

Das Exposé



A photograph of a modernized semi-detached house. The house is made of dark brick and has a large glass window on the ground floor. A red outline highlights the main building, and a red line extends from the outline to the garage on the right. In the top left corner of the image, there is a circular orange overlay with the text "ZU MIETEN" in white. The house is surrounded by a well-maintained garden with various shrubs and a paved driveway.

IMMOBILIEN  TIEHEN
PETER & TEAM

Objekt: 2487

Modernisierte Doppelhaushälfte mit Garten, Garage uvm. in Bokeloh zu mieten!

Doppelhaushälfte, Eichenweg 5

49716 Meppen / Bokeloh, 950,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 2487

Anzahl sep. WC 1

Anzahl Terrassen 1

Geografische Angaben

Straße Eichenweg

Ausstattung

Hausnummer 5

Bauweise Massiv

PLZ 49716

Dachform Satteldach

Ort Meppen / Bokeloh

Unterkellert Teilweise

Bundesland Niedersachsen

Stellplätze 2 Freiplätze
1 Garage

Preise

Provisionsfrei Ja

Küche Einbauküche

Kaltmiete 950,00 €

Terrasse Ja

Heizkosten in Nein

Ausr. Terrasse/Balkon Südost

Nebenkosten enthalten

Befeuerung Gas, Holz

Nebenkosten 150,00 €

Heizungsart Gasheizung

Kaution 1.800,00 €

Boden Fliesen, Vinylboden

Flächen

Bad Fenster, Dusche

Grundstück ca. 681 m²

Gäste WC Ja

Wohnfläche ca. 118 m²

Kamin / Ofen Ja

Kellerfläche ca. 10 m²

Wasch/Trockenraum Ja

Nutzfläche ca. 30 m²

Breitbandanschluss Ja

Zimmer Gesamt 5

Baujahr / Energieausweis

Schlafzimmer 3

Baujahr 1965

Badezimmer 1

Baujahr lt. 1965

Immobilien Tiehen oHG

Hinterstrasse 15
49716 Meppen

Tel.: 05931 4965175

info@tiehen.eu
www.tiehen.eu

Energieausweis gültig 20.05.2034

bis

wesentlicher Gas

Energieträger

Energieeffizienzklasse E

Warmwasser

Ja

enthalten

Weitere Informationen

Verfügbar ab

01.02.2026

Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



Küche



Eingang / Diele



(Eltern-) Schlafzimmer



Kind- / Gäste- / Bürozimmer 1

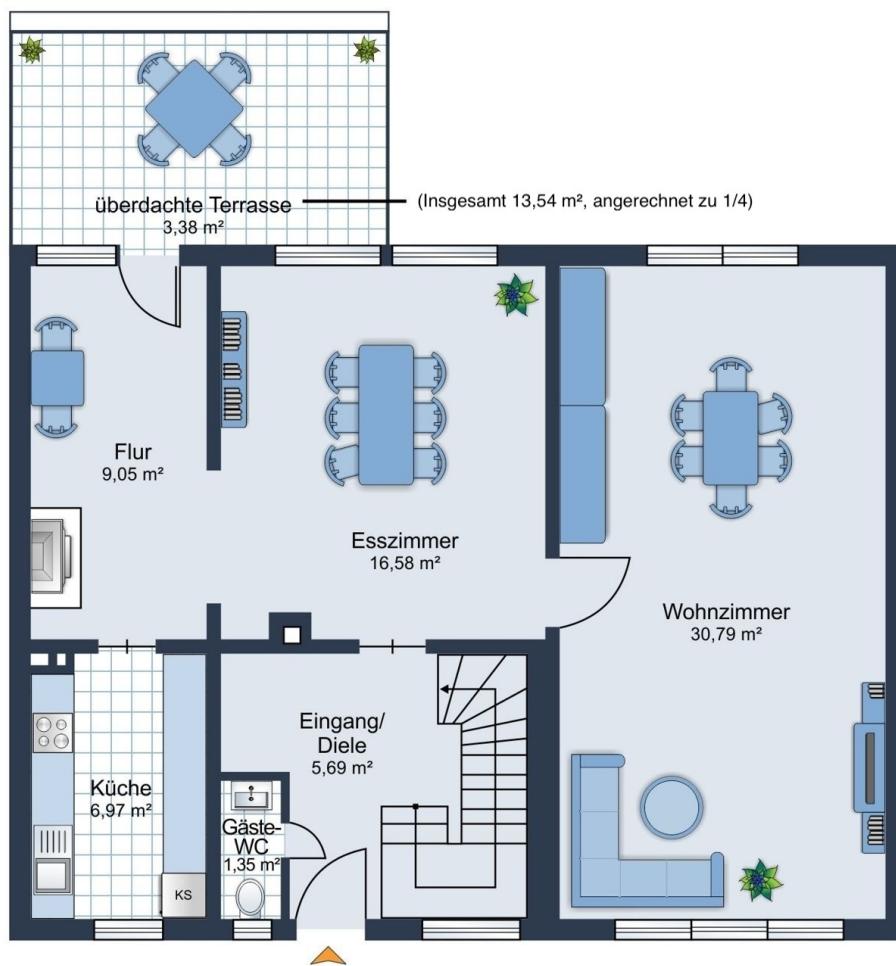


Kind-/ Gäste-/ Bürozimmer 2

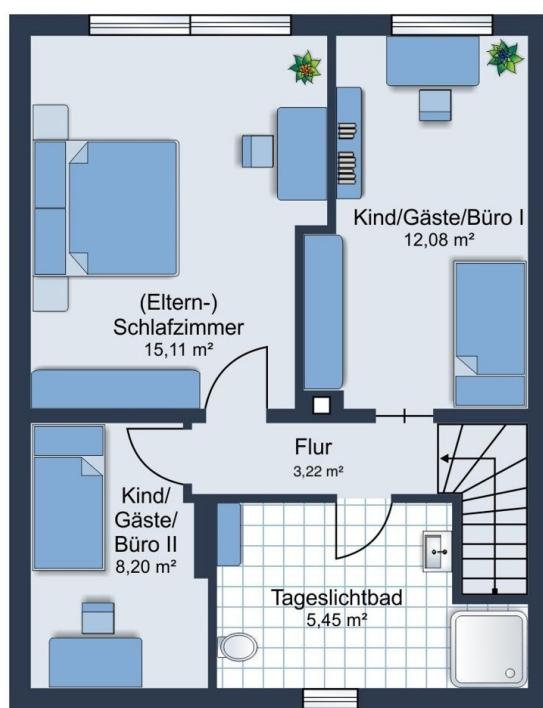


Tageslichtbad

Visualisierung - Der Grundriss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Immobilie wurde um 1965 auf einem 681 qm großen Grundstück innerhalb eines Wohngebietes von Meppen-Bokeloh erbaut.

Kindergarten, Grundschule, Bäcker, Busanbindung und Gastronomie befinden sich im Ort. Apotheken, ärztliche Versorgungen, weiterführende Schulen, Supermärkte und Banken sind in wenigen Autominuten in der Kreisstadt Meppen erreichbar.

Wenige Gehminuten entfernt finden sich beliebte Rad - und Gehwege, speziell entlang des Haseufers.

Für Ihr Raumgefühl

Diese Doppelhaushälfte wurde 2019 zeitgemäß modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Im Erdgeschoss stehen ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein separates Esszimmer mit Kaminofen zur Verfügung. Von hier aus besteht der Zugang zur überdachten, windgeschützten Terrasse und in den Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch die Küche mit Einbauküche (die Nutzung der Einbauküche ist im Mietpreis enthalten), ein Gäste-WC sowie eine Diele mit Platz für eine Garderobe.

Das Dachgeschoss bietet drei Schlafzimmer zur flexiblen Nutzung sowie ein Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper.

Neben der Einbauküche, dem modernisierten Tageslichtbad und dem erneuerten Gäste-WC wurden auch Designerböden in Holzoptik verlegt sowie weiße Innentüren erneuert.

Im Teilkeller steht ein separater Raum zur Verfügung, der für Wasch- und Abstellzwecke genutzt werden kann und über die entsprechenden Anschlüsse verfügt.

Der pflegeleicht angelegte Garten, eine Garage sowie ein Holzschuppen runden das Angebot ab.

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete mtl.: 950,00 €
- Nebenkostenabschlag mtl.: 150,00 €
- Mietkaution: 1.900,00 €
- Strom und Gas rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab
- im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 12 Monaten vereinbart

Immobilien Tiehen oHG

Hinterstrasse 15
49716 Meppen

Tel.: 05931 4965175

info@tiehen.eu
www.tiehen.eu

- die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Hinweis: Bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern!

Fenster / Rollläden

- Kunststoffrahmenfenster mit zweifacher Verglasung aus 1983
- Kunststoffrahmenfenster mit zweifacher Verglasung aus 2007 im Wohnzimmer
- Insektenschutzgitter im Dachgeschoss und in der Küche (Erdgeschoss)

Heizung / Energie

- Gasbrennwerttherme der Marke Wolf aus 2008
- eine regelmäßige Wartung wird durchgeführt

Flächenberechnung

Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca. Angaben:

Erdgeschoss:

- Wohnzimmer: 30,79 qm
- Esszimmer: 16,58 qm
- Küche: 6,97 qm
- Gäste-WC: 1,35 qm
- Diele/Eingangsbereich: 5,69 qm
- Flur: 9,05 qm
- überdachte Terrasse: 3,38 qm (insgesamt 13,54 qm, angerechnet zu 1/4)

Summe Erdgeschoss: 73,81 qm

Dachgeschoss:

- (Eltern-) Schlafzimmer: 15,11 qm
- Kind-/ Gäste-/ Bürozimmer 1: 12,08 qm
- Kind-/ Gäste-/ Bürozimmer 2: 8,20 qm
- Tageslichtbad: 5,45 qm
- Flur: 3,22 qm

Summe Dachgeschoss: 44,06 qm

Summe Wohnfläche: 117,87 qm

Kellergeschoss (Teilkeller):

- Wasch- / Vorratsraum: 10,08 qm

Summe Kellergeschoss: 10,08 qm

Nutzfläche:

- Garage: 17,88 qm
- Holzschuppen: 12,16 qm

Summe Nutzfläche: 30,04 qm

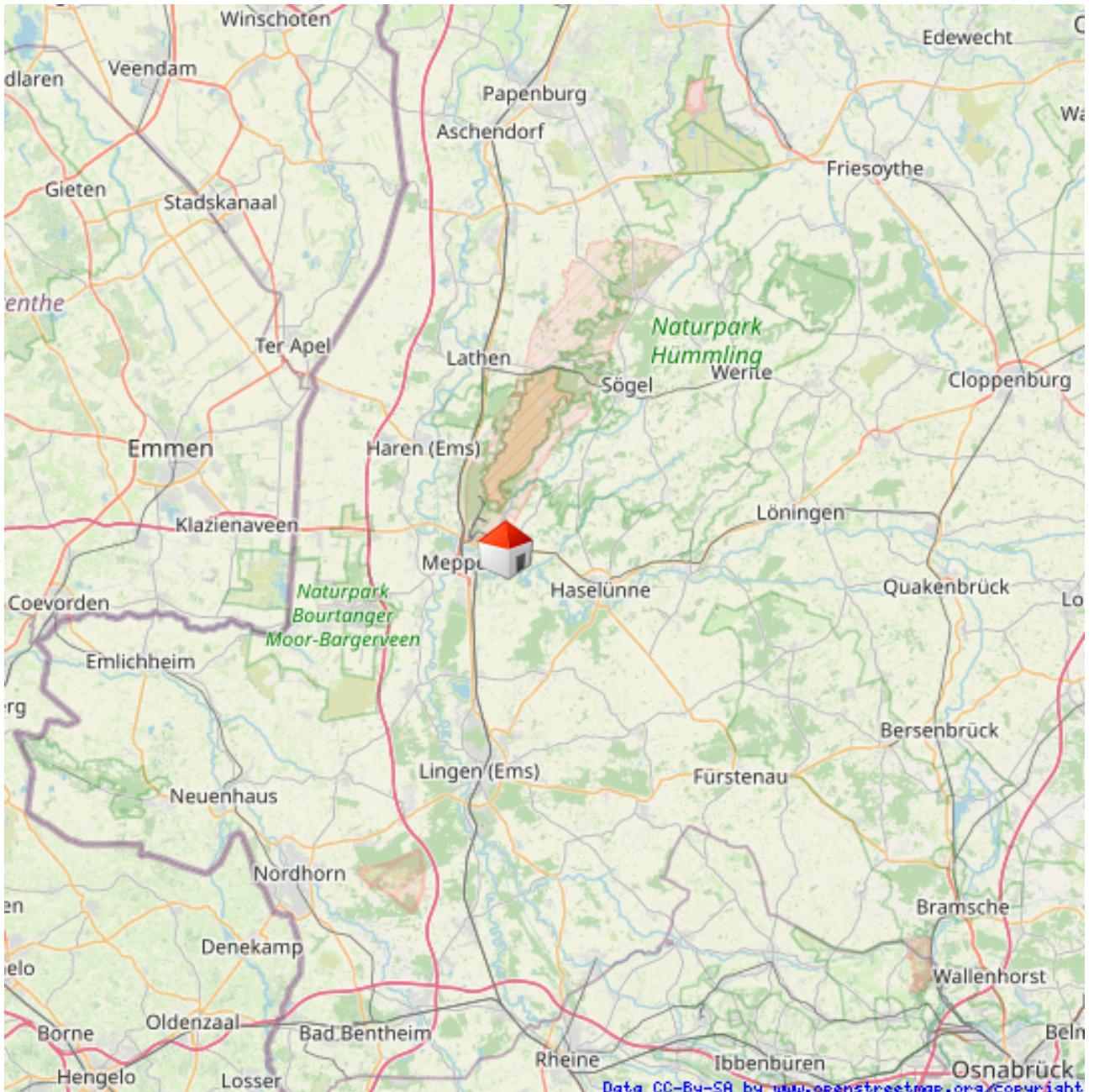
Immobilien Tiehen oHG

Hinterstrasse 15
49716 Meppen

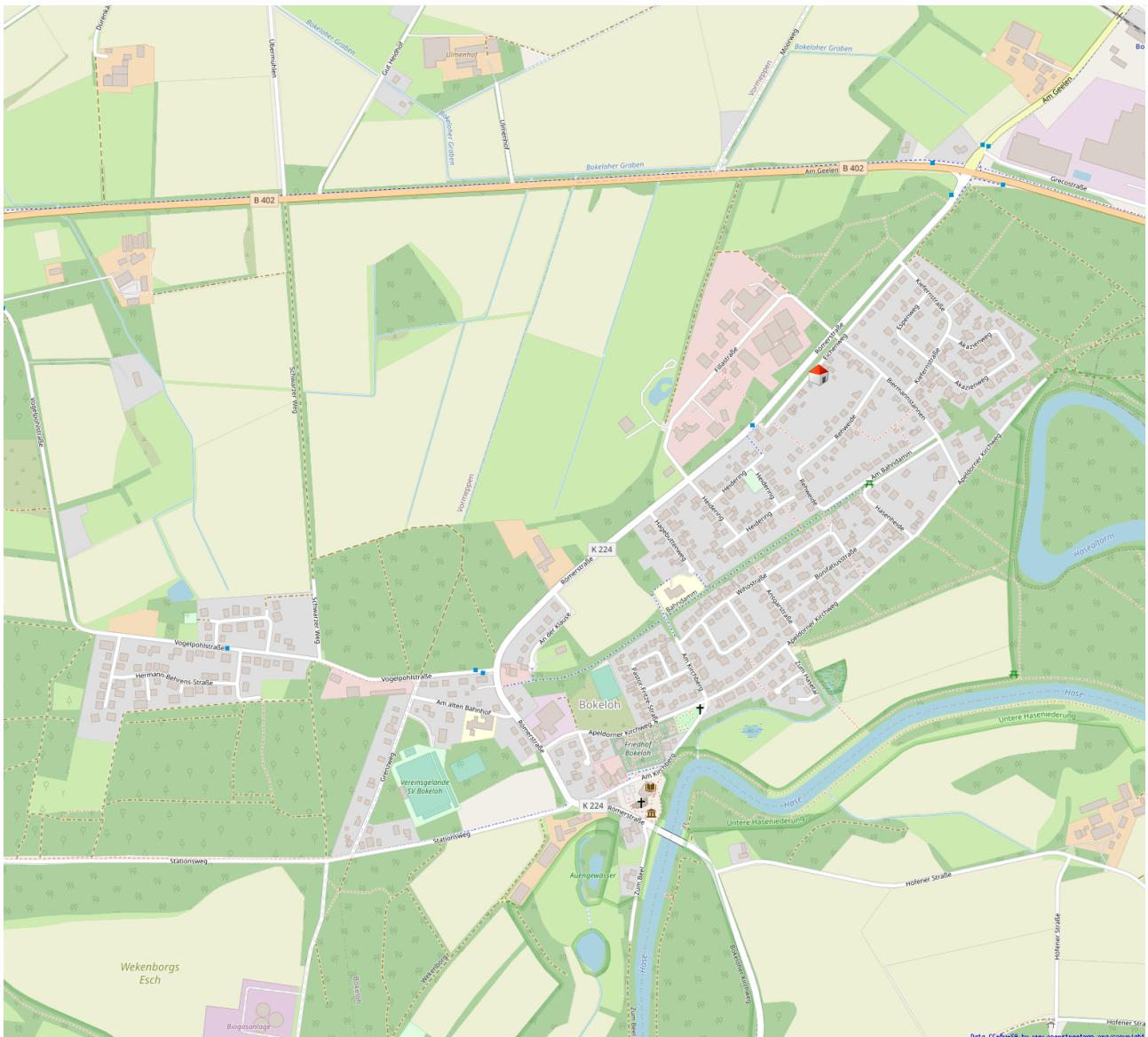
Tel.: 05931 4965175

info@tiehen.eu
www.tiehen.eu

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

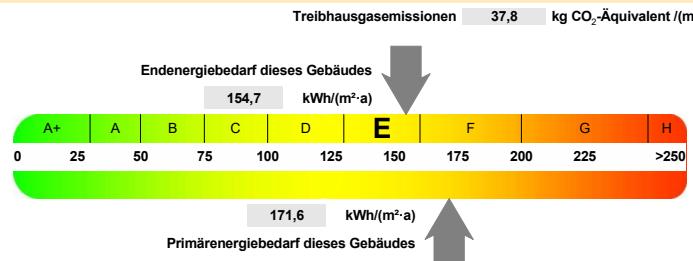
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-005111079

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG.²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 171,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 138,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁

Ist-Wert 0,66 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

154,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³

 Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen, nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³
- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-/derivate (§ 71f,g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solartherm-Hybridheizung (§ 71h)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

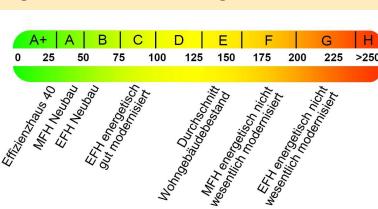
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
			Summe ⁸ %

 Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
	%
	%

 weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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 Skalen sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG³ Mehrfachnennung möglich⁴ EFH: Einfamilienhaus; MFH: Mehrfamilienhaus⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingefallen oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Amina Robbe
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: amina.robbe@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 Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.