

Meppen

# Exklusive Marktplatzlage trifft Entwicklungspotenzial

VP azonosító: 26388013



VÉTELÁR: 0 EUR • FÖLDTERÜLET: 651 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26388013 - 49716 Meppen**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26388013 - 49716 Meppen**

## Áttekintés

|              |          |                         |                                                                                       |
|--------------|----------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító | 26388013 | Vételár                 | Igény szerint                                                                         |
| Építés éve   | 1951     | Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 5,95 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
|              |          | Teljes terület          | ca. 475 m <sup>2</sup>                                                                |
|              |          | Kivitelezési módszer    | Szilárd                                                                               |
|              |          | Kereskedelmi<br>terület | ca. 475 m <sup>2</sup>                                                                |
|              |          | Bérelhető terület       | ca. 475 m <sup>2</sup>                                                                |

**VP azonosító: 26388013 - 49716 Meppen**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.07.2036    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                |                            |
|------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                             | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint | 1951                       |

**VP azonosító: 26388013 - 49716 Meppen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26388013 - 49716 Meppen

## Az ingatlan



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



<https://vonpoll.io/bewerten>

**T.: 0591 - 13 05 92 21 | [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)**

VP azonosító: 26388013 - 49716 Meppen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26388013 - 49716 Meppen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26388013 - 49716 Meppen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26388013 - 49716 Meppen

## Az ingatlan



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt kostenlos Suchprofil anlegen



VP azonosító: 26388013 - 49716 Meppen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26388013 - 49716 Meppen**

## Az elso benyomás

Dieses großzügige Geschäftsgebäude präsentiert sich als eine seltene Gelegenheit für Investoren und Unternehmer, die besonderen Wert auf eine zentrale Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen. Mit einer Erdgeschoss-Gewerbefläche von ca. 475 m<sup>2</sup> auf zwei Grundstücken von insgesamt ca. 651 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ein enormes Potenzial zur Weiterentwicklung und individuellen Gestaltung.

Das Objekt befindet sich in einer hochfrequentierten Lage direkt am Marktplatz und somit im Herzen des Stadtzentrums und profitiert damit von einer exzellenten Sichtbarkeit und Erreichbarkeit. Die zentrale Top Lage gewährleistet eine hervorragende Sichtbarkeit und eine große Kundenfrequenz. Der bequeme Zugang und die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Geschäften, Dienstleistungsbetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen machen dieses Haus besonders attraktiv für unterschiedliche Geschäftskonzepte. Kunden und Geschäftspartner profitieren von der direkten Erreichbarkeit und der exponierten Lage des Hauses.

Das Geschäftshaus verfügt über zwei Gebäudeteile.

Im Erdgeschoss des einen Teils befindet sich derzeit eine vermietete Gewerbeeinheit, die stabile Einnahmen sichert. Darüber befindet sich ein weiteres Vollgeschoss, das zusätzliche Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten bietet.

Darüber hinaus stehen im Erdgeschoss des anderen Gebäudeteils drei bis vier weitere ehemalige Gewerbeeinheiten leer - zwei ließen sich zu einer großen Einheit zusammenschließen. Sie bieten zusätzliche Flächen für neue Mieter oder für die Umsetzung eigener Konzepte. Die flexible Aufteilung und die variable Nutzung machen das Objekt attraktiv für eine Vielzahl von Branchen. Ob Ladengeschäft, Praxis, Büro oder Gastronomie: Diese Immobilie eröffnet zahlreiche Chancen.

Weiteres Bebauungspotential oder eine Erweiterung der bestehenden Flächen ermöglichen die Entwicklung zusätzlicher Nutzungskonzepte. Gerade in Anbetracht der hervorragenden Lage verspricht eine Modernisierung und Erweiterung des Objekts interessante Perspektiven für eine nachhaltige Wertsteigerung.

Die vorgeschriebenen zwei bis drei Vollgeschosse eröffnen interessante Optionen für künftige Bau- oder Erweiterungsvorhaben. Drei Vollgeschosse zur Marktseite, zwei zur rückwärtigen Seite.

Das gesamte Gebäude bietet vielfältige Optionen – sowohl für Investoren, die nach einem Entwicklungsprojekt suchen, als auch für Eigennutzer, die die zentrale Lage für ihr eigenes

**Geschäft oder ihre Praxis nutzen möchten. Dank der Vermietung einer Gewerbeinheit besteht bereits eine teilweise Auslastung.**

**Die Immobilie repräsentiert eine seltene Gelegenheit im Zentrum und bietet alle Voraussetzungen, um gewerbliche oder unternehmerische Pläne erfolgreich umzusetzen. Investoren finden hier dank bestehender Mietverhältnisse eine solide Basis, während die leerstehenden Einheiten vielfältige Erweiterungsmöglichkeiten eröffnen.**

**Die unmittelbare Nähe zum Marktplatz garantiert eine sehr hohe Sichtbarkeit, gute Erreichbarkeit und Laufkundschaft – entscheidende Faktoren für den Erfolg zahlreicher Geschäftskonzepte. Die zentrale Lage im Stadtzentrum gewährleistet zudem eine vorteilhafte Verkehrsanbindung für Kunden, Mieter und Mitarbeiter. Alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen sind im direkten Umfeld vorhanden.**

**Erleben Sie das Potenzial eines Objekts in bester Innenstadtlage, das durch Lage, Größe und Entwicklungsmöglichkeiten überzeugt. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den vielfältigen Perspektiven dieser Immobilie zu überzeugen.**

**Sie erwerben zwei Grundstücke mit sanierungsbedürftigen Immobilien, eine ist aktuell vermietet.**

**VP azonosító: 26388013 - 49716 Meppen**

## Részletes felszereltség

- zwei Grundstücke
- hochfrequentierte Lage am Marktplatz
- zentrale Top Lage im Zentrum
- einmalige Gelegenheit
- eine Gewerbeinheit im EG vermietet
- 3-4 ehemalige Gewerbeeinheiten stehen leer
- weiteres Bebauungspotential/ Erweiterung
- 2-3 Vollgeschosse vorgeschrieben
- 2 Gebäudeteile: das eine rein EG, das andere EG mit weiterem Vollgeschoss

**VP azonosító: 26388013 - 49716 Meppen**

## Minden a helyszínról

Meppen, eine mittelgroße Stadt in Niedersachsen mit rund 35.000 Einwohnern, überzeugt durch ihre stabile wirtschaftliche Basis und ihr attraktives suburbanes Wohnprofil. Als Verwaltungszentrum im Emsland bietet die Stadt eine solide Infrastruktur, die von einer gesunden Mischung aus Landwirtschaft, Energie und Dienstleistungssektor getragen wird. Die Nachfrage nach hochwertigen Immobilien, insbesondere im Premiumsegment mit Villen und Einfamilienhäusern, ist beständig, was Meppen zu einem vielversprechenden Standort für langfristige Investitionen macht. Die verkehrstechnische Anbindung ist gut, mit einem Bahnhof, der in nur acht Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehreren Buslinien in unmittelbarer Nähe, die eine optimale Erreichbarkeit gewährleisten.

Das Stadtzentrum von Meppen bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Standort besonders attraktiv machen. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Kaufland und Aldi in nur wenigen Gehminuten zur Verfügung, ergänzt durch diverse Fachgeschäfte und Convenience Stores. Die Gesundheitsversorgung ist mit dem Ludmillerstift Krankenhaus, mehreren Apotheken und Fachärzten in fußläufiger Entfernung hervorragend aufgestellt, was eine hohe Lebensqualität und Sicherheit garantiert. Auch gastronomisch überzeugt Meppen mit einer vielfältigen Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars, die zum stilvollen Verweilen einladen und das urbane Flair unterstreichen.

Für Investoren ist Meppen aufgrund der stabilen Nachfrage nach Wohnraum, der soliden Infrastruktur und der vielfältigen Nahversorgung ein Standort mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, darunter der Bahnhof Meppen in nur acht Minuten Fußweg, sichert eine ausgezeichnete Anbindung an die Region und darüber hinaus. Insgesamt präsentiert sich Meppen als ein wirtschaftlich solides und infrastrukturell gut angebundenes Umfeld, das sowohl für Kapitalanleger als auch für langfristige Wertentwicklung ideale Voraussetzungen bietet.

**VP azonosító: 26388013 - 49716 Meppen**

## **További információ / adatok**

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**VP azonosító: 26388013 - 49716 Meppen**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Holger Klages**

---

**Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems**

**Tel.: +49 591 - 13 05 92 21**

**E-Mail: [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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