

Das Exposé



Objekt: 2273

Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse in Südlage & Einbauküche in Haren zu mieten!

Dachgeschosswohnung, Fährstraße 10

49733 Haren (Ems), 550,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 2273

Geografische Angaben

Straße Fährstraße
Hausnummer 10
PLZ 49733
Ort Haren (Ems)
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Heizkosten in Ja
Nebenkosten
enthalten
Warmmiete 550,00 €
Kaution 1.100,00 €

Flächen

Wohnfläche ca. 39 m²
Zimmer Gesamt 2
Schlafzimmer 1
Badezimmer 1
Anzahl Terrassen 1

Ausstattung

Bauweise Massiv

Dachform Satteldach
Stellplätze 1 Freiplatz
Küche Einbauküche
Terrasse Ja
Ausr. Terrasse/Balkon Süd
Befuerung Gas
Heizungsart Zentralheizung
Boden Fliesen, Laminat
Bad Fenster, Dusche
TV-Anschluss Satellit

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 1956
Baujahr lt. 1956
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 122,6 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 26.02.2030
bis
wesentlicher Gas
Energieträger
Energieeffizienzklas- D
se
Warmwasser Ja
enthalten

Weitere Informationen

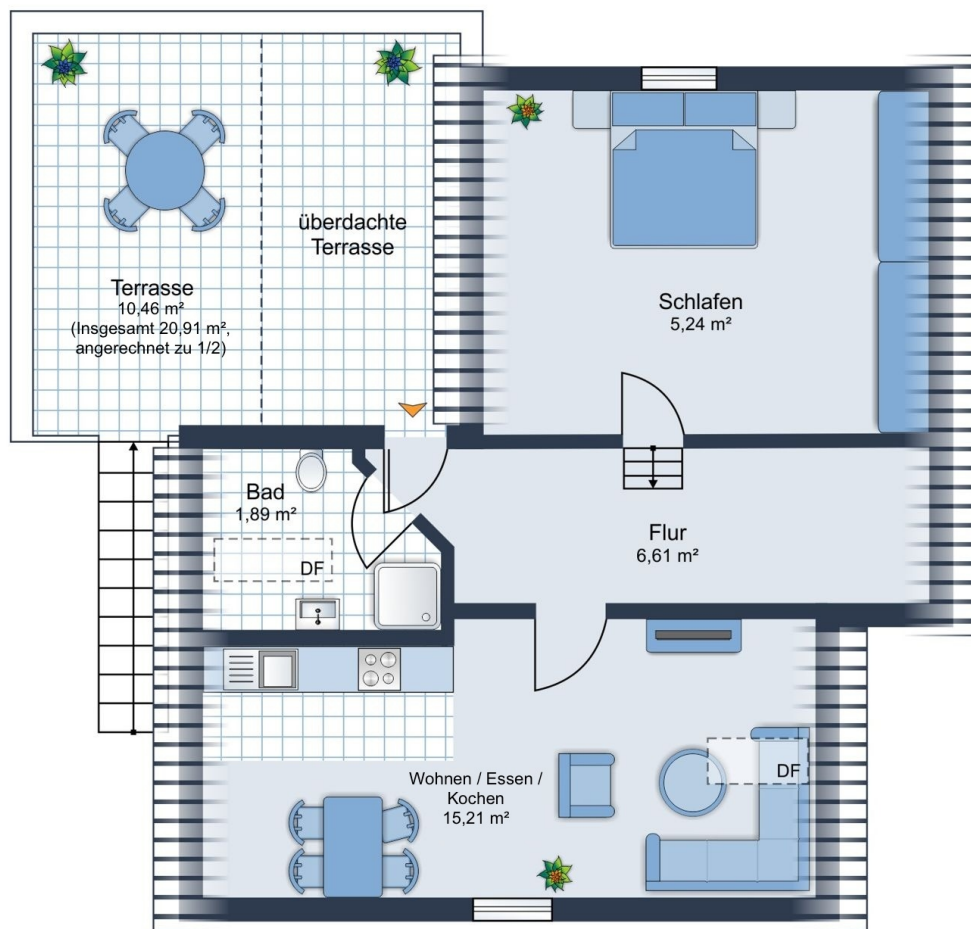
Verfügbar ab 01.09.2025

Impressionen - Der erste Eindruck



Essen / Kochen

Visualisierung - Der Grundriss



Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieses im Jahr 1956 erbaute und fortlaufend modernisierte Zweiparteienhaus befindet sich in Haren (Ems), nur wenige hundert Meter von der Ems entfernt – ideal für Spaziergänge und Radtouren.

Die Innenstadt mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Gastronomie und ärztlicher Versorgung ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar.

Für Ihr Raumgefühl

Die ca. 39 m² große Dachgeschosswohnung ist über eine Außentreppe erreichbar, die direkt über die nach Süden ausgerichtete, zum Teil überdachte Dachterrasse in die Wohnung führt.

Die Wohnung umfasst einen offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Einbauküche (die Nutzung der Einbauküche ist im Mietpreis enthalten), ein Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschtisch sowie ein Schlafzimmer mit einem passgenau eingebauten Kleiderschrank, der die Dachschrägen optimal ausnutzt. Ergänzt wird die Wohnung durch einen Flur mit Platz für eine Garderobe.

Ein PKW-Stellplatz im Freien rundet das Raumangebot ab.

Informationen zu den Mietpreisen:

- Mietpreis: beträgt 550,00 € (inkl. Strom-, Wasser- und Heizkosten)
- Kautions: 1.100,00 €
- Im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von einem Jahr vereinbart
- Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Hinweis:

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre des Mieters wurden nicht alle Innenräume fotografiert.



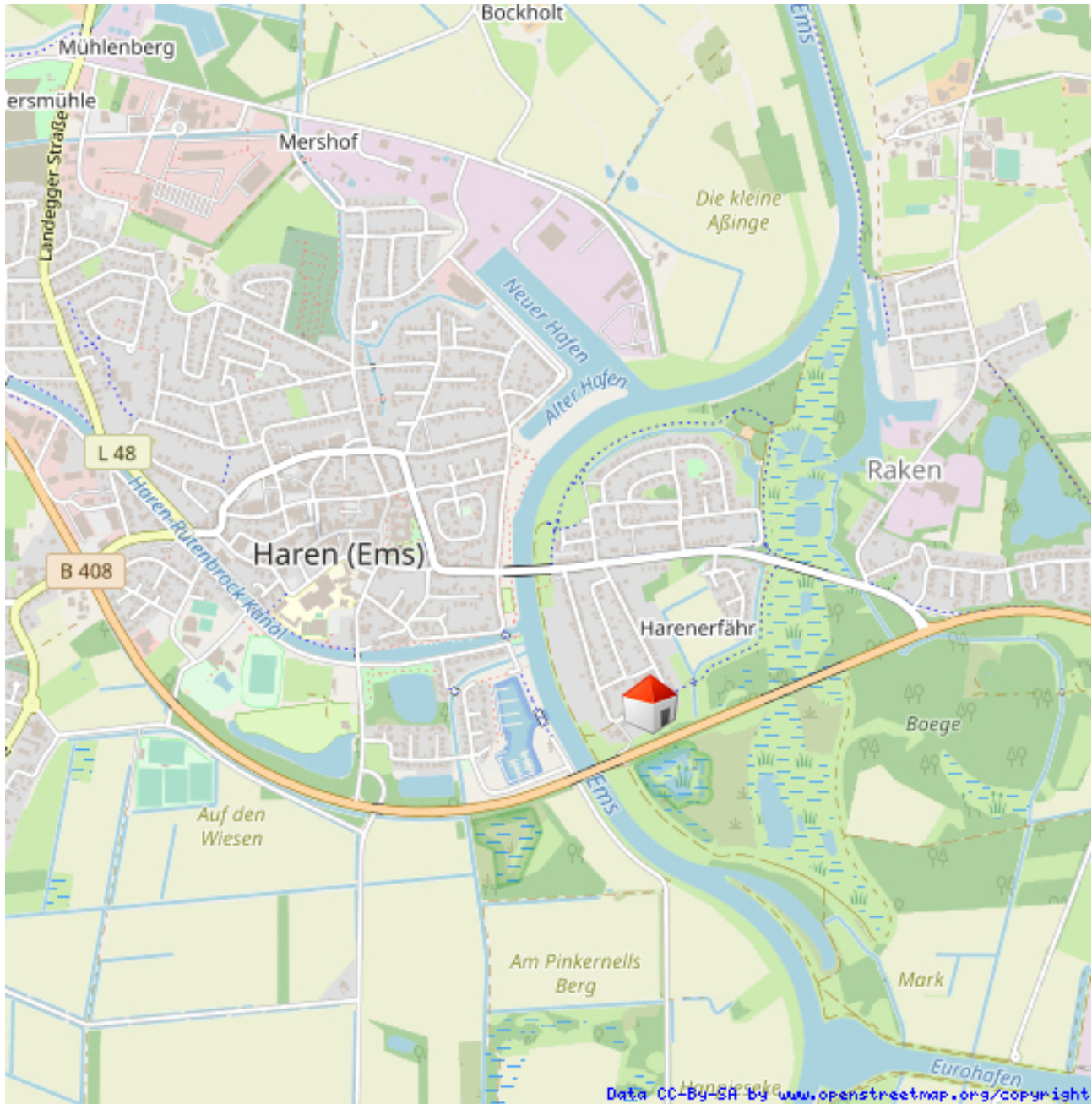
Flächenberechnung

Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca.-Angaben:

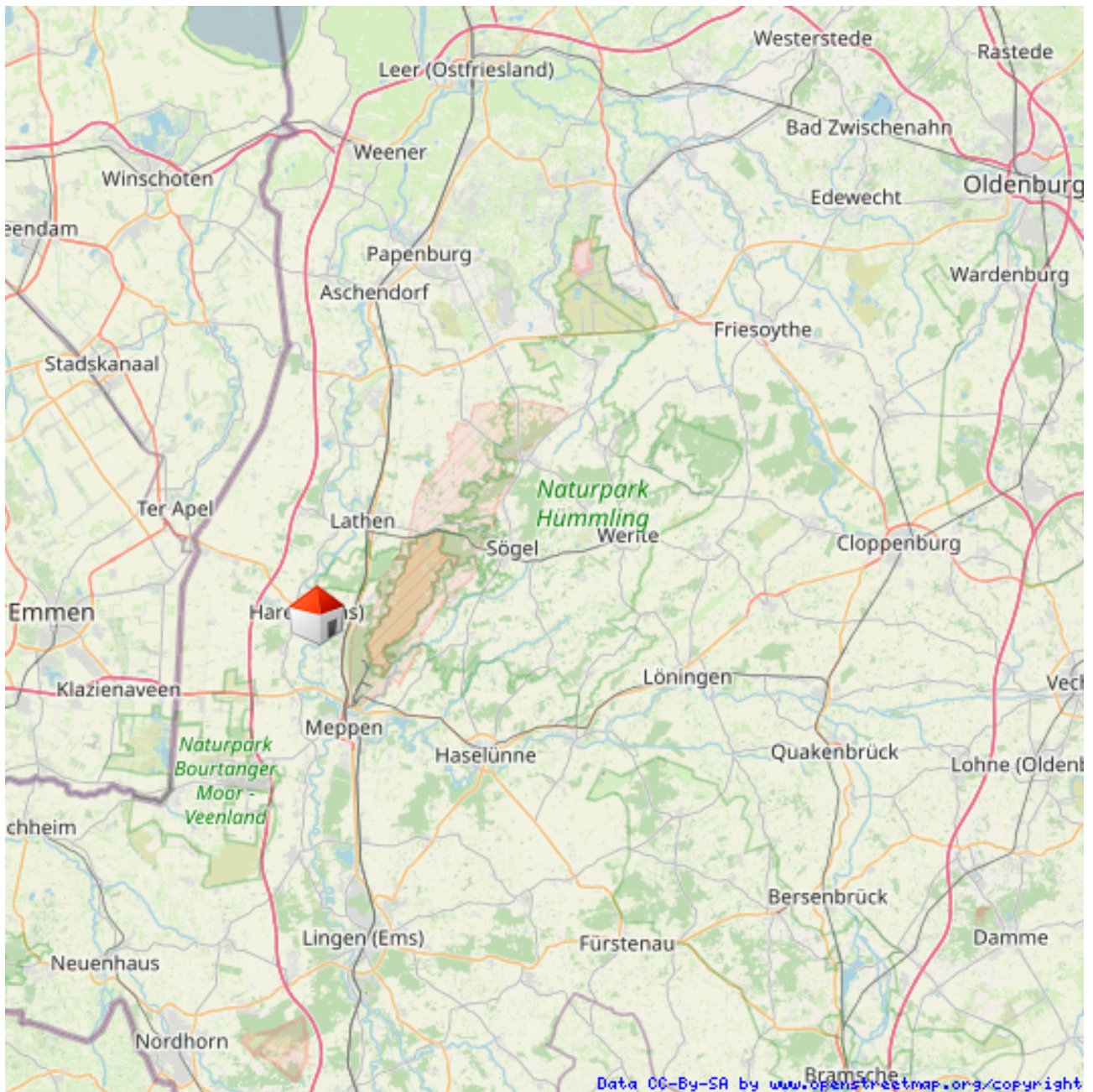
- Wohnen/ Essen/ Kochen: 15,21 qm
- Schlafen: 5,24 qm
- Tageslichtbad: 1,89 qm
- Flur: 6,61 qm
- Dachterrasse: 10,46 qm (insgesamt 20,91 qm, angerechnet zu 1/2)

Summe Wohnfläche: 39,40 qm

Der Lageplan



Mikrolage



Makrolage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

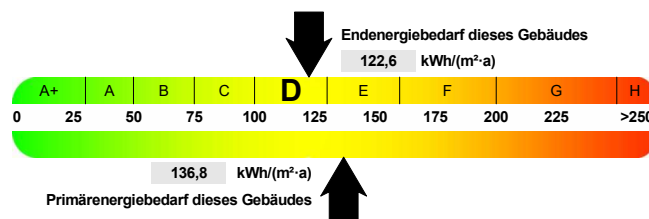
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

NI-2020-003097198

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 31,0 kg/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 136,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 132,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ⁵

Ist-Wert 0,37 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 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 § 3 Absatz 5 EnEV☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

122,6 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%
		%

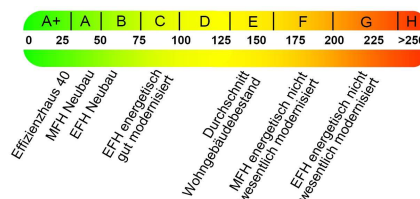
Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises⁵ nur bei Neubau⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus³ freiwillige Angabe

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Amina Robbe
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: amina.robbe@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.