

Das Exposé



Objekt: 2210

200 m² Büro oder Praxisfläche mit Aufzug, Klimaanlage & Emsblick in Meppens Stadtzentrum zur Miete!

Bürofläche, Emsstraße 15
49716 Meppen, 1.600,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 2210

Geografische Angaben

Straße Emsstraße
Hausnummer 15
PLZ 49716
Ort Meppen
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 1.600,00 €
Heizkosten in
Nebenkosten
enthalten Nein
Nebenkosten 180,00 €
Kaution 3.200,00 €

Flächen

Bürofläche ca. 200 m²
Gewerbefläche ca. 200 m²
Gesamtfläche ca. 200 m²

Ausstattung

Bauweise Massiv
Unterkellert Nein
Fahrstuhl Personenaufzug
Boden Fliesen, Teppichboden
Gäste WC Ja
Abstellraum Ja
Breitbandanschluss Ja

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 1989
Baujahr lt. 1989
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 115,1 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 14.02.2033
bis
wesentlicher Gas
Energieträger
Energieeffizienzklas- D
se
Warmwasser Ja
enthalten

Impressionen - Der erste Eindruck



Konferenzraum



Konferenzraum



Empfang



Wartebereich



Büro 4



Büro 5



Büro 6

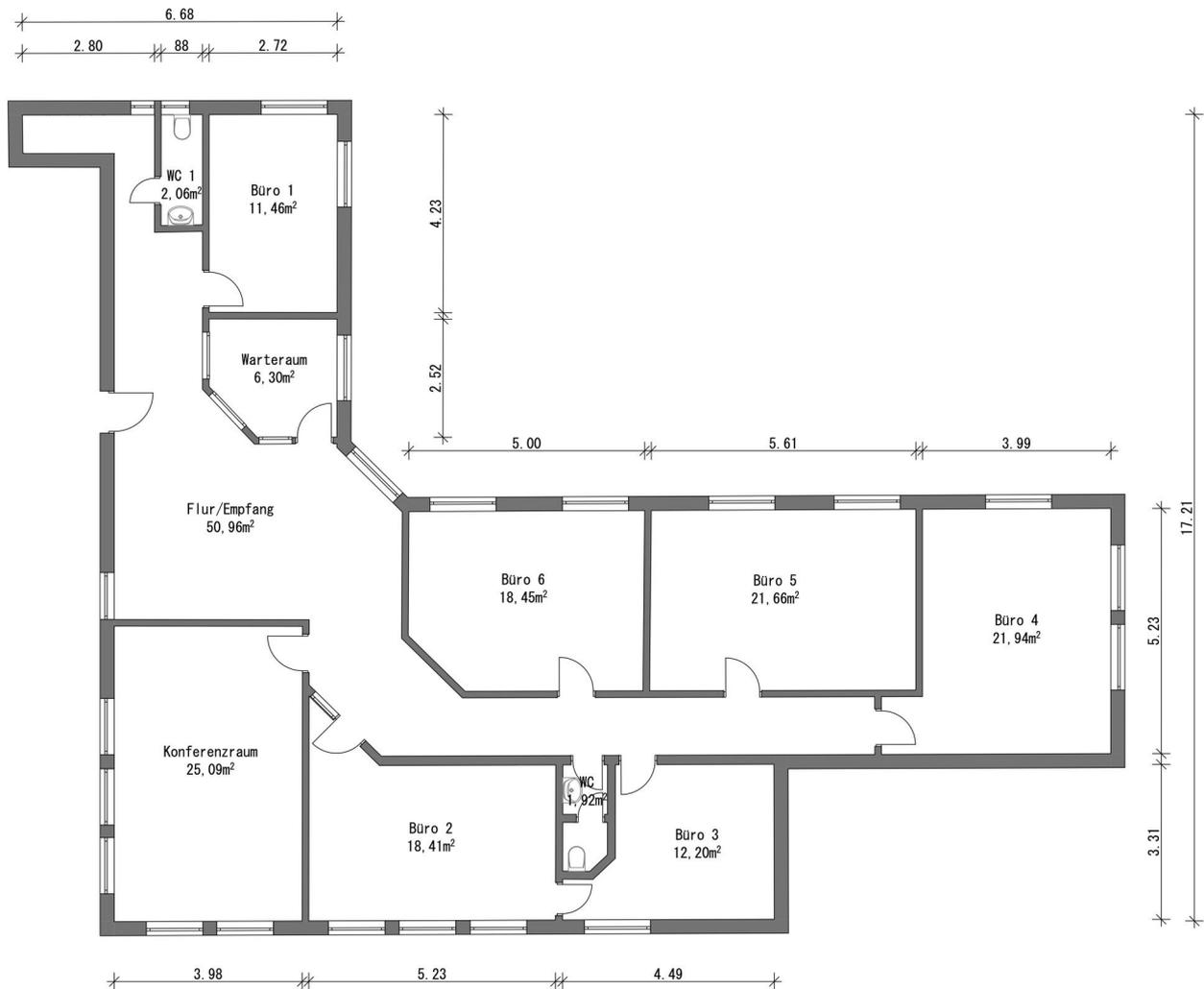


Außenansicht



Außenansicht

Visualisierung - Der Grundriss



Grundriss

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

Bürofläche mit Klimaanlage in repräsentativer Innenstadtlage!

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie mit einer Gesamtfläche von 200 m² befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit 4 Einheiten, zentral gelegen im Herzen der Stadt Meppen. Der Zugang erfolgt bequem über ein Treppenhaus sowie einen Aufzug, was eine barrierefreie Erreichbarkeit sicherstellt.

Die Raumaufteilung umfasst einen einladenden Empfangsbereich, einen Wartebereich, sechs Büroräume, einen Konferenzraum sowie zwei WCs. Leichtbauwände ermöglichen eine flexible Gestaltung der Flächen, um diese optimal an die individuellen betrieblichen Anforderungen anzupassen.

Ein angenehmes Arbeitsklima ist durch eine vorhandene Klimatisierung garantiert. Im Oktober 2024 wurde eine neue Gasbrennwerttherme der Marke Viessmann (Etagenheizung) eingebaut. Diese sorgt für eine effiziente Beheizung und erfüllt die neuesten technischen Standards.

Mit seiner bisherigen Nutzung als Kanzlei bietet diese Gewerbefläche eine ideale Grundlage für zukünftigen Geschäftserfolg in einer zentralen, attraktiven Lage mit Blick auf die Ems.

Weitere Ausstattungsmerkmale und Hinweise:

- Klimaanlage in allen Räumen (bis auf WC)
- Netzwerkverkabelung vorhanden
- Internetanschluss: DSL und Glasfaser möglich

Informationen zu den Mietpreisen / zur Vermietung:

- die monatliche Kaltmiete beträgt 1.600,00 Euro (ggf. zzgl. MwSt.)

- die Nebenkostenvorauszahlung beläuft sich auf mtl. 180,00 Euro (inkl. Trink- und Abwasser, ggf. zzgl. MwSt.)
- Strom sowie Gas und Internet / Telefonie sind separat vom Mieter anzumelden und abzurechnen
- Mietkaution: 2 Monatsnettokaltmieten

Die Vermittlung dieser Fläche erfolgt provisionsfrei für den Mieter.

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

Flächenberechnung

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

- Büro 1: 11,46 qm
- Büro 2: 18,41 qm
- Büro 3: 12,20 qm
- Büro 4: 21,94 qm
- Büro 5: 21,66 qm
- Büro 6: 18,45 qm

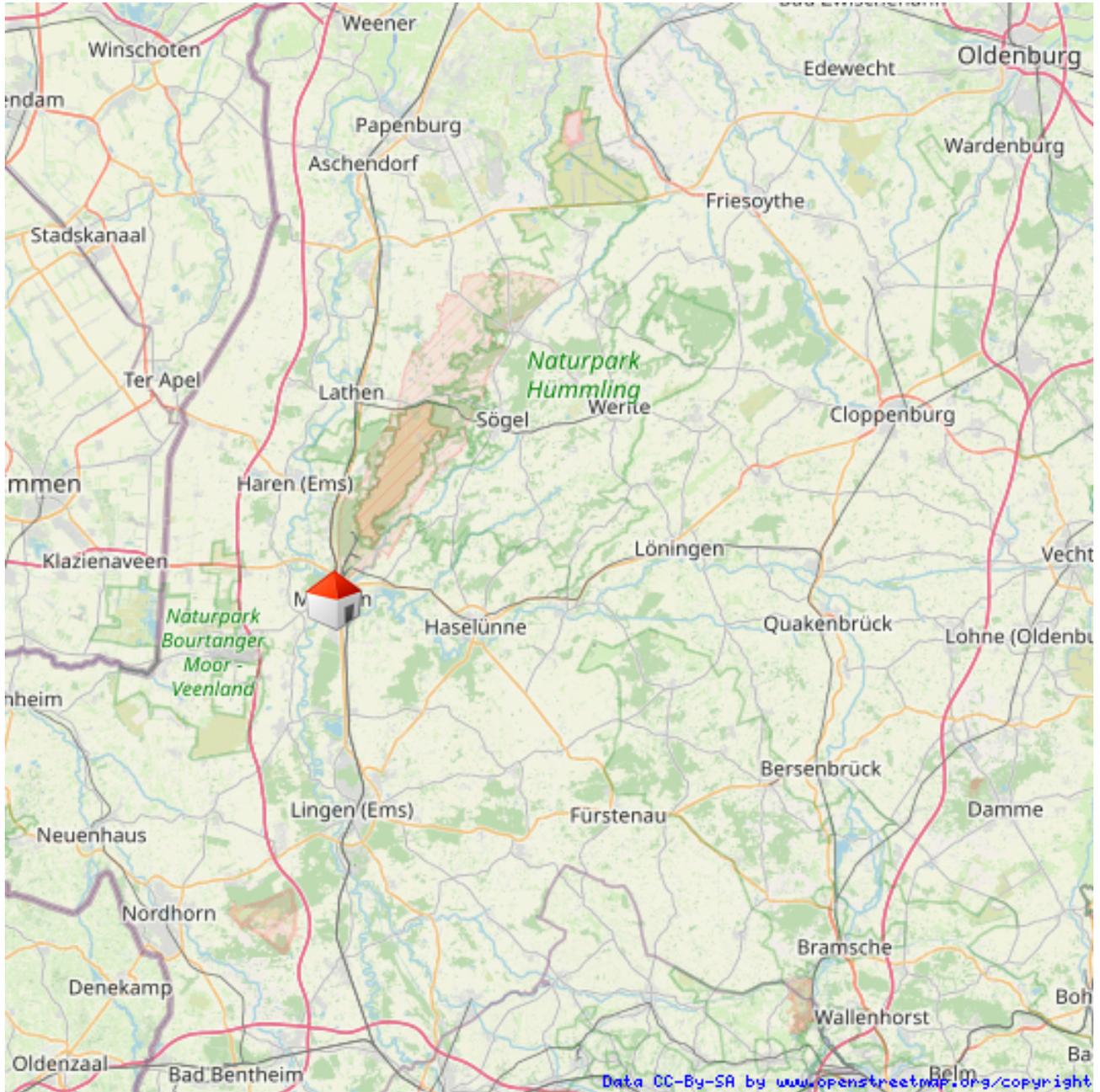
- Empfang & Flur: 50,96 qm
- Konferenzraum: 25,09 qm
- Warten: 6,30 qm

- WC 1: 2,06 qm
- WC 2: 1,92 qm

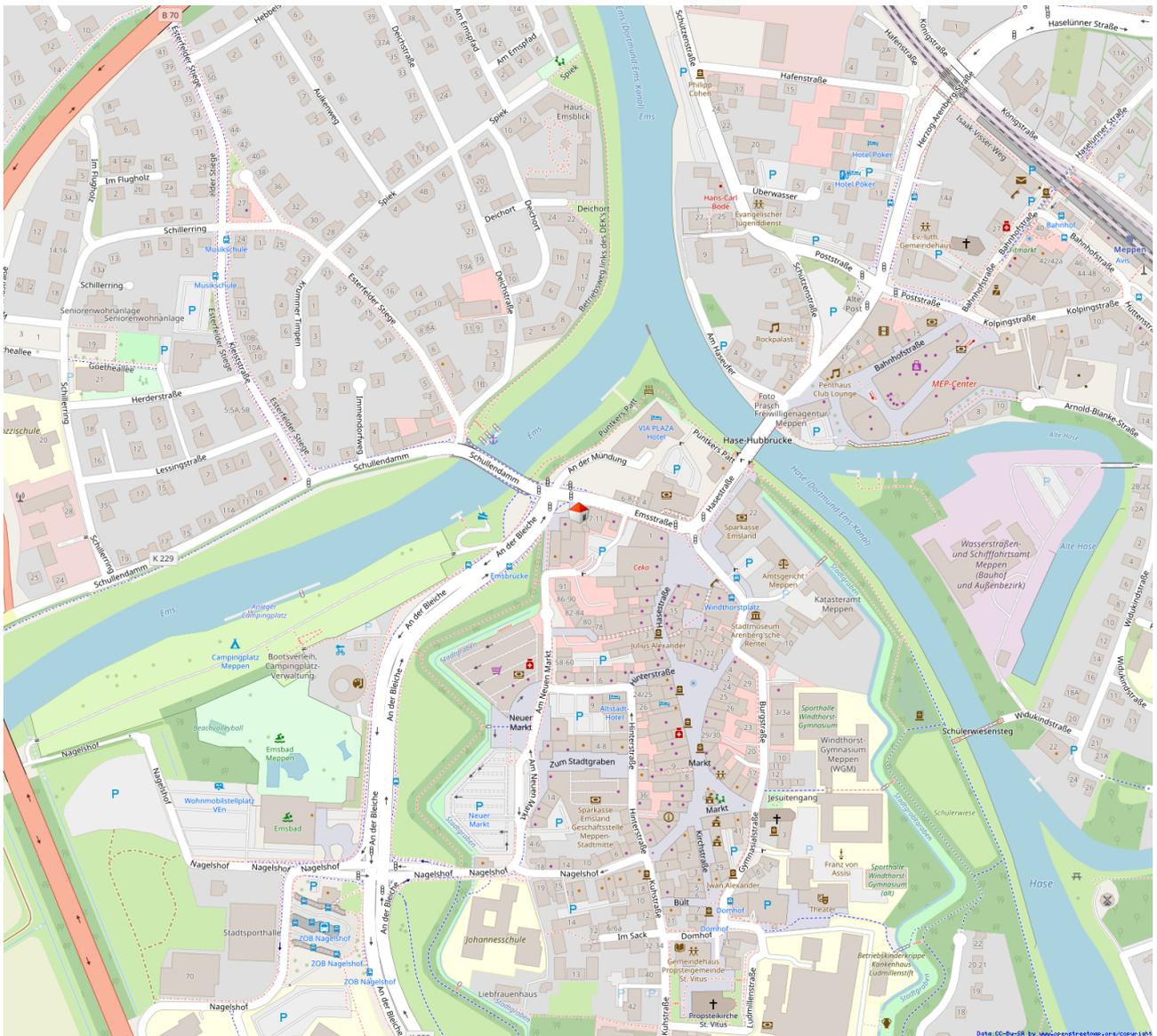
- Abstellraum im Dachgeschoss: 9,71 qm

Summe Gewerbefläche: 200,16 qm

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

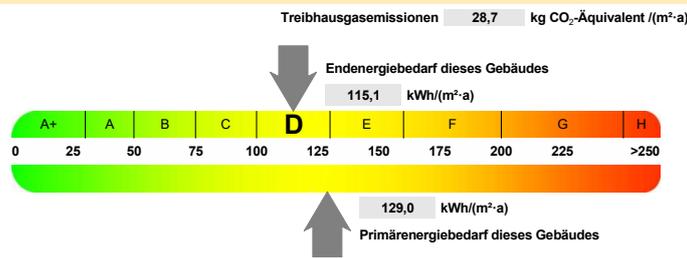
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2023-004419796

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 129,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 63,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_v³

Ist-Wert 0,75 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 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]

115,1 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

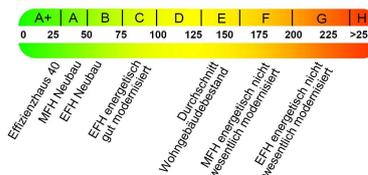
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

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_N), 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 Christian Becker
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: christian.becker@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.