

Das Exposé



Objekt: 1531_14

Wohnen am Gutshof in Haselünne – altersgerechte Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage zu mieten!

Erdgeschosswohnung, Am Schullenriedengraben 19 A

49740 Haselünne, 650,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Geografische Angaben

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

Preise

Provisionsfrei	Ja
Kaltmiete	650,00 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	185,00 €
Warmmiete	835,00 €
Kaution	1.240,00 €

Flächen

Grundstück	ca. 1.840 m ²
Wohnfläche	ca. 58 m ²
Zimmer Gesamt	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Anzahl Terrassen	1

Ausstattung

Bauweise	Massiv
-----------------	--------

Dachform	Satteldach
Unterkellert	Nein
Stellplätze	1 Freiplatz
Fahrstuhl	Personenaufzug
Küche	Einbauküche, offene Küche
Terrasse	Ja
Befeurung	Erdwärme
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Boden	Fliesen, Vinylboden
Bad	Dusche
Seniorengerecht	Ja
Fahrradraum	Ja
Breitbandanschluss	Ja
TV-Anschluss	Satellit

Baujahr / Energieausweis

Baujahr	2023
Baujahr lt.	2023
Energieausweis	
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	13,9 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	25.11.2034
wesentlicher Energieträger	Erdwärme

Energieeffizienzklas- A+

se

Warmwasser Ja

enthalten

Weitere Informationen

Verfügbar ab 01.12.2026

Impressionen - Der erste Eindruck



The floor plan shows a symmetrical layout of five residential units (WE 1 to WE 5) around a central corridor and staircase. Each unit includes a living area, kitchen, bedrooms, bathrooms, and a terrace. Dimensions are provided for all rooms and overall building measurements.

Unit Details:

- WE 1:** Terrace 11.24 m² (½ = 5.62 m²), Schlafen 16.58 m², Wohnküche 29.59 m², Schlafen 16.58 m², Bad 7.41 m², Abst. 5.81 m², Zimmer 10.72 m², Flur 10.23 m².
- WE 2:** Terrace 18.60 m² (½ = 9.30 m²), Schlafen 16.55 m², Wohnküche 29.59 m², Schlafen 16.55 m², Bad 7.24 m², Abst. 3.55 m², Zimmer 10.72 m², Flur 8.94 m².
- WE 3:** Terrace 11.24 m² (½ = 5.62 m²), Schlafen 16.58 m², Wohnküche 29.46 m², Schlafen 16.58 m², Bad 7.41 m², Abst. 5.81 m², Zimmer 10.72 m², Flur 10.23 m².
- WE 4:** Terrace 11.24 m² (½ = 5.62 m²), Schlafen 14.12 m², Wohnküche 24.87 m², Schlafen 14.12 m², Bad 6.61 m², Abst. 1.94 m², Zimmer 10.72 m², Flur 5.31 m².
- WE 5:** Terrace 11.24 m² (½ = 5.62 m²), Schlafen 14.12 m², Wohnküche 24.93 m², Schlafen 14.12 m², Bad 6.61 m², Abst. 1.94 m², Zimmer 10.72 m², Flur 5.31 m².

Common Areas:

- Central Corridor (Flur):** 43.38 m²
- Staircase (Aufzug):** Located in the center of the building.

Dimensions:

- Horizontal Dimensions (Top):** 4.68, 4.51, 6.01, 8.69, 4.01, 5.13, 27.38, 3.88, 7.75, 4.33, 5.13, 4.01, 8.69, 4.51, 3.13, 1.20, 3.71, 1.38, 4.94, 2.01, 2.14, 3.51, 2.57, 2.57, 6.01, 3.13, 1.20, 3.71, 1.38, 2.38, 2.81, 3.28, 1.90, 2.99, 6.43, 1.38.
- Horizontal Dimensions (Bottom):** 2.40, 3.76, 5.59, 1.40, 1.63, 3.88, 2.51, 2.50, 5.01, 1.90, 2.51, 3.88, 1.63, 1.40, 5.59, 3.76, 2.40, 5.76, 5.00, 4.73, 25.91, 5.00, 3.88, 1.63, 1.40, 5.59, 3.76, 2.40.
- Vertical Dimensions (Right):** 2.40, 4.13, 7.13, 2.88, 1.78, 0.90, 2.75, 7.13, 2.01, 2.26, 1.88, 1.88, 2.88, 2.63, 1.13, 1.38, 3.63, 2.51, 4.60, 5.26.

Erdgeschoss - gesamt

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieses Mehrfamilienhaus wird derzeit auf einem 1.840 qm großen Grundstück in einem noch jungen, aber 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 Blick ins Grüne in Haselünne zu mieten!

Diese altersgerechte Erdgeschosswohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus mit insgesamt zwölf exklusiven Wohneinheiten. Der Neubau entsteht nach dem KfW-40-NH-Standard und verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer nachhaltigen Energieversorgung durch Erdwärmepumpe, Photovoltaikanlage und Batteriespeicher.

Die Wohnung Nr. 5 verfügt über einen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zur Terrasse. Eine neue Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist bereits in der Kaltmiete enthalten. Ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Handtuchheizkörper sowie ein Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ergänzen das Raumangebot. Der Flur bietet Platz für eine Garderobe.

Fußbodenheizung in allen Räumen, Vinylböden, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden und eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgen für angenehmen Wohnkomfort. Eine Videosprechanlage, ein Personenaufzug im Haus, ein gemeinschaftlicher Fahrradschuppen und ein zugeordneter Außenstellplatz runden die Ausstattung ab.

Informationen zu den Mietkonditionen:

- Kaltmiete: 650,00 € monatlich
- Nebenkostenvorauszahlung: 185,00 € monatlich (inkl. Heizung, Wasser, Heizstrom)
- Mietkaution: 1.300,00 €
- im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 12 Monaten vereinbart
- Die Nebenkosten beinhalten unter anderem Heizung, Wasser, Treppenhausreinigung, Winterdienst, Aufzug und Müllentsorgung. Die Abrechnung der Nebenkosten und des Stromverbrauchs erfolgt

jährlich.

Die Vermittlung ist für Mieter provisionsfrei!

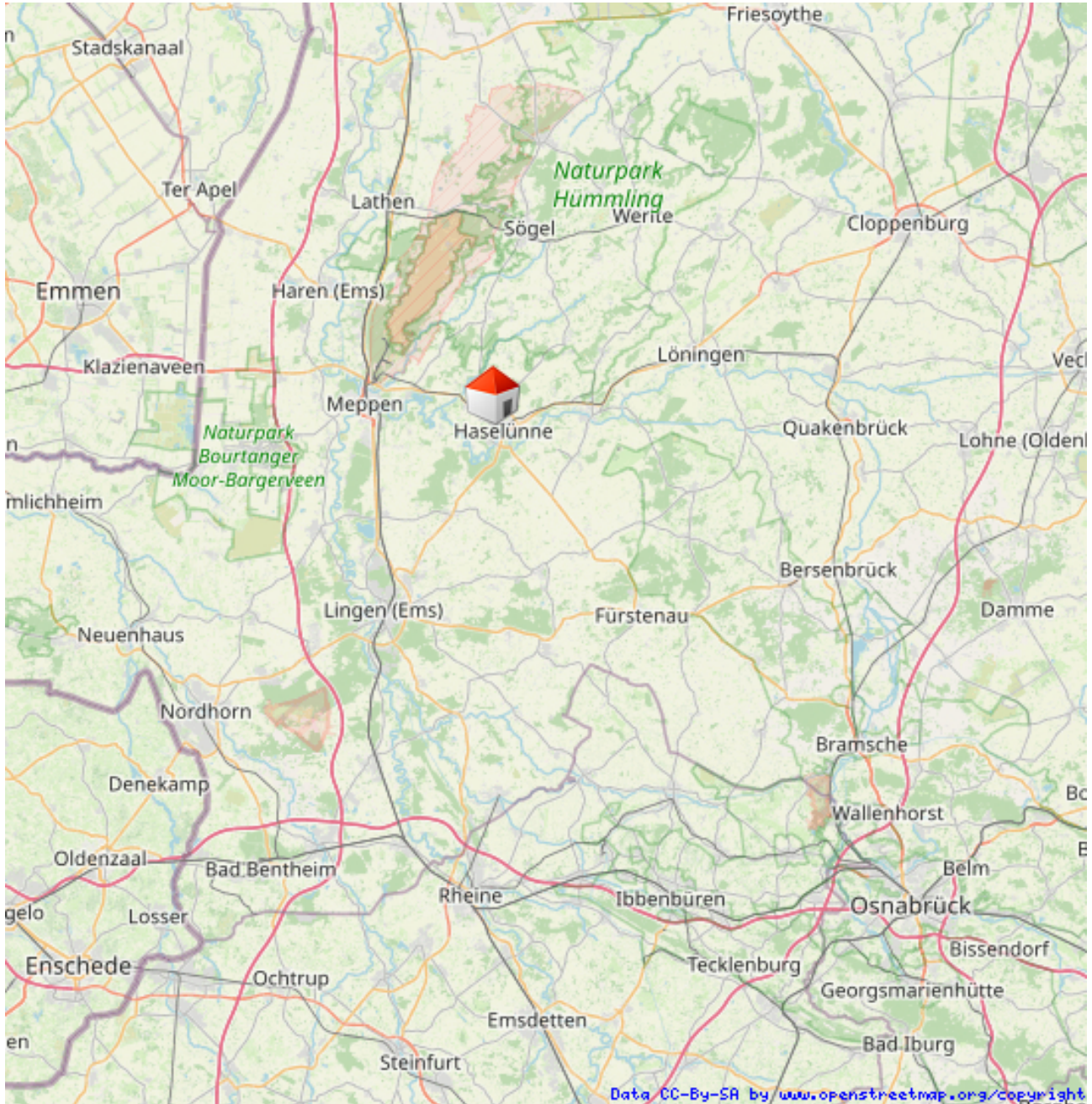
Flächenberechnung

Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

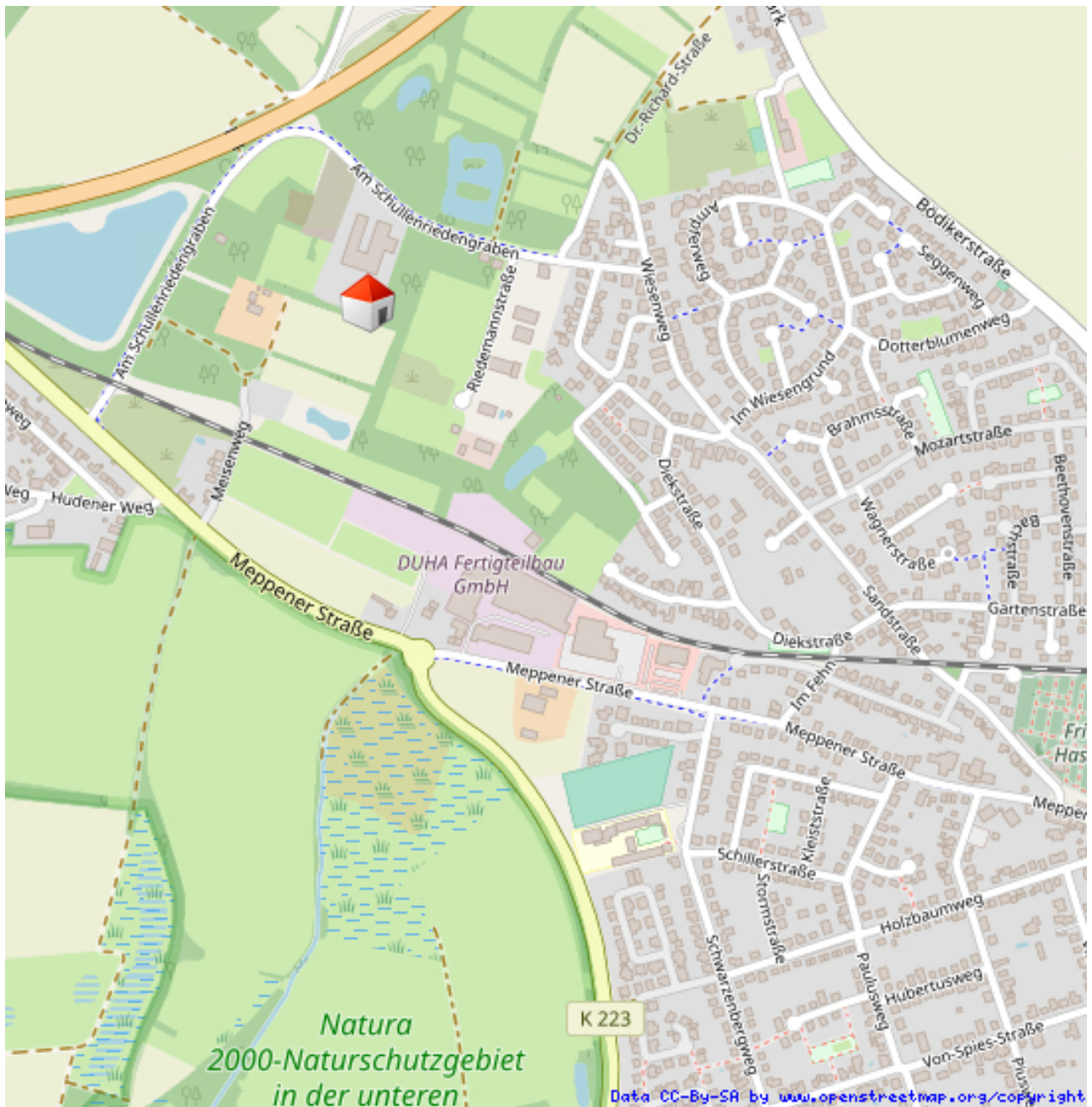
- Wohnküche: 24,93 qm
- Schlafen: 14,12 qm
- Bad: 6,61 qm
- Abstellraum: 1,94 qm
- Flur: 5,31 qm
- Terrasse: 11,24 qm (1/2 = 5,62 qm)

Summe Wohnfläche: 58,53 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

Treibhausgasemissionen2,2kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

13,9 kWh/(m²·a)

A+

A

B

C

D

E

F

G

H

0255075100125150175200225>250

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

6,9 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert6,9 kWh/(m²·a)

Anforderungswert51,4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}³

Ist-Wert0,22 W/(m²·K)

Anforderungswert0,40 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

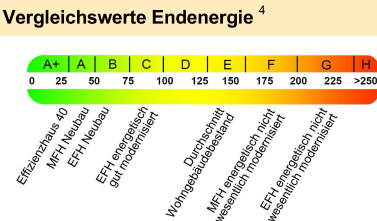
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfü- llung:
PV-Strom	15,0 %	100,0 %
Geothermie und Umweltwärme	64,6 %	129,2 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	35,4 %	70,8 %
Summe:	115,0 %	300,0 %

Maßnahmen zur 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: %



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.