

Das Exposé



Objekt: 1532_2

Wohnen am Gutshof, altersgerechte Mietwohnung in idyllischer Lage in Haselünne

Erdgeschosswohnung, Am Schullenriedengraben 19 B

49740 Haselünne, 780,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 1532_2

Geografische Angaben

Straße Am
Schullenriedengraben
Hausnummer 19 B
PLZ 49740
Ort Haselünne
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 780,00 €
Heizkosten in Ja
Nebenkosten
enthalten
Nebenkosten 230,00 €
Warmmiete 1.010,00 €
Kaution 1.560,00 €

Flächen

Grundstück ca. 1.840 m²
Wohnfläche ca. 82 m²
Zimmer Gesamt 2
Schlafzimmer 1
Badezimmer 1

Anzahl sep. WC 1

Anzahl Terrassen 1

Ausstattung

Bauweise Massiv
Dachform Satteldach
Unterkellert Nein
Stellplätze 15 Freiplätze
Fahrstuhl Personenaufzug
Küche Einbauküche
Terrasse Ja
Befeuernng Erdwärme
Heizungsart Zentralheizung
Boden Fliesen, Vinylboden
Bad Dusche
Gäste WC Ja
Seniorengerecht Ja
Rollstuhlgerecht Ja
Barrierefrei Ja
Fahrradraum Ja
Breitbandanschluss Ja
TV-Anschluss Satellit

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2025
Baujahr lt. 2025
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis

Endenergiebedarf 21,1 kWh/(m²a)
wesentlicher Erdwärme
Energieträger

Energieeffizienzklas- A+
se
Zustand Erstbezug

Impressionen - Der erste Eindruck



Wohn-Esszimmer Küche



Schlafzimmer



Wohn-Esszimmer Küche



Wohn-Esszimmer Küche



Badezimmer



Badezimmer

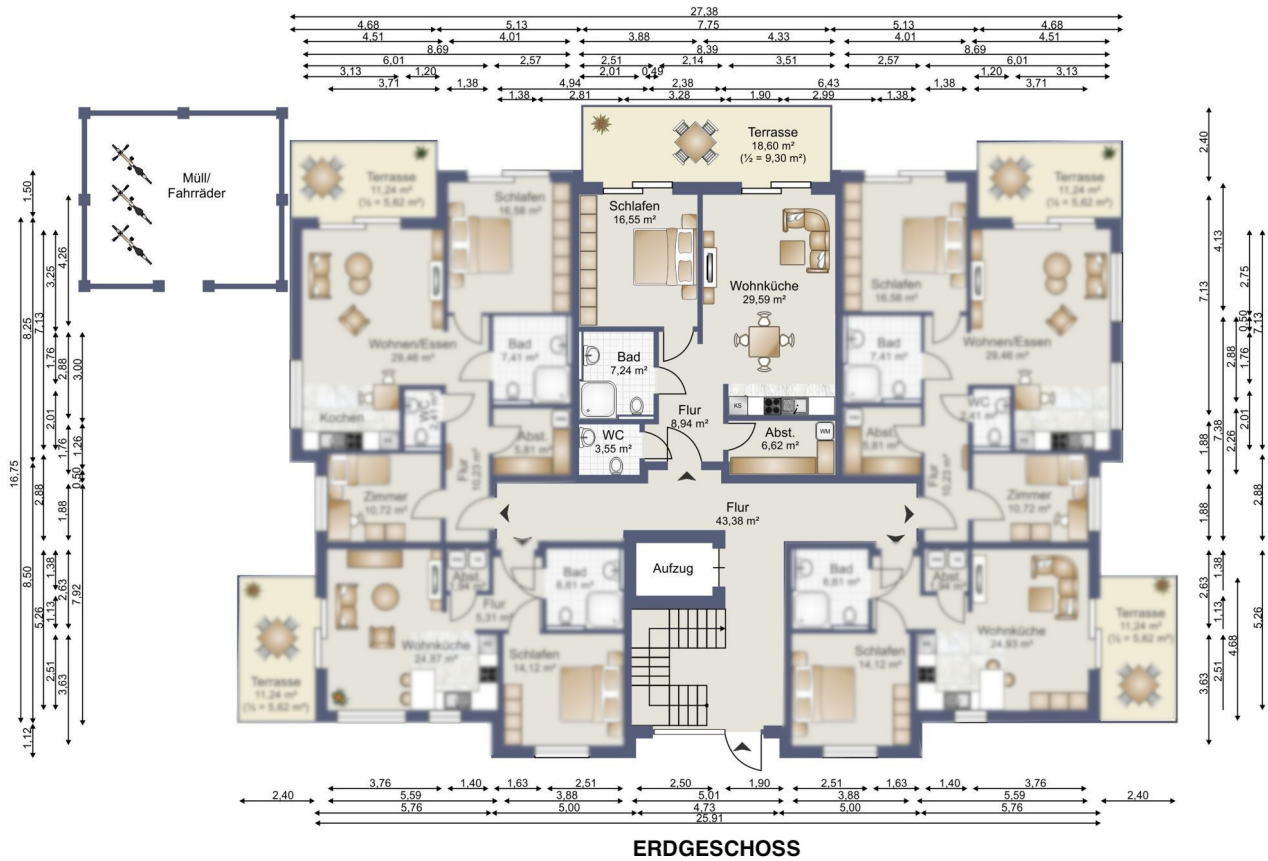


Gäste-WC

Visualisierung - Der Grundriss



Erdgeschoss - Gesamtüberblick



EG - Wohnung 2

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieses Mehrfamilienhaus wird derzeit auf einem 1.840 qm großen Grundstück in einem ruhigen Wohngebiet der Stadt Haselünne erbaut.

Krankenhaus, Apotheken, ärztliche Versorgung, Supermärkte, Banken, Schulen etc. befinden sich wenige Minuten entfernt.

Der beliebte Haselünner See mit Gastronomieangebot ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Für Ihr Raumgefühl

Nehmen Sie in der ersten Reihe Platz - ab Juni 2025 zur Miete!

Dieses Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 exklusive altersgerechte Wohneinheiten, verteilt auf einem Wohnkomplex und wird derzeit nach den neuen KfW 40 NH Standards erbaut.

Die Gesamtwohnfläche von 928,24 qm erstreckt sich über drei Ebenen und umfasst komfortable und moderne 2-Zimmer- und 3-Zimmerwohnungen.

Das Gebäude verfügt außerdem noch über einen Technikraum, sowie mehrere Fahrradschuppen für die dazugehörigen Wohneinheiten. Die Erreichbarkeit aller Geschosse ist mit Personenaufzügen und Treppenhäusern gewährleistet.

So verfügen alle Wohneinheiten u.a. über:

- eine Einbauküche inkl. E-Geräte (bereits im Mietpreis enthalten)
- weiße Wohnungseingangstür mit Stahlzargen
- Videosprechanlage mit elektrischen Türöffner
- weiße Innentüren mit Edelstahldrückern
- Vinylböden mit passenden Fußleisten
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster
- eine kontrollierte, mechanische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Telefonanschluss (LWL Telekom) und Gemeinschaftssatellitenanlage
- einen Gemeinschafts-Fahrradschuppen im Außenbereich
- Zu jeder Wohneinheit gehört mindestens 1 PKW-Stellplatz

Die Beheizung der Gebäude wird über eine Erdwärmepumpe (Marke Junkers) verrichtet. Der Hausstrom erfolgt über eine Photovoltaikanlage (ca. 25 kWh)

Diese Wohnung Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss und teilt sich wie folgt auf:

- Wohn- / Esszimmer mit offener Küche und Zugang auf die Terrasse
- Schlafzimmer, ebenfalls mit Zugang auf die Terrasse
- Bad mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper
- Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Flur mit Platz für eine Garderobe

Information zu den Nebenkosten:

In den Nebenkosten sind u.a. die Kosten für Heizung und Wasserverbrauch (jährliche Abrechnung) sowie Treppenhausreinigung, Winterdienst, Fahrstuhl und Müllentsorgung enthalten.

Der Strom wird zu einem vergünstigten Preis (10% unter Grundversorgertarif) angeboten und mit einer monatlichen Abschlagszahlung von 80,00 € berechnet.

(Jährliche Abrechnung durch die Hausverwaltung)

Die Möblierungen, Innentüren, Dekorationen etc. dienen lediglich als Orientierungshilfe bzw. Gestaltungsbeispiele. Die Wohnung wird nicht möbliert bzw. dekoriert vermietet.

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Gebäudemerkmale

- massive Bauweise
- Tondachziegel
- Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- elektrische Rollläden
- Fußbodenerwärmung
- Lüftungsanlage
- Personenaufzug
- Erdwärme
- Photovoltaik

Fenster / Rollläden

- weiße Kunststoffrahmenfenster mit 3-facher Wärmeschutzverglasung
- elektrischen Rollläden

Heizung / Energie

- Erdwärmepumpe der Marke Junkers (28 KW)
- Fußbodenheizung

Garten / Außenanlage

- Zuwegungen und Abstellflächen gepflastert
- Terrassen im Erdgeschoss mit Betonplatten
- Balkone werden mit Platten in Betonsteinoptik ausgestattet
- Balkongeländer teilweise aus Glas und gemauert



Flächenberechnung

Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

Wohnküche: 29,59 qm

Schlafen: 16,55 qm

Bad: 7,24 qm

WC: 3,55 qm

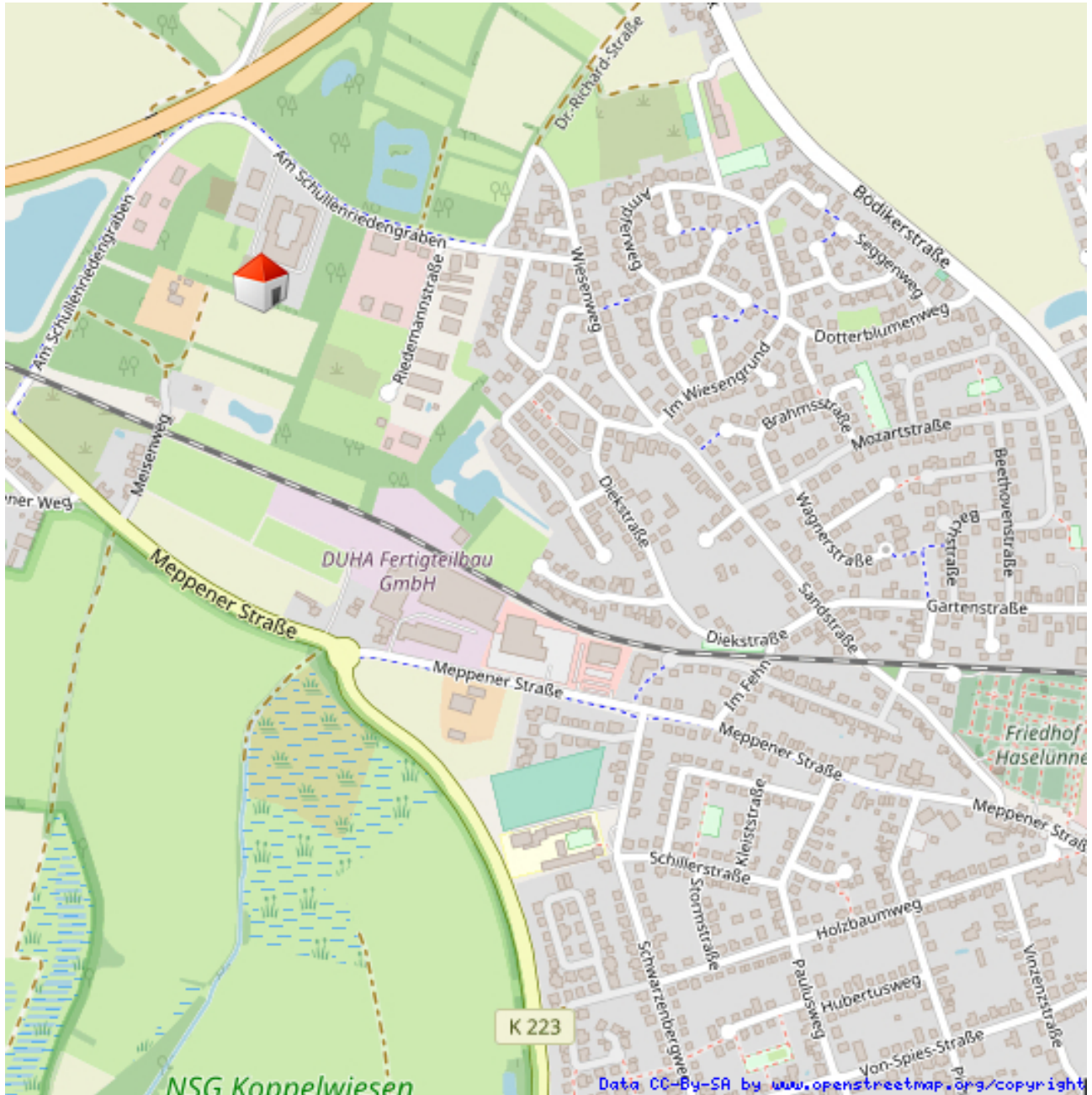
Flur: 8,94 qm

Abstellraum: 6,62 qm

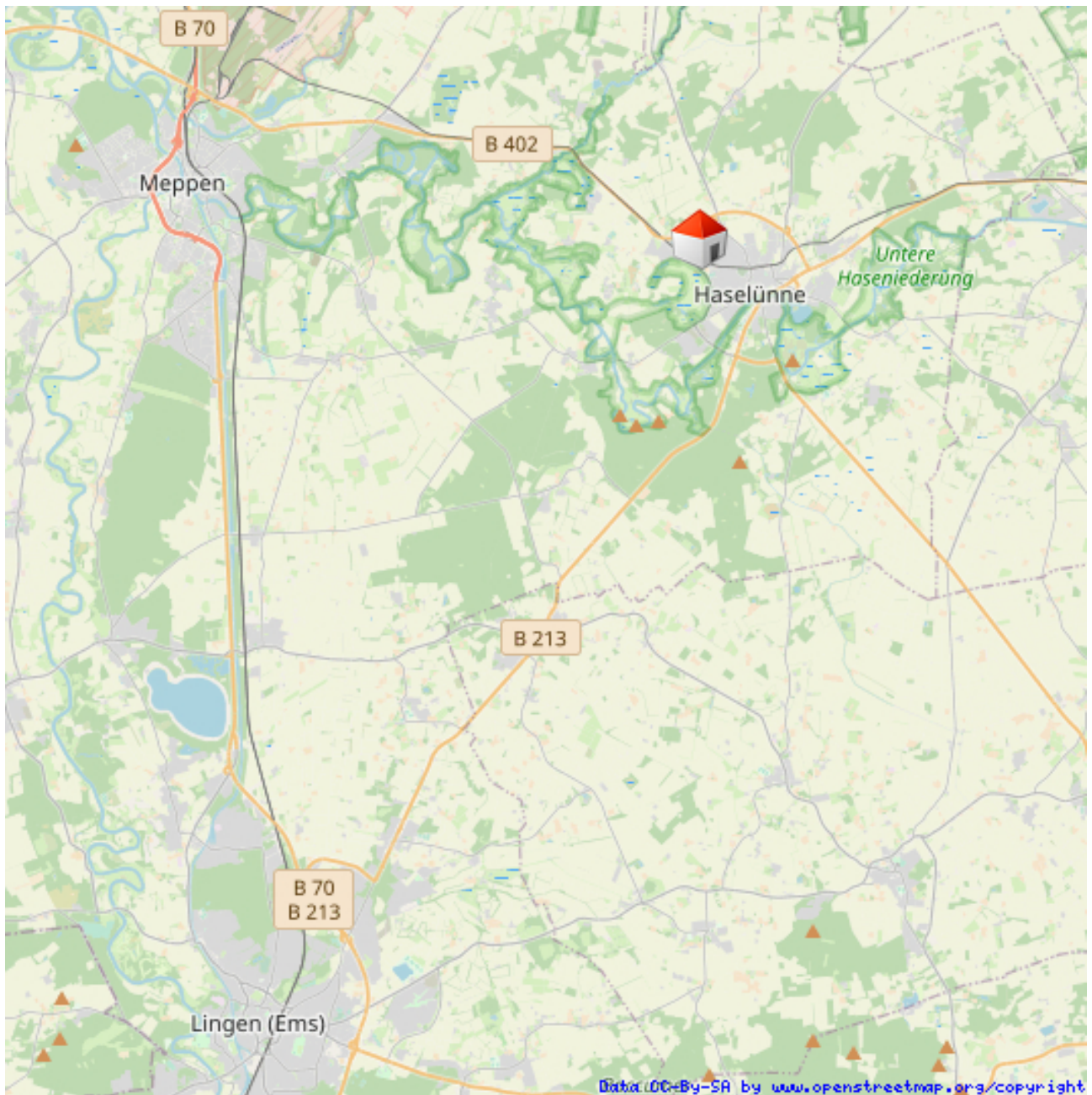
Terrasse: 18,60 qm (1/2 Anteil 9,30 qm)

Wohnfläche gesamt: 81,79 qm

Der Lageplan



Mikrolage



Makrolage

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

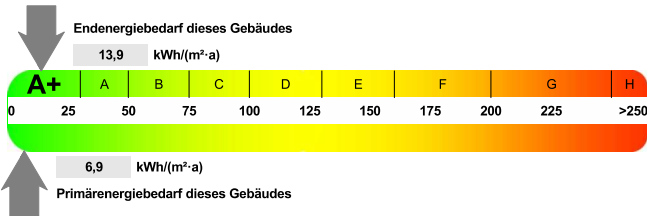
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005446707

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 2,2 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 6,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 51,4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ³

Ist-Wert 0,22 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

13,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

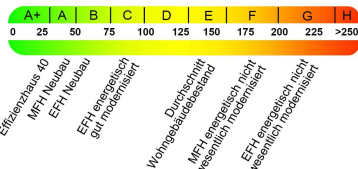
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfü- llung:
PV-Strom	15,0 %	100,0 %
Geothermie und Umweltwärme	64,6 %	129,2 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	35,4 %	70,8 %
Summe:	115,0 %	300,0 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☒ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlaubte angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind statistische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Maike Koers
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 4965175

E-Mail: maike.koers@tiehen.eu

Web: www.tiehen.eu

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.