

Das Exposé



Objekt: 1899_14

Wohnen am Gutshof in Haselünne: Altersgerechte Neubau-EG-Wohnung in naturegeprägter Lage zu mieten!

Erdgeschosswohnung, Am Schullenriedengraben 19 c

49740 Haselünne, 740,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 1899_14

Geografische Angaben

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

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 740,00 €
Heizkosten in Ja
Nebenkosten
enthalten
Nebenkosten 280,00 €
Warmmiete 1.020,00 €
Kaution 1.480,00 €

Flächen

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 1 Freiplatz
Fahrstuhl Personenaufzug
Küche Einbauküche
Terrasse Ja
Befuerung Erdwärme
Heizungsart Zentralheizung
Boden Fliesen, Vinylboden
Bad Dusche
Gäste WC Ja
Seniorengerecht Ja
Fahrradraum Ja
Breitbandanschluss Ja
TV-Anschluss Satellit

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2024
Baujahr lt. 2023
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 13,9 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig 13.03.2033
bis

wesentlicher
Energieträger
Energieeffizienzklas-
se

Luft/Wasser
Wärmepumpe
A+

Warmwasser
enthalten

Ja

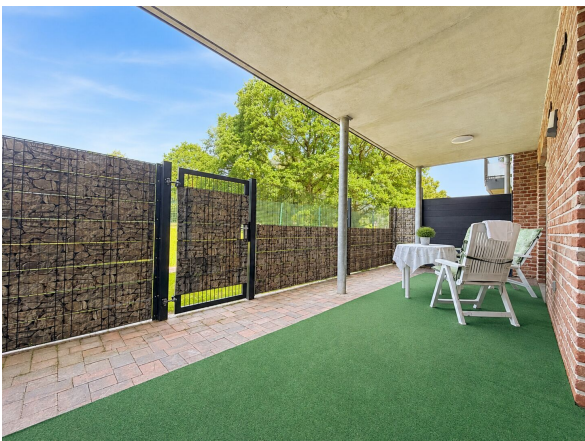
Weitere Informationen

Verfügbar ab 01.08.2026

Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen / Kochen



Terrasse



Wohnen / Kochen



Wohnen / Kochen



Schlafzimmer



Badezimmer



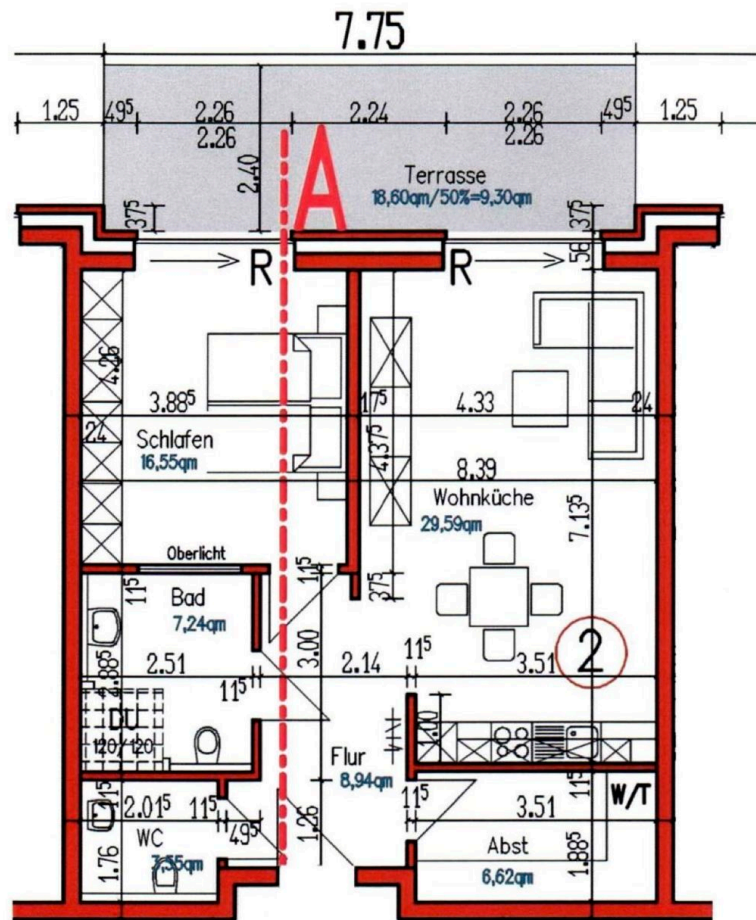
Gäste-WC



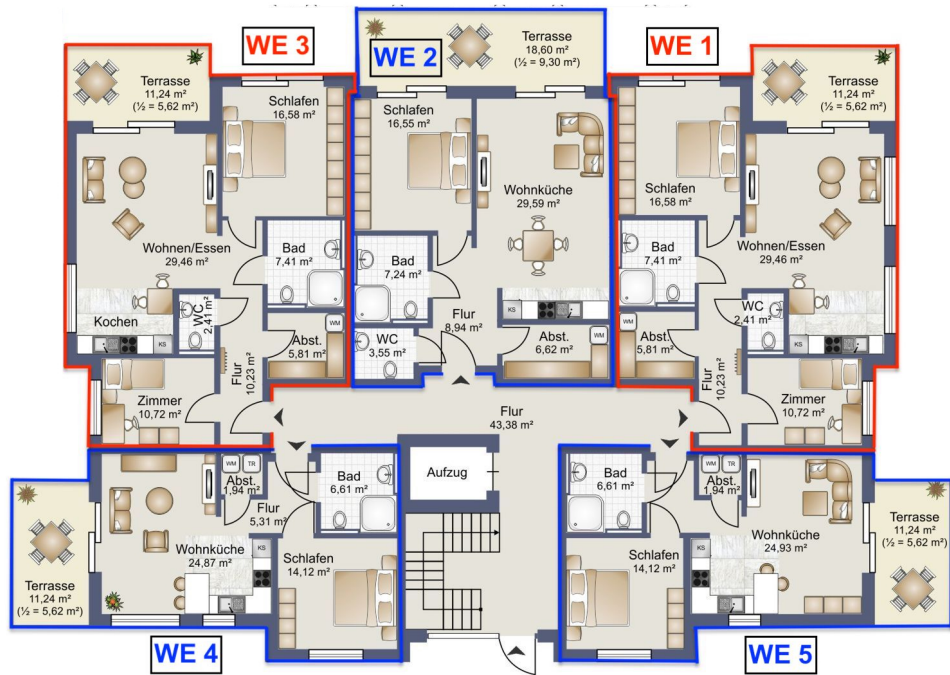
Diele

Visualisierung - Der Grundriss

Haus 2 - Wohnung 2 - Erdgeschoss - 023-5568



Wohnfläche: ca. 81,79 m²



Erdgeschoss Gesamt

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieses Mehrfamilienhaus wurde 2024 / 2025 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

Altersgerechte Erdgeschosswohnung mit Terrasse im energieeffizienten Neubau zu mieten:

Diese moderne Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 altersgerechten Wohneinheiten. Das Gebäude wurde nach dem KfW Standard 40 NH erbaut und überzeugt durch eine besonders energieeffiziente und nachhaltige Bauweise. Alle Wohnungen sind bequem über das Treppenhaus sowie per Personenaufzug erreichbar.

Diese Wohnung Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über ein Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und Zugang zur eingezäunten Terrasse, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, ein Gäste-WC, einen Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie einen Flur mit Platz für eine Garderobe.

Zur Ausstattung gehören unter anderem eine neue Einbauküche inklusive E-Geräten, Fußbodenheizung, Vinylböden, dreifach verglaste Kunststoffrahmenfenster mit elektrischen Rollläden, eine kontrollierte Be- und Entlüftung, Videosprechanlage, Glasfaseranschluss sowie ein PKW-Stellplatz im Freien. Zusätzlich steht ein gemeinschaftlicher Fahrradschuppen zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine Erdwärmepumpe. Ein Großteil des benötigten Stroms wird durch eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher erzeugt.

Informationen zu den Mietkonditionen:

Kaltmiete monatlich: 740,00 €

Nebenkosten-Vorauszahlung inkl. Heizkosten monatlich: 200,00 €

Verbrauchsstrom-Vorauszahlung monatlich: 80,00 €

Immobilien Tiehen oHG

Küchenmiete monatlich: 50,00 €

Mietkaution: 1.480,00 €

Mindestmietdauer: 24 Monate

In den Nebenkosten sind unter anderem die Kosten für Heizung, Wasserverbrauch, Treppenhausreinigung, Winterdienst, Fahrstuhl und Müllentsorgung enthalten. Der Verbrauchsstrom wird im Rahmen eines Mieterstrommodells separat abgerechnet.

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei.

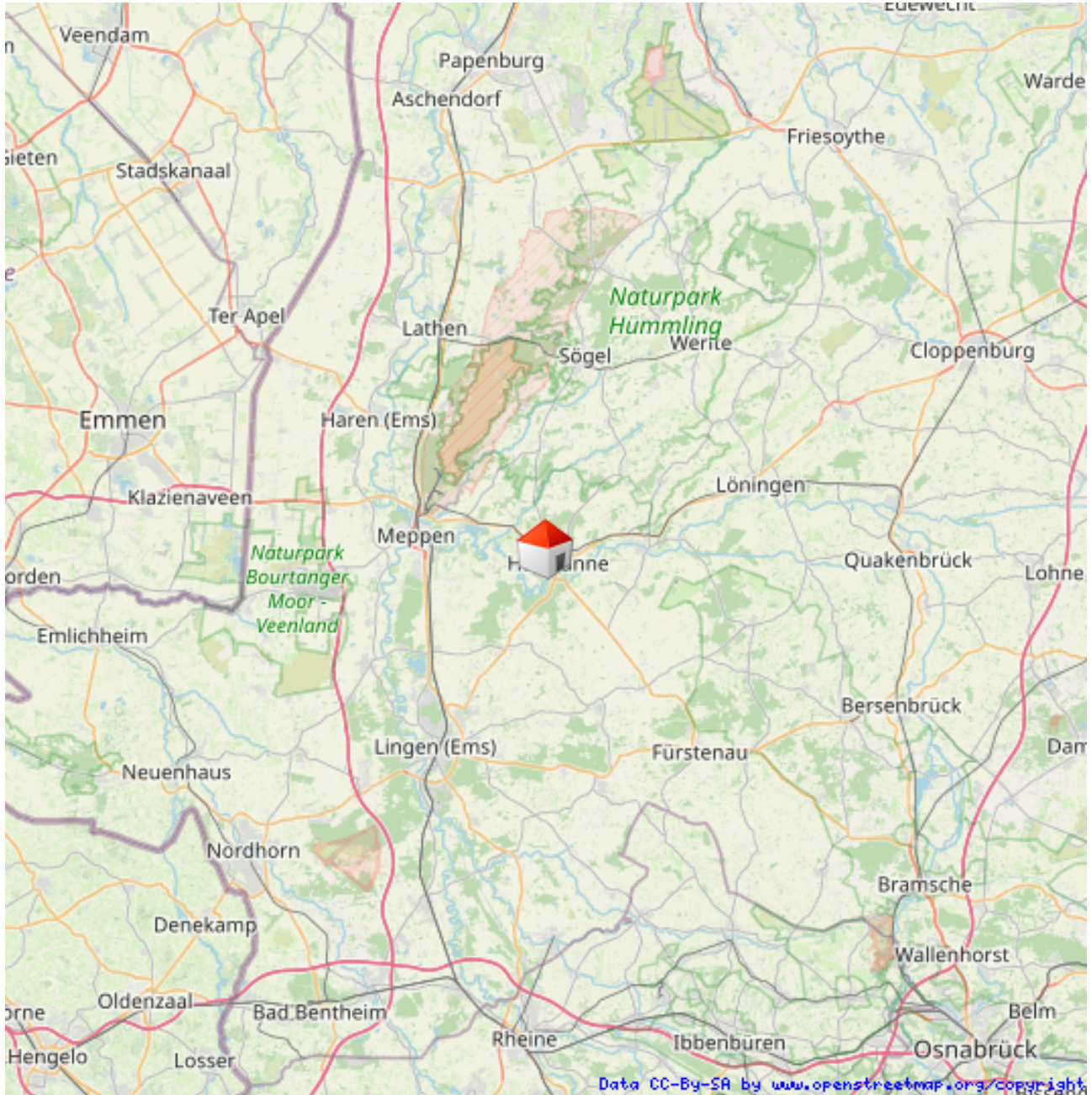
Flächenberechnung

Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

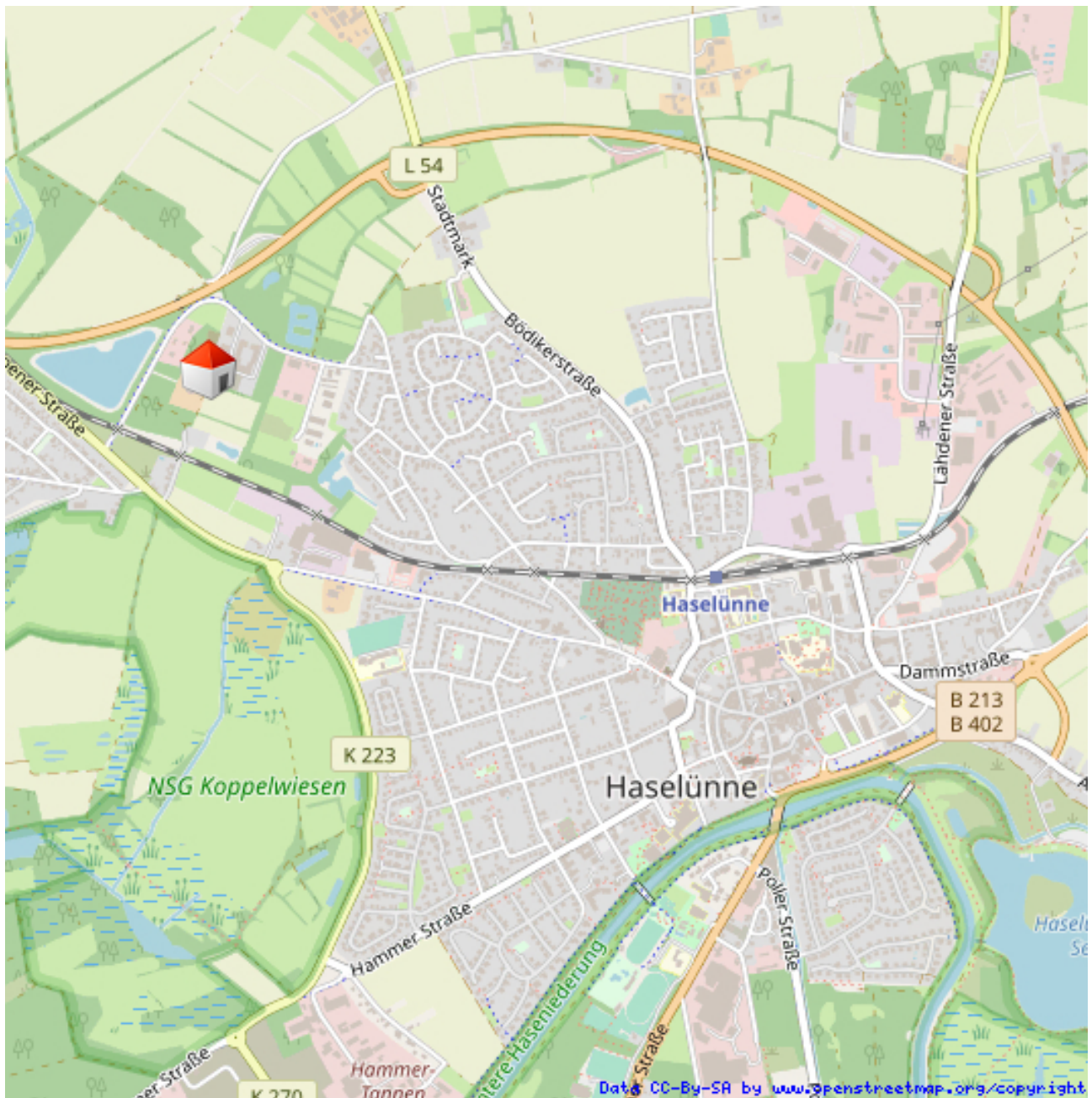
- Wohnen / Essen: 29,59 qm
- (Eltern-) Schlafzimmer: 16,55 qm
- Badezimmer: 7,24 qm
- Gäste-WC: 3,55 qm
- Abstellraum: 6,62 qm
- Flur: 8,94 qm
- Balkon / Terrasse: 18,60 qm (Fläche 9,30 qm, angerechnet zu 1/2)

Summe Wohnfläche: 81,79 qm

Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

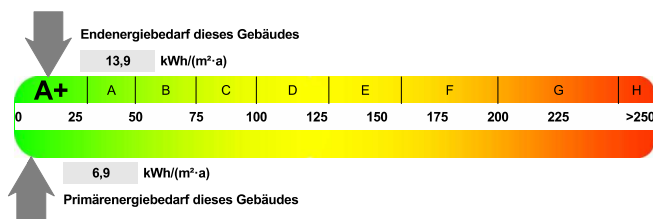
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005446707

2

Energiebedarf

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



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

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 Energien³

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

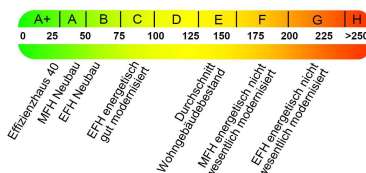
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
PV-Strom	15,0 %	100,0 %
Geothermie und Umweltwärme	64,6 %	129,2 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	35,4 %	70,8 %
Summe:	115,0 %	300,0 %

Maßnahmen zur Einsparung³

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 Endenergie⁴



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.