

Meppen

SECRET SALE: Über den Dächern von Meppen, mitten im Marktleben

CODE DU BIEN: 26388034

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Secret Sale

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 900.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN:
680 m²

CODE DU BIEN: 26388034 - 49716 Meppen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26388034 - 49716 Meppen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26388034
Surface habitable	ca. 160 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Salles de bains	1
Année de construction	1952
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	900.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 650 m ²
Espace locatif	ca. 820 m ²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 26388034 - 49716 Meppen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	189.50 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1952

CODE DU BIEN: 26388034 - 49716 Meppen

La propriété



Holger Klages
Geprüfter freier Sachverständiger
für Immobilienbewertung (WertCert®)
Bachelor of Arts (B.A.)
Immobilienmakler (IHK)
Geschäftstelleninhaber

**Erfolgreicher
Immobilienverkauf
mit Experten.**



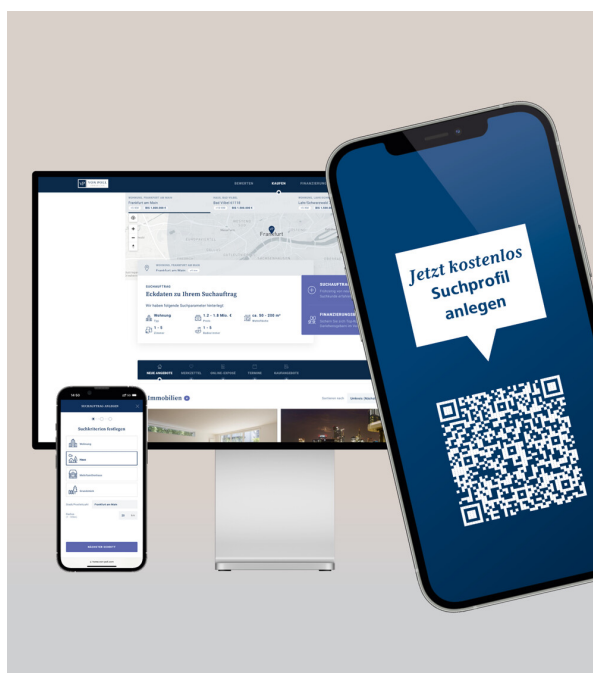
Immer up-to-date über die Wertentwicklung der eigenen Immobilie/n.

- Aktuelle, sofort verfügbare Marktpreiseinschätzung
- Prognosen zur Kaufpreisentwicklung
- Preisinformationen zu vergleichbaren Immobilien in der Region
- Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen
- Regelmäßige Updates zur Preisentwicklung



T.: 0591 - 13 05 92 21 | emsland@von-poll.com

<https://vonpoll.io/bewerten>



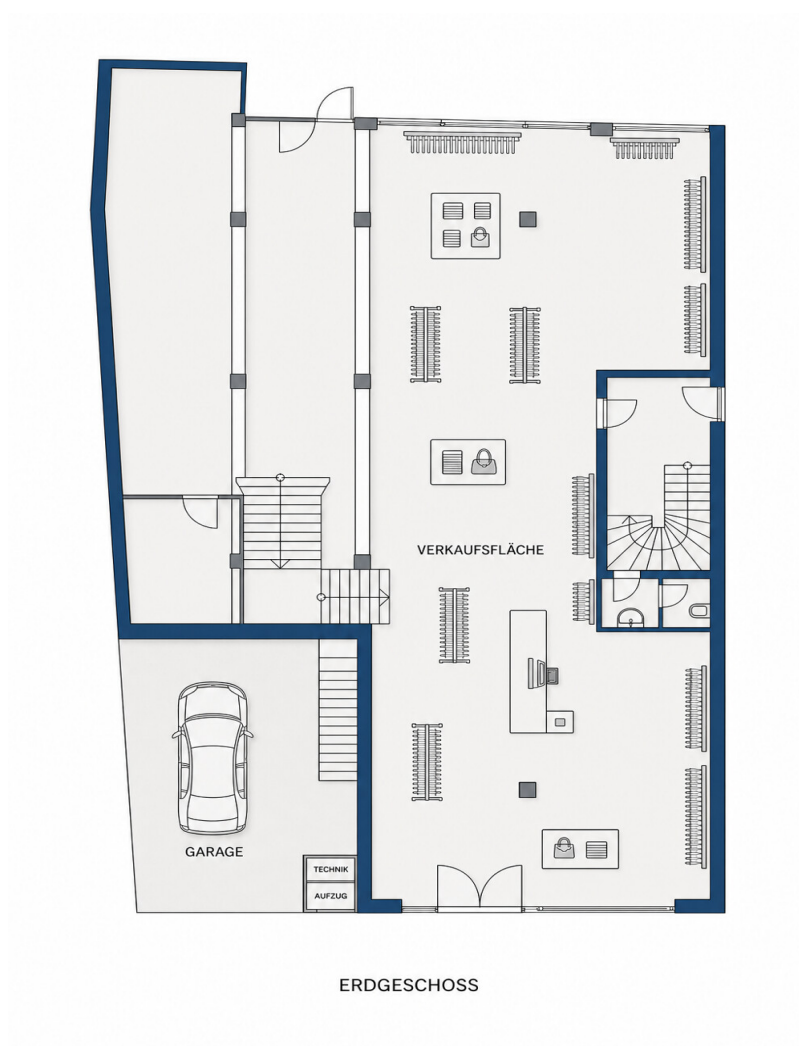
Finden Sie Ihre Immobilie.

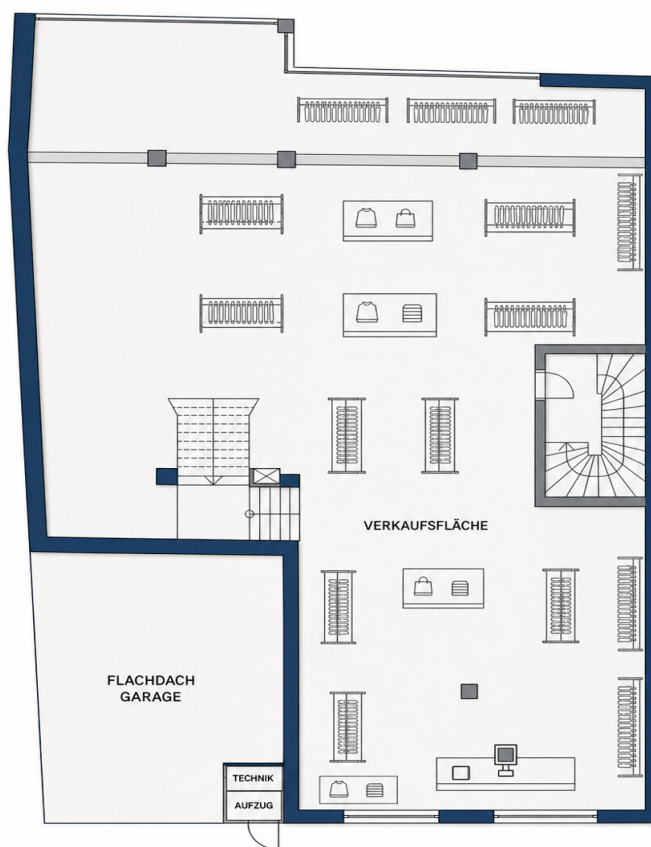
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland

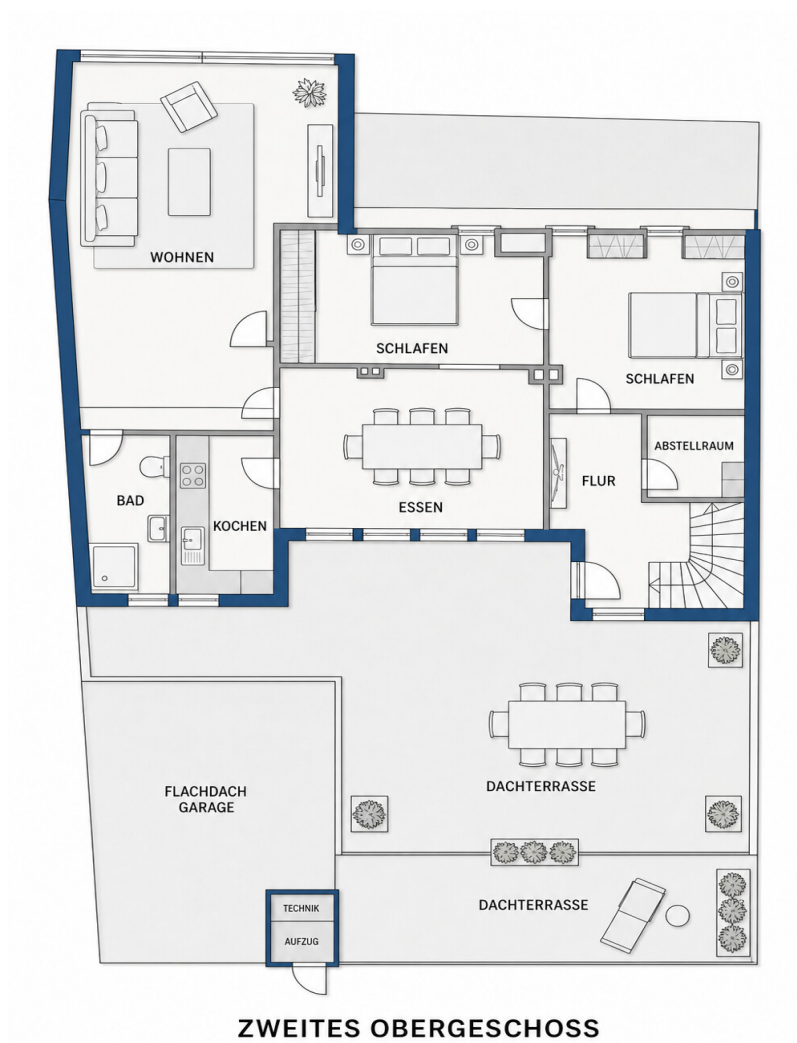
CODE DU BIEN: 26388034 - 49716 Meppen

Plans d'étage





ERSTES OBERGESCHOSS



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26388034 - 49716 Meppen

Une première impression

Mitten im Herzen von Meppen verbindet dieses Wohn- und Geschäftshaus die Lebendigkeit der Innenstadt mit der Ruhe einer großzügigen Penthouse-Etage. Nur wenige Schritte von Marktplatz Meppen entfernt, steht das Haus auf einem ca. 680 m² großen Grundstück und vereint Wohnen, Arbeiten und solide Erträge unter einem Dach. Der gepflegte Zustand gibt dem Ensemble eine verlässliche, gewachsene Anmutung.

Die Wohnung im Dachgeschoss umfasst ca. 160 m² und entfaltet sich als eigenständige Adresse über der Stadt. Fünf Zimmer schaffen eine großzügige Wohnwelt mit klaren Rückzugsbereichen, einer abgetrennten Küche, einem Tageslichtbad mit Dusche und einer Dachterrasse, die den Charakter dieser Etage entscheidend prägt. Vom Wohnzimmer öffnet sich ein weiter Blick, der die Lage spürbar macht: urban, offen, mit Abstand zum Treiben darunter. Ein Kaminofen im Esszimmer sorgt für wohlige Wärme. Die Dachterrasse ist bereits jetzt ein besonderer Außenraum und lässt sich in ihrer Fläche und Wirkung weiter ausbauen. So entsteht oben ein privater Bereich, der nicht laut auftreten muss, um Eindruck zu hinterlassen.

Ein selten komfortables Detail ist die Garage mit Fahrstuhl bis zur Wohnung. Der Weg vom Fahrzeug direkt in die eigene Etage verleiht dem Wohnen hier eine Selbstverständlichkeit, die im innerstädtischen Kontext besonders wertvoll ist. Gerade in einer Lage, in der kurze Wege zählen, bewahrt das Haus damit ein hohes Maß an Privatheit und Bequemlichkeit. Die Wohnung liegt zurückgenommen über den Gewerbeflächen und gewinnt dadurch eine angenehme Distanz zur Frequenz der Innenstadt.

Der gewerbliche Teil bildet das stabile Fundament des Hauses. Im Erdgeschoss stehen ca. 400 m² Gewerbefläche zur Verfügung, im Obergeschoss weitere ca. 250 m². Der Gewerbeanteil ist an einen Mieter vermietet und erzielt attraktive Mieteinnahmen. Damit entsteht eine Kombination aus repräsentativer Stadtlage, großzügigem Wohnen und laufendem Ertrag, wie sie in gewachsenen Innenstadtlagen nur selten in dieser Geschlossenheit angeboten wird.

So zeigt sich das Haus als souveränes Stück Meppen: präsent im Stadtbild, nah am Marktplatz, mit einer großzügigen Dachgeschosswohnung über allem und einem vermieteten Gewerbeanteil darunter. Ein Anwesen mit Substanz, guter Adresse und jener gelassenen Mischung aus Privatheit und urbaner Nähe, die im Alltag ihren eigentlichen Wert entfaltet.

CODE DU BIEN: 26388034 - 49716 Meppen

Détails des commodités

- ca. 160 m² Dachgeschoss/ Penthouse Wohnung
- ca. 250 m² Gewerbeanteil OG
- ca. 400 m² Gewerbeanteil EG
- Gewerbeanteil an einen Mieter vermietet/ attraktive Mieteinnahmen
- Marktplatznähe/ Innenstadtlage
- Dachterrasse mit Ausbau- und Erweiterungspotential
- Kaminofen im Esszimmer
- weitläufiger Blick vom Wohnzimmer der Wohnung
- Garage mit Fahrstuhl zur Wohnung
- Vollkeller

CODE DU BIEN: 26388034 - 49716 Meppen

Tout sur l'emplacement

Meppen präsentiert sich als eine dynamisch stabile Kreisstadt mit rund 37.000 Einwohnern, die durch ihre ausgewogene demografische Struktur und familienorientierte Bevölkerung besticht. Die Stadt überzeugt mit einer soliden öffentlichen Infrastruktur, die medizinische Versorgung, Bildungseinrichtungen und eine verkehrsgünstige Lage am Dortmund–Ems-Kanal umfasst. Die Nähe zur niederländischen Grenze unterstreicht zudem die logistischen und industriellen Potenziale, die Meppen als wirtschaftlich vielseitigen Standort auszeichnen. Diese Rahmenbedingungen schaffen ein attraktives Umfeld für nachhaltige Immobilieninvestitionen mit langfristiger Wertstabilität.

Das Stadtzentrum von Meppen bietet eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So sind der Busbahnhof Windthorstplatz in nur einer Minute zu Fuß erreichbar, und der Bahnhof Meppen liegt lediglich sieben Minuten entfernt. Diese hervorragende Verkehrsanbindung gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit für Mieter und Nutzer gleichermaßen. Die Nähe zu mehreren Autobahnanschlüssen rund acht Kilometer entfernt ergänzt das Angebot für eine flexible Mobilität.

In puncto Infrastruktur überzeugt Meppen durch eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter renommierte Supermärkte wie Kaufland und Aldi, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch das Ludmillerstift Krankenhaus sowie mehrere Apotheken und Facharztpraxen in unmittelbarer Nähe hervorragend gewährleistet. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche kulturelle Einrichtungen wie das Theater Meppen und das Kino Germania Lichtspiele bereit, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Spektrum, das von eleganten Restaurants bis hin zu gemütlichen Cafés reicht und somit eine hohe Lebensqualität für Bewohner garantiert.

Diese Kombination aus stabiler wirtschaftlicher Basis, ausgezeichneter Infrastruktur und attraktiver Lage macht Meppen zu einem äußerst interessanten Investitionsstandort. Für Anleger, die auf risikoarme, wertstabile Immobilien mit nachhaltigem Mietpotenzial setzen, bietet Meppen ein solides Fundament und langfristige Perspektiven in einem wachsenden Mittelzentrum mit hoher Lebensqualität.

CODE DU BIEN: 26388034 - 49716 Meppen

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26388034 - 49716 Meppen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Holger Klages

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

E-Mail: emsland@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com