

# Das Exposé



Objekt: 2710

## Neubauerstbezug in Haren (Ems): Moderne und energieeffiziente Wohnung mit Dachterrasse zu mieten!

Dachgeschosswohnung, Ringstraße 24 a

49733 Haren, 1.250,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 2710

### Geografische Angaben

Straße Ringstraße  
Hausnummer 24 a  
PLZ 49733  
Ort Haren

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 1.250,00 €  
Nebenkosten 150,00 €  
Kaution 2.500,00 €

### Flächen

Wohnfläche ca. 102 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 3  
Schlafzimmer 2  
Badezimmer 1  
Anzahl sep. WC 1  
Anzahl Terrassen 1

### Ausstattung

Bauweise Massiv  
Dachform Satteldach

Stellplätze 1 Carport  
1 Freiplatz  
Balkon Ja  
Befuerung Luft/Wasser  
Wärmepumpe  
Heizungsart Fußbodenheizung,  
Wärmepumpe  
Boden Fliesen  
Bad Fenster, Dusche  
Gäste WC Ja  
Fahrradraum Ja  
Wasch/Trockenraum Ja  
Dachboden Ja  
Breitbandanschluss Ja  
TV-Anschluss Satellit,  
Internet-Streaming

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2024  
Baujahr lt. 2024  
Energieausweis  
Energieausweis Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf 20,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieausweis gültig 21.06.2034  
bis  
wesentlicher Luft/Wasser  
Energieträger Wärmepumpe

Energieeffizienzklas- A+

se

Warmwasser Ja

enthalten

### Weitere Informationen

Verfügbar ab ab sofort

## Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen/ Essen/ Kochen



Dachterrasse



Schlafen I



Schlafen II



Tageslichtbad



Gäste-WC



Flur DG



Hauswirtschaftsraum

## Visualisierung - Der Grundriss



## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Siedlung in Haren.

Die Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Gastronomie und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Verkehrsanbindung.

## Für Ihr Raumgefühl

Moderne Neubauwohnung mit Dachterrasse in Haren zu mieten!

In ruhiger und gepflegter Wohnlage von Haren befindet sich dieses moderne Wohnhaus mit zwei hochwertigen Wohneinheiten. Die angebotene Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es handelt sich um einen Neubau-Erstbezug!

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ein angenehmes Wohngefühl. Ein separater Eingang mit eigenem Treppenhaus führt in die Dachgeschosswohnung.

Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur sonnigen Dachterrasse. Zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum ergänzen das Raumangebot.

Zur Ausstattung gehören unter anderem eine Fußbodenheizung, ein zentrale Be- und Entlüftung sowie dreifach verglaste Kunststoffrahmenfenster.

Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Das Wohnhaus wurde in KfW-55-Bauweise errichtet und erfüllt damit moderne Anforderungen an energieeffizientes Wohnen.

Ein Pkw-Stellplatz mit Carport befindet sich direkt vor dem Gebäude.

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete: 1.225,00€ mtl.
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung: 150,00 € mtl. (inkl. Heizung und Wasser)
- Mietkaution: 2.500,00 €
- Strom (ohne Heizstrom) rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab

Hinweise:

- Im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 12 Monaten vereinbart.
- Bei einigen Fotos wurden Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern.
- Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

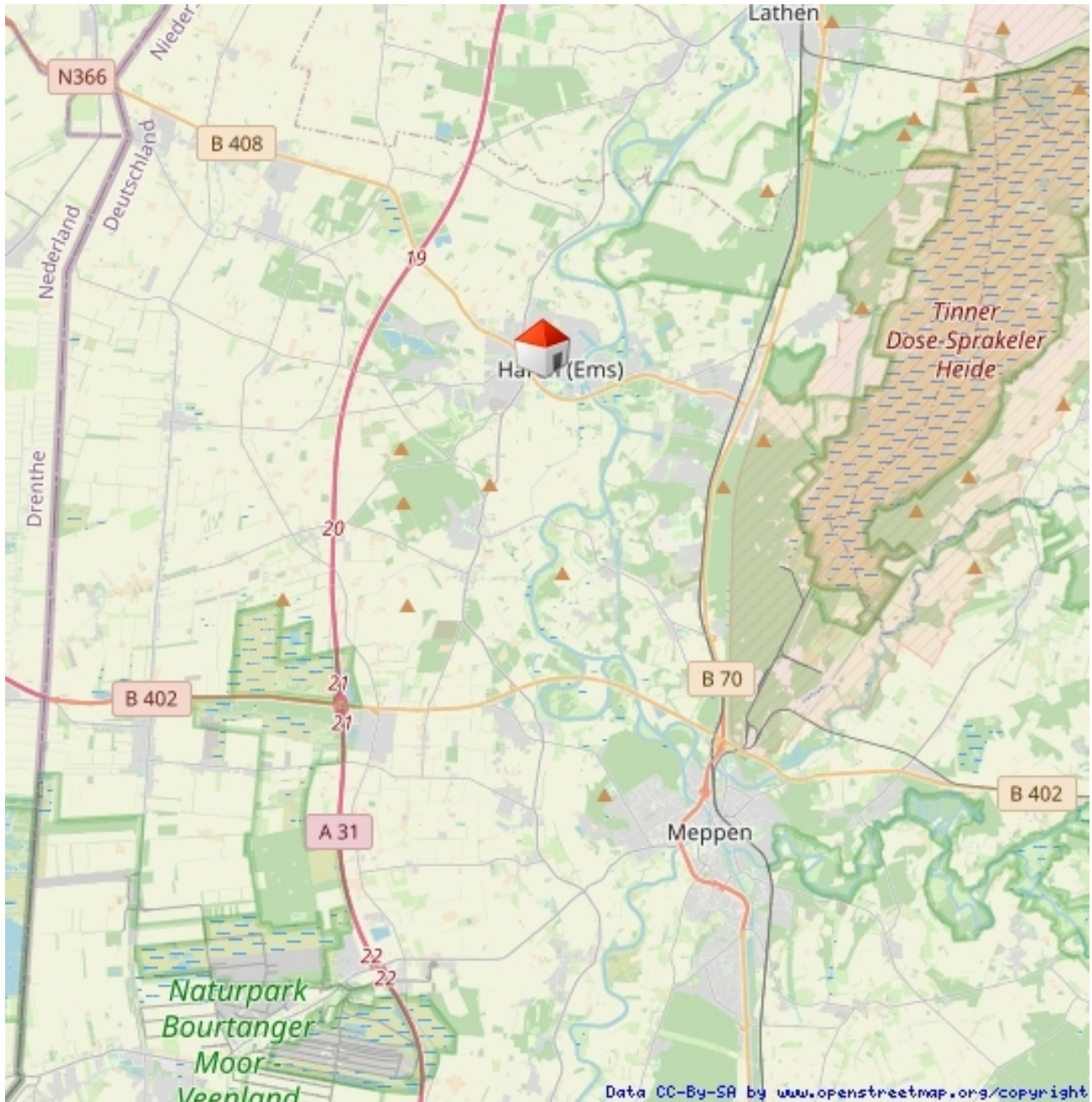
## Flächenberechnung

Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

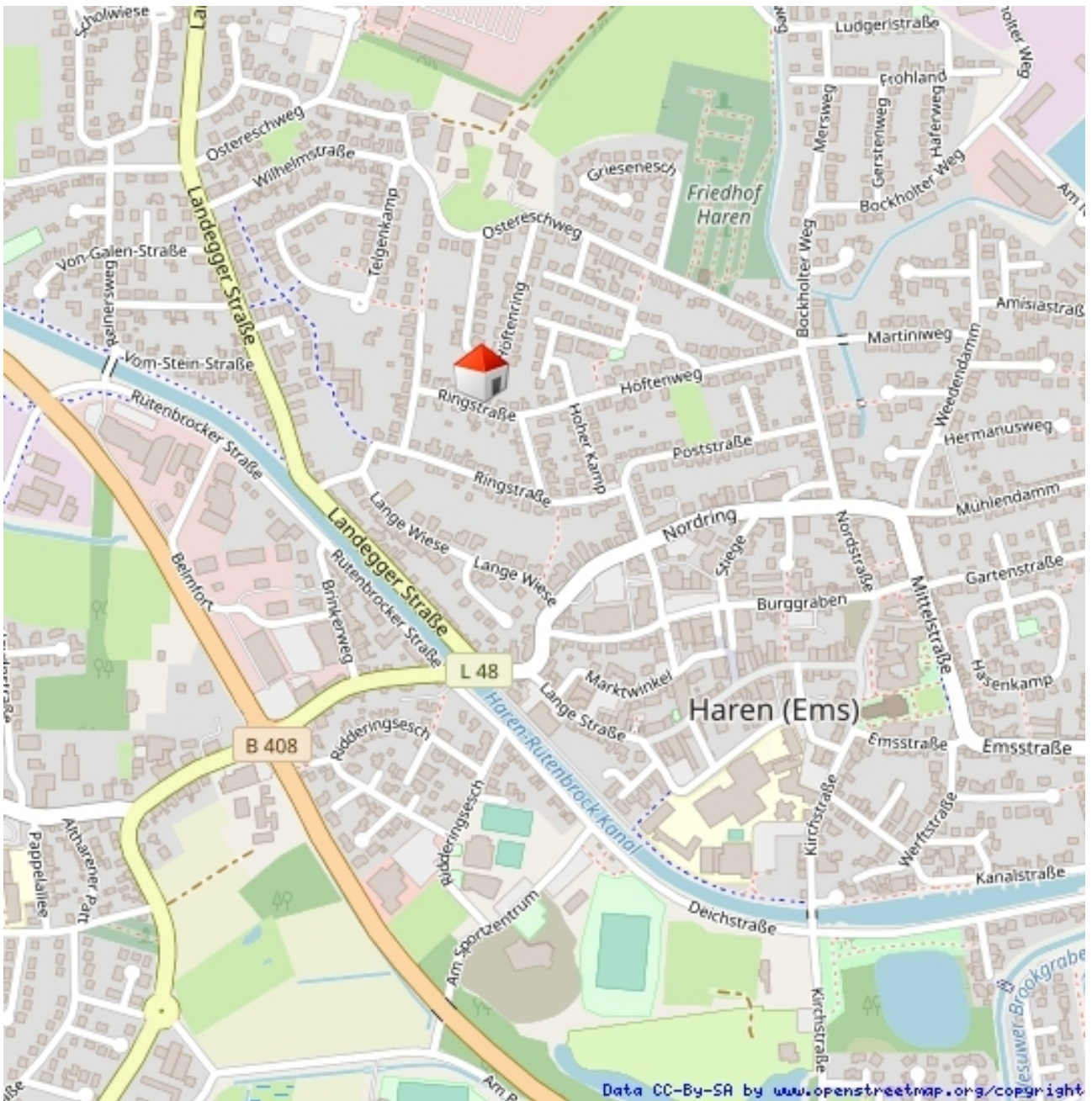
- Flur: 7,64 m<sup>2</sup>
- Diele: 10,42 m<sup>2</sup>
- Wohnen / Essen/ Kochen: 27,50 m<sup>2</sup>
- Tageslichtbad: 9,09 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC: 2,13 m<sup>2</sup>
- Schlafen 1: 17,14 m<sup>2</sup>
- Schlafen 2: 12,33 m<sup>2</sup>
- Hauswirtschaftsraum: 4,74 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 11,61 m<sup>2</sup> (insgesamt 23,22 m<sup>2</sup> Fläche, angerechnet zu 1/2)

Summe Wohnfläche: 102,60 m<sup>2</sup>

## Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

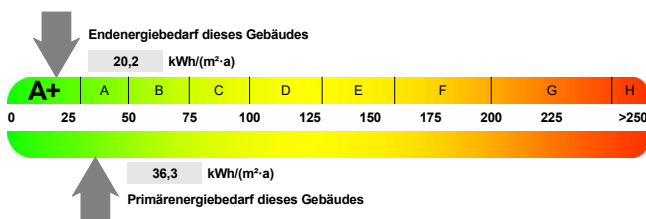
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-005174275

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 11,3 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 36,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: 55,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>v</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert: 0,29 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert: 0,43 W/(m<sup>2</sup>·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]

20,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

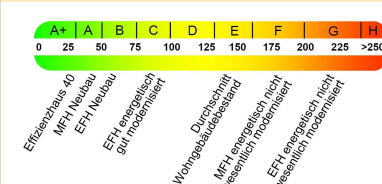
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	77,6 %	155,2 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	20,2 %	40,3 %
Summe:	97,8 %	195,6 %

## Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

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<sup>4</sup>



## 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 erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>W</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> 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](mailto:maike.koers@tiehen.eu)

Web: [www.tiehen.eu](http://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.