

Meppen

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

Codice oggetto: 26388034

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Secret Sale

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 900.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 680 m²

Codice oggetto: 26388034 - 49716 Meppen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26388034 - 49716 Meppen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26388034
Superficie netta	ca. 160 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1952
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	900.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie commerciale	ca. 650 m ²
Superficie affittabile	ca. 820 m ²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26388034 - 49716 Meppen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	189.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	23.07.2036	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1952

Codice oggetto: 26388034 - 49716 Meppen

La proprietà



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>

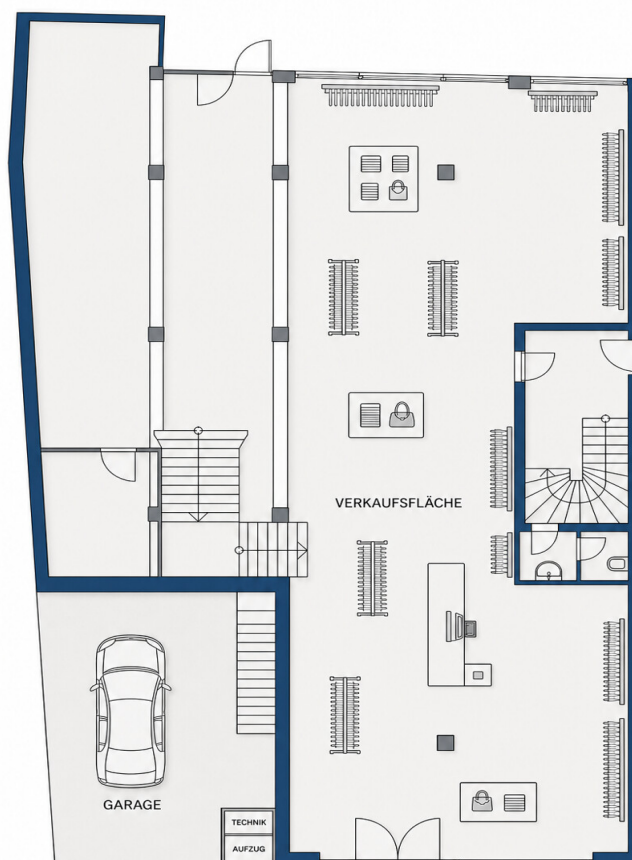
Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

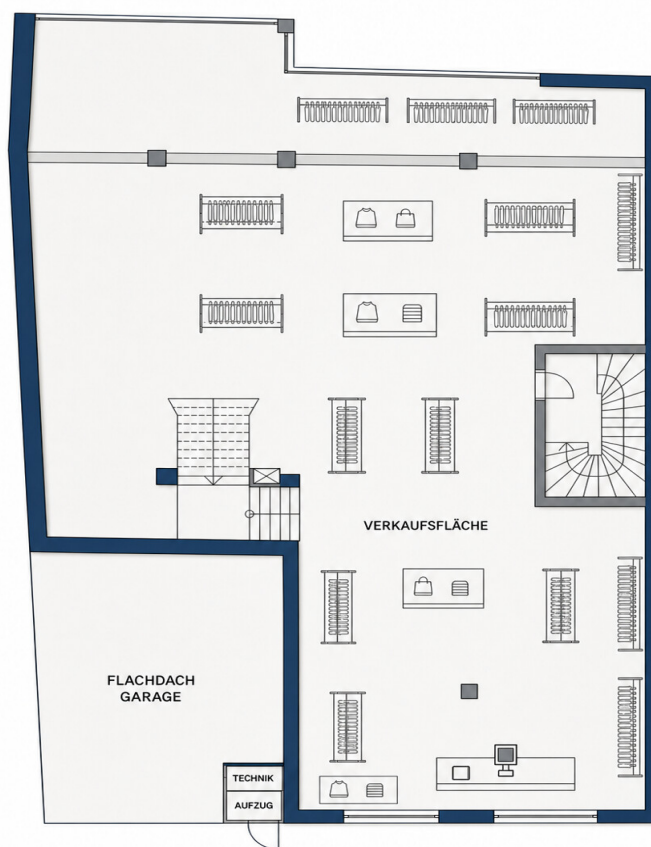
www.von-poll.com/emsland

Codice oggetto: 26388034 - 49716 Meppen

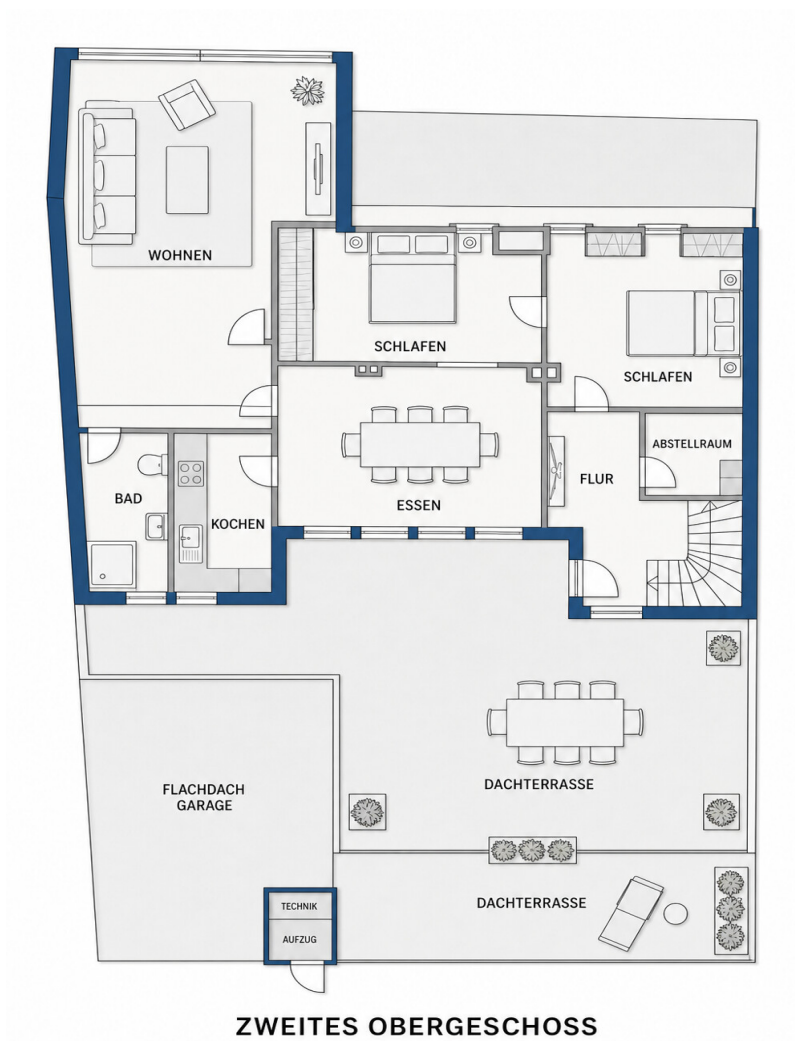
Planimetrie



ERDGESCHOSS



ERSTES OBERGESCHOSS



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26388034 - 49716 Meppen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26388034 - 49716 Meppen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26388034 - 49716 Meppen

Tutto sulla posizione

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 Ludmillenstift 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.

Codice oggetto: 26388034 - 49716 Meppen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26388034 - 49716 Meppen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Holger Klages

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

E-Mail: emsland@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com