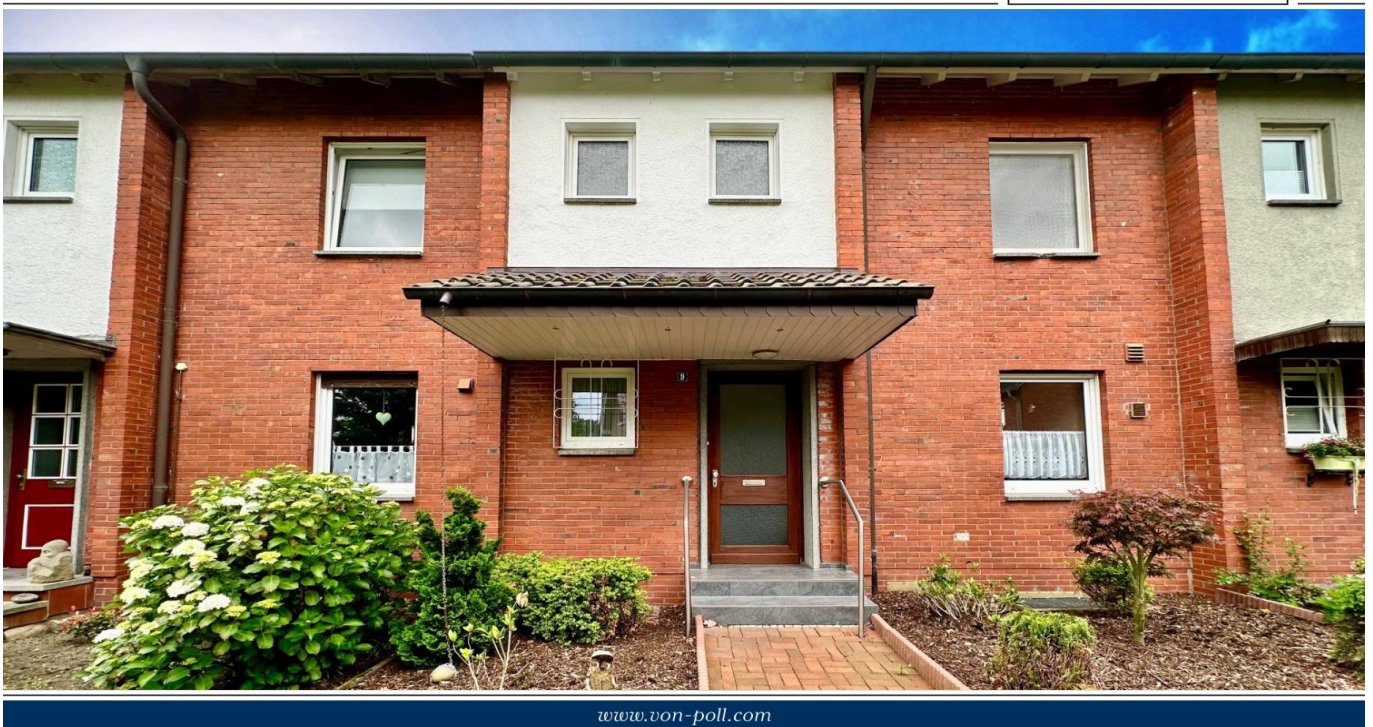


Meppen

# Familiäres Wohnen an der Hase - Renoviertes Reihenhaus in Meppen/ Neustadt

Objektnummer: 24388019



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 225 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24388019 - 49716 Meppen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24388019 - 49716 Meppen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24388019
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	199.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24388019 - 49716 Meppen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	144.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.05.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24388019 - 49716 Meppen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388019 - 49716 Meppen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388019 - 49716 Meppen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388019 - 49716 Meppen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24388019 - 49716 Meppen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388019 - 49716 Meppen

## Die Immobilie



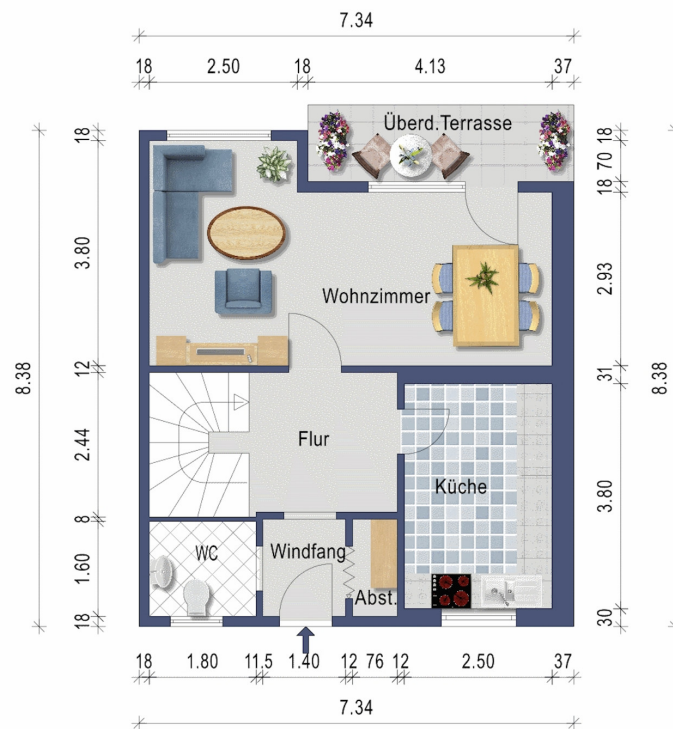
Objektnummer: 24388019 - 49716 Meppen

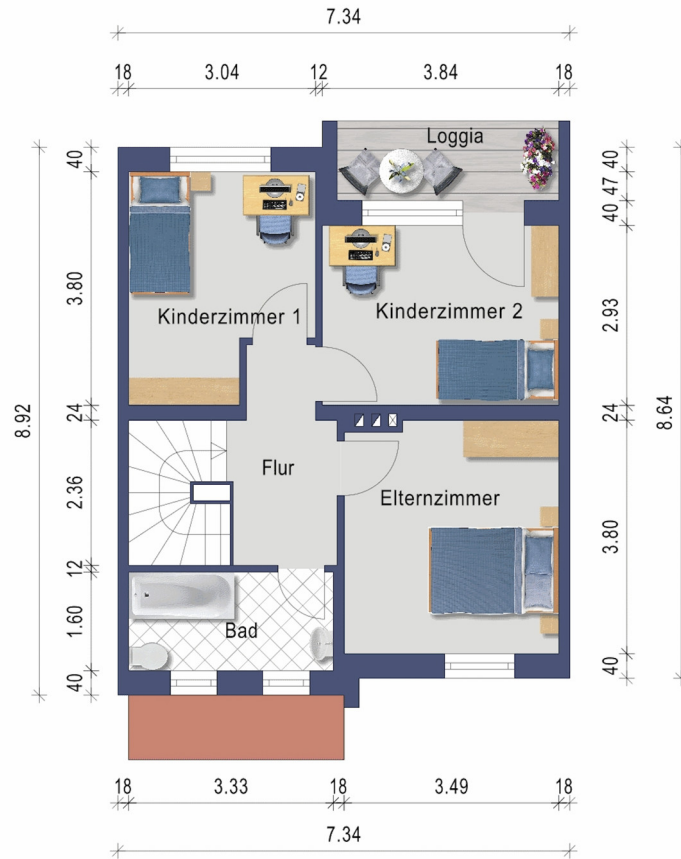
## Die Immobilie



Objektnummer: 24388019 - 49716 Meppen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24388019 - 49716 Meppen

## Ein erster Eindruck

Angeboten wird ein ca. 92 m<sup>2</sup> großes Reihenhaus über drei Etagen im beliebten Meppener Stadtteil Neustadt. Das dazugehörige Grundstück ist ca. 225 m<sup>2</sup> groß. Der Fluss "Hase" ist nur einen Steinwurf weit entfernt. Sie betreten die Immobilie über den Windfang am Haupteingang. Der Flur bietet Zugang zu allen Räumen des Erdgeschosses. Sie finden hier die Küche und ein helles und großes Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zur Terrasse in den Garten in Süd-Ausrichtung. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab. Im ersten Obergeschoss finden Sie drei Zimmer, eines mit kleinem Balkon und tollem Blick in den eigenen Garten. Die Zimmer sind flexibel als Schlafzimmer oder Büro nutzbar. Das Tageslichtbad aus 2018 bietet eine bodengleiche Dusche. Das zweite Obergeschoss dient derzeit als Stauraum, lässt sich jedoch aufgrund des vorhandenen Fensters und durch die nachträgliche Dämmung des Dachs (2012) mit Leichtigkeit ausbauen. In den Keller gelangen Sie aus dem Flur im Erdgeschoss oder durch den Eingang im Garten. Hier erwarten Sie drei Räume mit ca. 2,10 m Deckenhöhe. Die Immobilie wurde regelmäßig saniert und in Stand gehalten, u. a. Fenster (2005), Eingangsbereich (2020), Heizungsanlage (2023), Badezimmer (2018), Dämmung des Dachs (2012), überdachte Terrasse (2019), Einbauküche (2016), teilweise neue Bodenbeläge (2018) uvm..

Objektnummer: 24388019 - 49716 Meppen

## Ausstattung und Details

- Garten in Südlage
- Grundwasserpumpe
- Brötje Gasheizung (2023)
- Dach gedämmt (2012)
- Photovoltaikanlage
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche (2018)
- Fenster (2005)
- überdachte Terrasse (2019)
- Terrassentür (2020)
- elektrische Jalousien im EG (2016)
- Eingangsbereich (2020)
- Einbauküche (2016)
- Ausbaureserve
- Einbauschränk
- teilweise neue Bodenbeläge (2018)

Objektnummer: 24388019 - 49716 Meppen

## Alles zum Standort

Die Kreisstadt Meppen liegt im Zentrum des Emslandes an der Mündung der Hase in die Ems. Etwa einen halben Kilometer vor ihrer Mündung in die Ems nimmt die Hase den Dortmund-Ems-Kanal auf, der südlich von Meppen in einem künstlich erstellten Gewässerbett verläuft. Der ausgebauter Flusslauf der Ems wird nördlich von Meppen für den Dortmund-Ems-Kanal genutzt. Naturräumlich befindet sich Meppen im Norddeutschen Tiefland in der Dümmer-Geestniederung. Längs der Flussläufe von Ems und Hase erstrecken sich schmale Talsandgebiete, welche vielerorts überdeckt sind durch Dünen. Diese sind heute größtenteils durch Aufforstung mit Nadelbäumen bewaldet. Im Nordosten des Stadtgebietes hat Meppen Anteil an Ausläufern des Geestrückens Hümmling, im Südosten am Lingener Land. Am Westrand des Stadtgebietes beginnt das weitgehend kultivierte Bourtanger Moor, östlich des Emstals befindet sich im Norden des Stadtgebietes ein kleiner Teil des unter Naturschutz stehenden Hochmoorgebietes Tinner Dose. Das Meppener Stadtzentrum befindet sich ca. 18 Kilometer östlich der niederländischen Grenze. Die Stadt Lingen (Ems) liegt Luftlinie ca. 20 Kilometer südlich, die Stadt Papenburg ca. 45 Kilometer nördlich. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Europastraße E 233 – in diesem Streckenabschnitt als Bundesstraße 402, in Nord-Süd-Richtung durch die Bundesautobahn A 31 und die Bundesstraße 70 gesichert.



Objektnummer: 24388019 - 49716 Meppen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 144.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24388019 - 49716 Meppen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Uwe Hagemann

---

Castellstraße 6 Emsland  
E-Mail: [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)