausstattungsmerkmale und Hinweise:

- Klimaanlage in allen Räumen (bis auf Spitzboden)
- Netzwerkverkabelung vorhanden
- Internetanschluss: DSL und Glasfaser möglich
- zwei Etagenheizungen, jeweils für die Flächen im Obergeschoss und Dachgeschoss
- bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern!

Informationen zu den Mietpreisen / zur Vermietung:

- die monatliche Kaltmiete beträgt 2.700 Euro (ggf. zzgl. MwSt.)
- die Nebenkostenvorauszahlung beläuft sich auf mtl. 250 Euro (ggf. zzgl. MwSt.)
- Strom und Gas sowie Internet / Telefonie sind separat vom Mieter anzumelden und abzurechnen
- Mietkaution: 2 Monatsnettokaltnieten

Die Vermittlung dieser Fläche ist für den Mieter provisionsfrei!

Flächenberechnung

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

Obergeschoss:

- Personalraum: 10,55 qm
- WC Personal: 2,49 qm
- Flur: 4,48 qm
- Warten: 5,67 qm
- Empfang: 25,03 qm
- Abstellraum 1: 2,30 qm
- Abstellraum 2: 1,99 qm
- Büro 1: 24,75 qm
- Büro 2: 17,01 qm
- Flur: 17,62 qm
- WC: 2,21 qm
- Büro 3: 11,69 qm
- Büro 4: 13,72 qm
- Büro 5: 19,64 qm
- Büro 6: 19,97 qm

Gesamtfläche 1. Obergeschoss: 179,12 qm

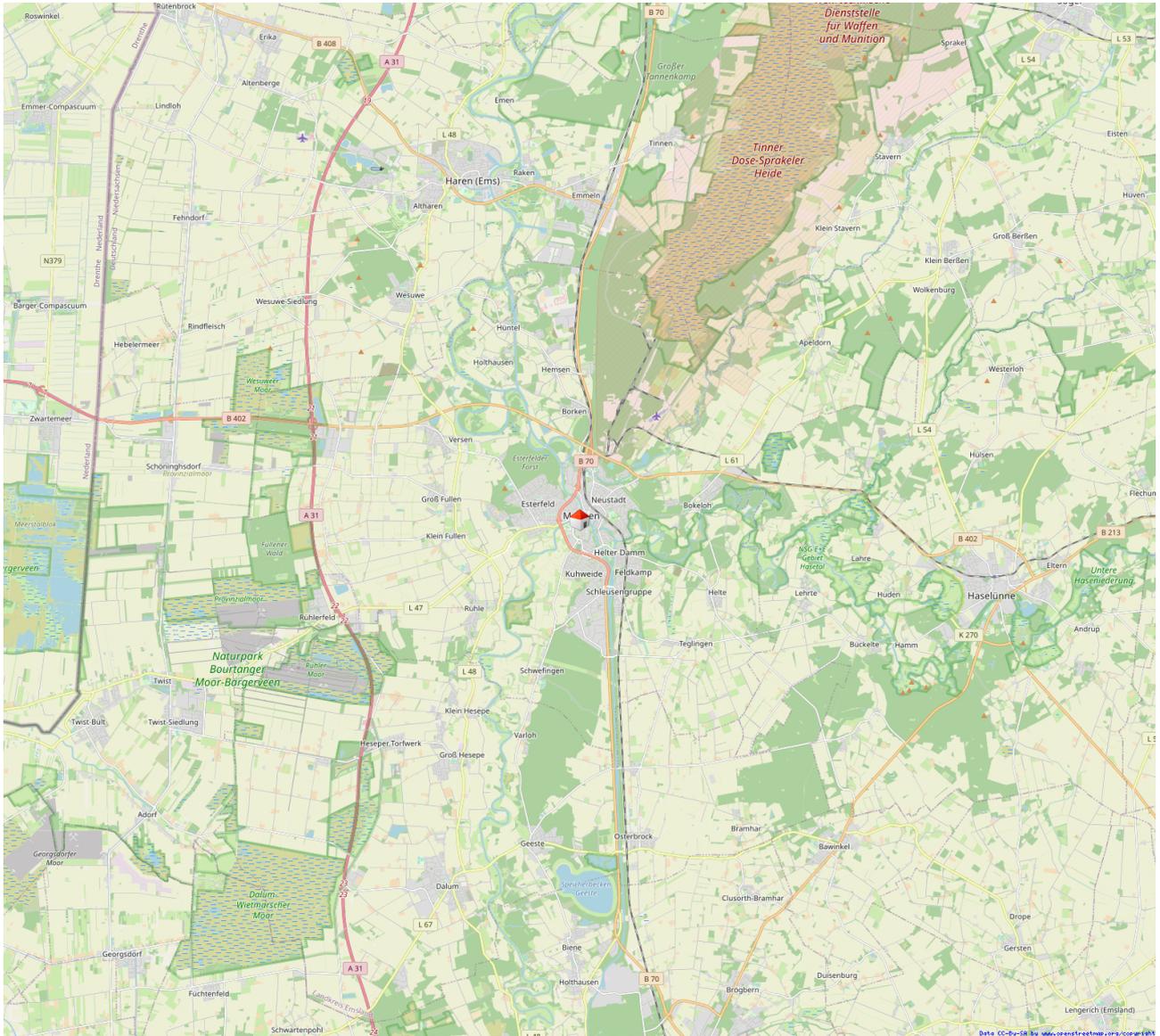
Dachgeschoss:

- Büro 1: 9,49 qm
- Büro 2: 6,57 qm
- Büro 3: 14,38 qm
- Büro 4: 25,52 qm
- Flur: 3,31 qm
- Loggia: 2,45 qm
- Personalküche: 10,15 qm
- Flur: 13,04 qm
- WC: 3,60 qm
- Abstellraum: 3,60 qm

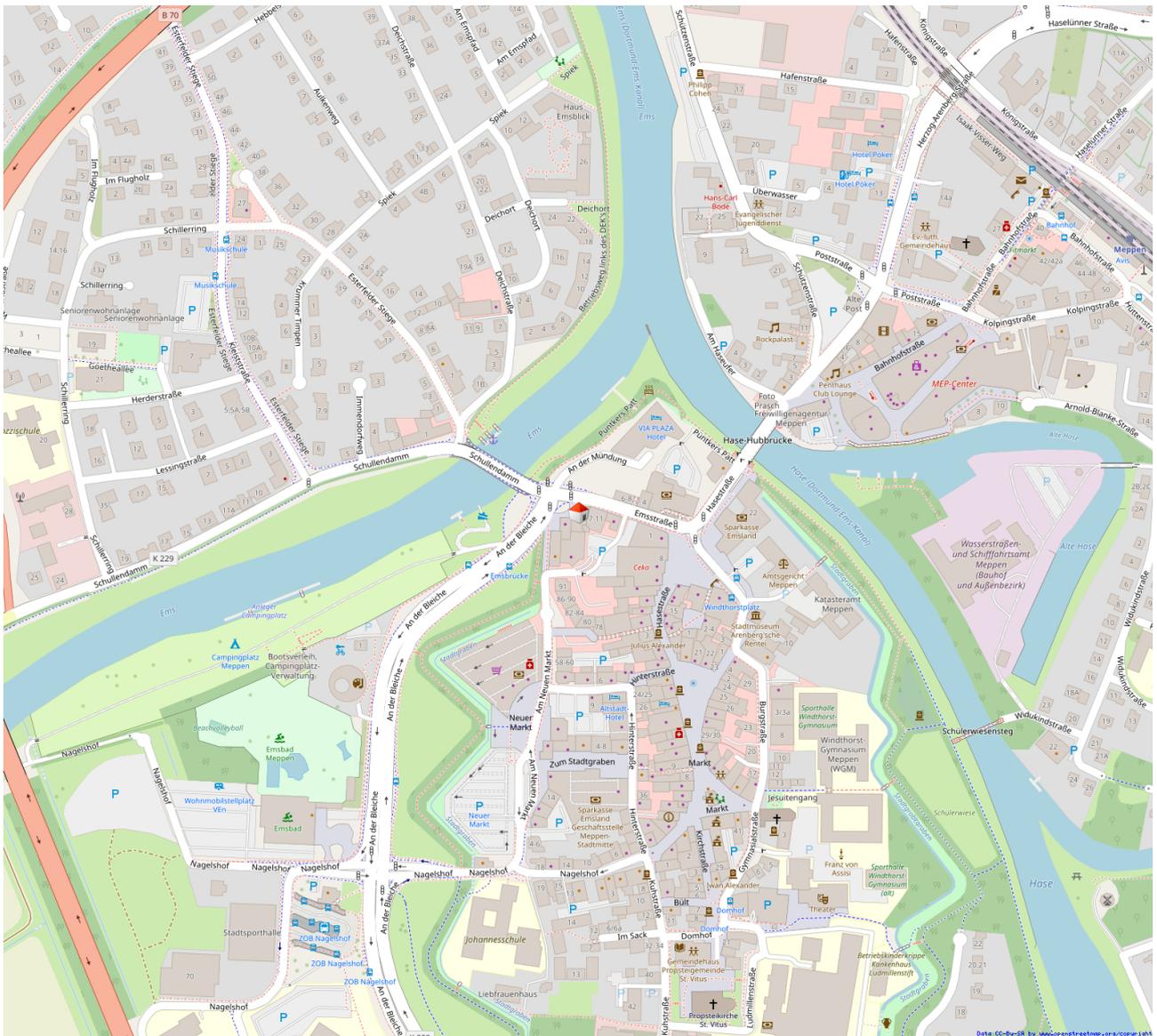
Gesamtfläche Dachgeschoss: 90,98 qm

Bürofläche insgesamt: ca. 270,10 qm zzgl. Fläche Spitzboden

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

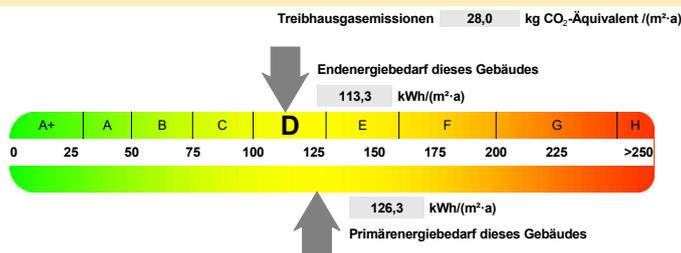
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2023-004419808

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 126,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 57,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 0,70 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

113,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

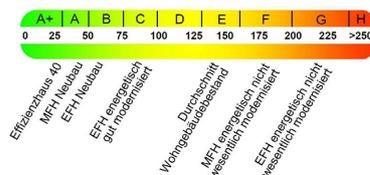
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



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_W), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ihr Ansprechpartner



Herr Peter Tiehen
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstrasse 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 4965175

E-Mail: peter.tiehen@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.