Meppen

# Schöne und helle Dachgeschosswohnung mit Blick über Meppen/ Esterfeld

***??????? ????????: 23388003***

**???? ??????: 189.000 EUR • ?????????: ca. 104,24 m² • ???????: 3**

**??????? ????????: 23388003 - 49716 Meppen**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

**??????? ????????: 23388003 - 49716 Meppen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 23388003 |
| ????????? | ca. 104,24 m² |
| ??????? | 3 |
| ????????? ??? ???????? | 2 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1993 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????????? ????? ?????????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 189.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????? |

**??????? ????????: 23388003 - 49716 Meppen**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ????????? ????????????? ?????? ??? | 29.03.2033 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ???????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 119.30 kWh/m²a |
| ???????? ??????????? ???????? | D |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1993 |

**??????? ????????: 23388003 - 49716 Meppen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23388003 - 49716 Meppen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23388003 - 49716 Meppen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23388003 - 49716 Meppen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23388003 - 49716 Meppen**

# ??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

**??????? ????????: 23388003 - 49716 Meppen**

# ??? ????? ????????

Diese ca. 104 m² große Obergeschoss-Wohnung aus dem Jahr 1996 überzeugt durch Lage und Aufteilung.
Die Wohnung befindet im 1. OG in einem modernen Wohn- und Geschäftshaus im beliebten Meppener Stadtteil Esterfeld.

Durch den gepflegten Zustand sind kaum bis keine Renovierungsarbeiten notwendig, Sie können Ihr neues Zuhause sofort beziehen. Attraktive Mieteinnahmen sorgen für die Möglichkeit einer Kapitalanlage.

Sie erreichen die Wohnung im 2.OG über das Treppenhaus.
Die drei Zimmer, die Küche und das Bad verbindet der geräumige Flur/ Eingangsbereich.
Das große, geräumige und helle Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein.
Durch die Küche gelangen Sie auf die Loggia.
Die zwei weiteren Zimmer können als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden und bieten so vielfältige Verwendungsmöglichkeiten.
Im Badezimmer finden Sie eine Badewanne.
Stauraum bietet der eigene Kellerraum.
Ein eigener Stellplatz am Haus rundet das Gesamtbild dieser Immobilie ab.

**??????? ????????: 23388003 - 49716 Meppen**

# ????????????? ??? ???????

- Badezimmer mit Badewanne
- große Loggia
- große und helle Räume

**??????? ????????: 23388003 - 49716 Meppen**

# ??? ??? ??? ??????????

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 ausgebaute 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.

**??????? ????????: 23388003 - 49716 Meppen**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.3.2033.
Endenergiebedarf beträgt 119.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**??????? ????????: 23388003 - 49716 Meppen**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Holger Klages

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems
Tel.: +49 591 - 13 05 92 21
E-Mail: emsland@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com