Das Exposé



Objekt: 2706

Erstbezug in Geeste: 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Einbauküche zu mieten!

Erdgeschosswohnung, Varloher Straße 24

49744 Geeste, 1.190,00 €

IMMOBILIEN
TIEHEN

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Geografische Angaben

Straße	Varloher Straße
Hausnummer	24
PLZ	49744
Ort	Geeste

Preise

Provisionsfrei	Ja
Kaltmiete	1.190,00 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	245,00 €
Warmmiete	1.435,00 €
Kaution	3.500,00 €

Flächen

Grundstück	ca. 500 m^2
Wohnfläche	ca. 96 m^2
Zimmer Gesamt	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Terrassen	1

Ausstattung

Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Unterkellert	Nein
Stellplätze	1 Freiplatz
Küche	Einbauküche, offene Küche
Terrasse	Ja
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Boden	Fliesen, Vinylboden
Bad	Fenster, Dusche
Gäste WC	Ja
Fahrradraum	Ja
Wasch/ Trockenraum	Ja
TV-Anschluss	Satellit, Internet-Streaming

Baujahr / Energieausweis

Baujahr	2026
Baujahr lt. Energieausweis	2026
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	27,3 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	12.11.2036
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe

IMMOBILIEN
TIEHEN

Energieeffizienz-klasse	A+
Warmwasser enthalten	Ja

Weitere Informationen

Verfügbar ab	01.03.2027

IMMOBILIEN
TIEHEN

Impressionen - Der erste Eindruck



Visualisierung Vorderansicht



Visualisierung Hinteransicht



Visualisierung Wohnen/ Essen/ Kochen



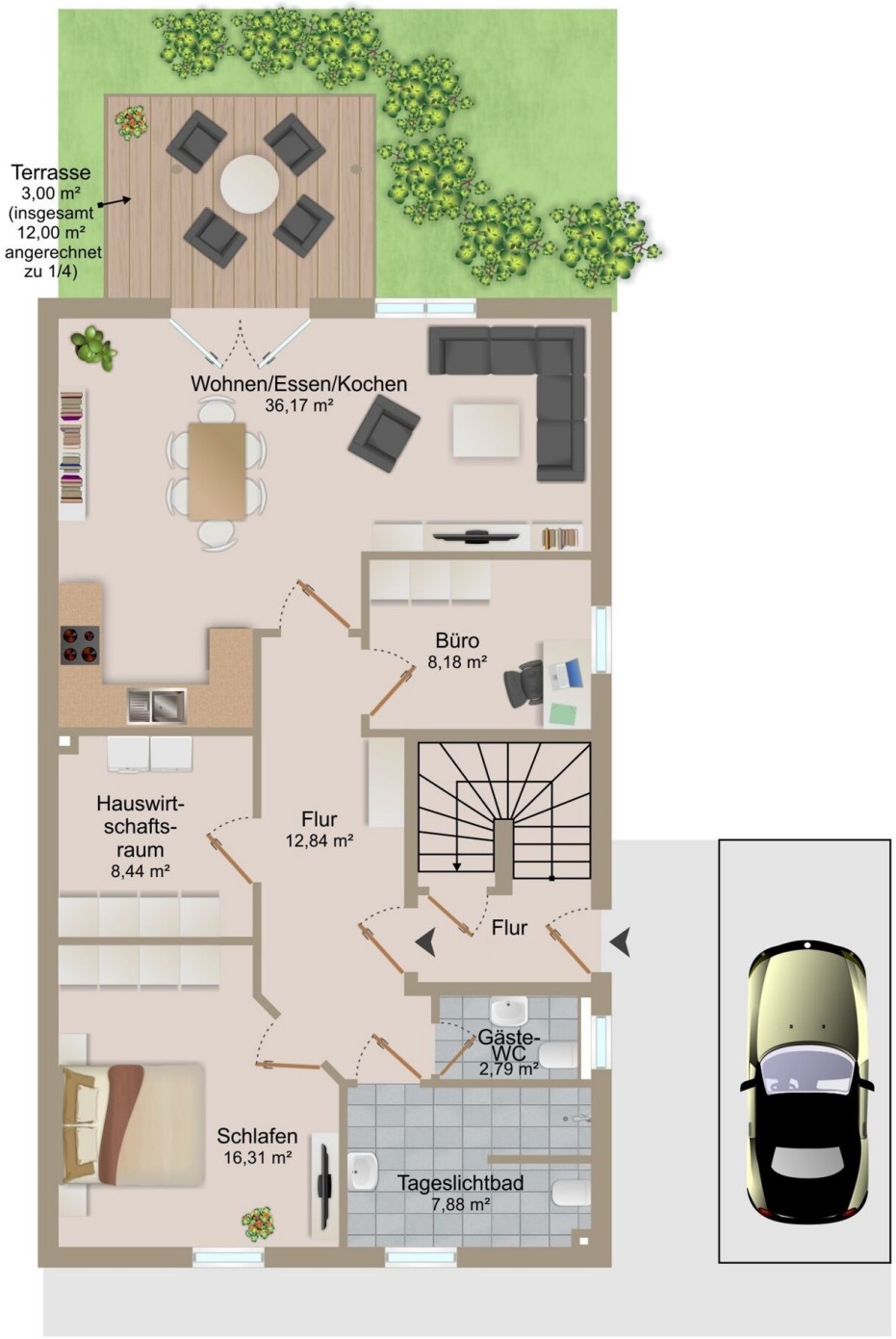
Visualisierung Schlafen 1



Flur

IMMOBILIEN
TIEHEN

Visualisierung - Der Grundriss



Versetzen Sie sich mal in diese Lage

An der Varloher Straße in Geeste entsteht 2026 auf einem Eigentumsgrundstück das Neubauensemble mit insgesamt acht Wohnungen. Die Lage zwischen Meppen und Lingen verbindet die Freizeitmöglichkeiten des Emslands mit der Anbindung an die beiden Städte.

Die Grundschule und die Kindergärten befinden sich im Ortsteil Geeste. Die Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und die ärztliche Versorgung stehen unter anderem in den umliegenden Ortsteilen Dalum und Groß Hesepe zur Verfügung.

Der Geester Speichersee bietet mit dem Badestrand und den Wegen rund um den See Möglichkeiten zum Baden, Spazierengehen und Radfahren. Die Radwege der Umgebung laden zu weiteren Ausflügen durch das Emsland ein.

Über die B 70 besteht die Anbindung in Richtung Meppen und Lingen. Die A 31 ermöglicht überregionale Fahrten. Der Bahnhof Geeste befindet sich im Ortsteil Osterbrock.

Für Ihr Raumgefühl

Erstbezug – Erdgeschosswohnung in Geeste zu mieten!

Diese 3-Zimmer-Neubauwohnung im Erdgeschoss bietet auf ca. 96 m^2 Wohnfläche einen durchdachten Grundriss mit offenem Wohn-, Koch- und Essbereich, zwei weiteren Zimmern und einer Terrasse.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich mit bereits vorhandener Einbauküche. Der direkte Zugang zur Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft Platz für entspannte Stunden.

Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt.

Das Tageslichtbad verfügt über eine ebenerdige Dusche. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot. Der Hauswirtschaftsraum bietet Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie zusätzlichen Stauraum. Ein Pkw-Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung.

Das Gebäude wird in massiver Bauweise mit Klinkerfassade errichtet. Zur vorgesehenen Ausstattung zählen dreifach verglaste Kunststofffenster und elektrische Rollläden. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt für die Beheizung. Für Elektroautos werden Ladesäulen installiert.

Informationen zu den Mietkonditionen:
- Kaltmiete: 1.190,00 €
- Nebenkostenvorauszahlung: 245,00 € (inkl. Heizstrom, Wasser)
- Verbrauchsstrom wird separat im Mieterstrommodell abgerechnet
- Mietkaution: 3.500,00 €
- im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 12 Monaten vereinbart

Hinweise:
- Die dargestellten Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) visualisiert und dienen als unverbindliche Gestaltungsbeispiele. Sie können vom tatsächlichen Zustand und der Ausstattung der Immobilie abweichen.
- Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

Flächenberechnung

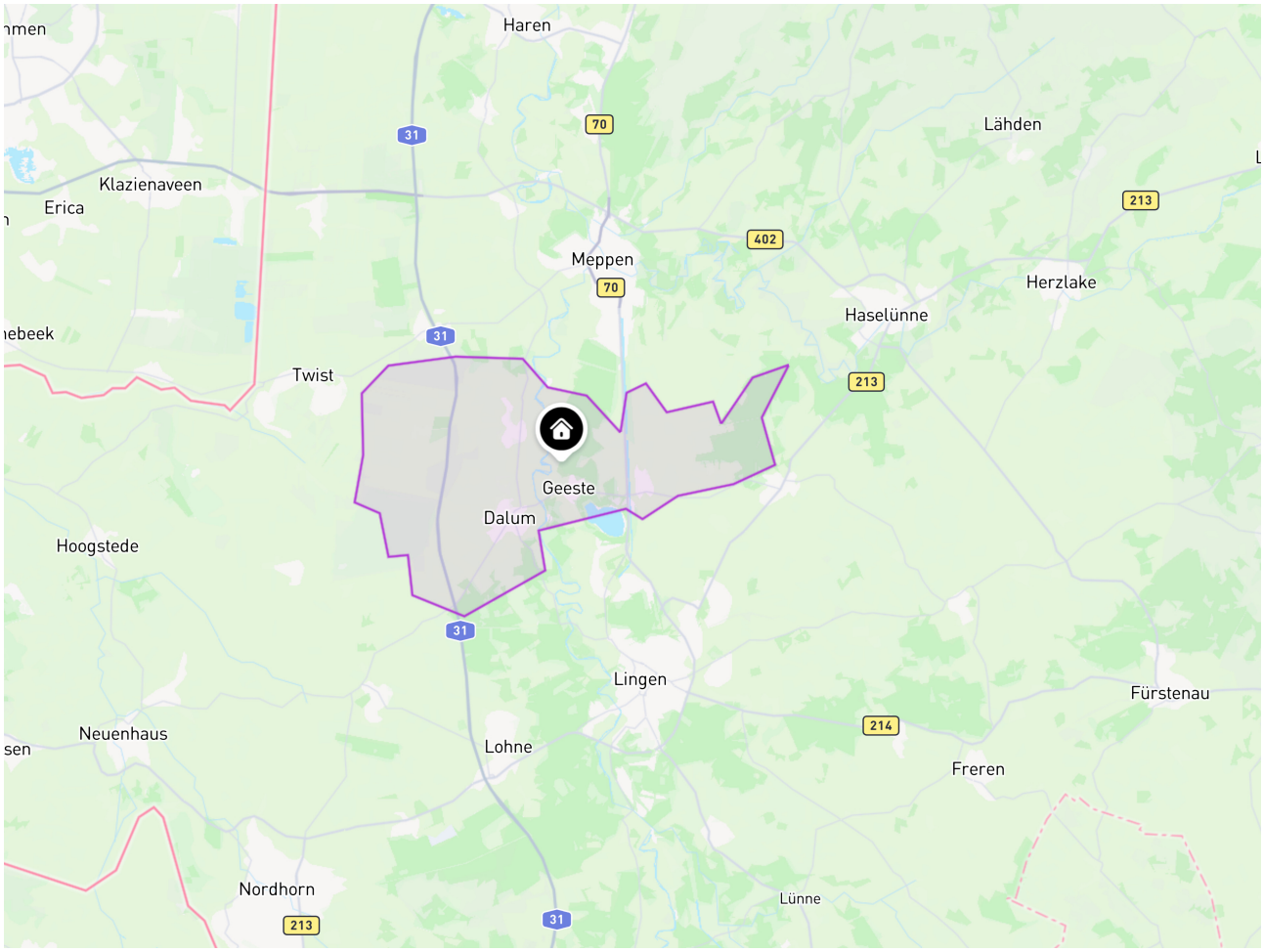
Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

- Wohnen/ Essen/ Küche: 36,17 m^2
- Schlafen 1: 16,31 m^2
- Schlafen 2: 8,18 m^2
- Tageslichtbad: 7,88 m^2
- Gäste-WC: 2,79 m^2
- Hauswirtschaft: 8,44 m^2
- Flur: 12,84 m^2
- Terrasse: 3,00 m^2 (insgesamt 12,00 m^2 angerechnet zu 1/4)

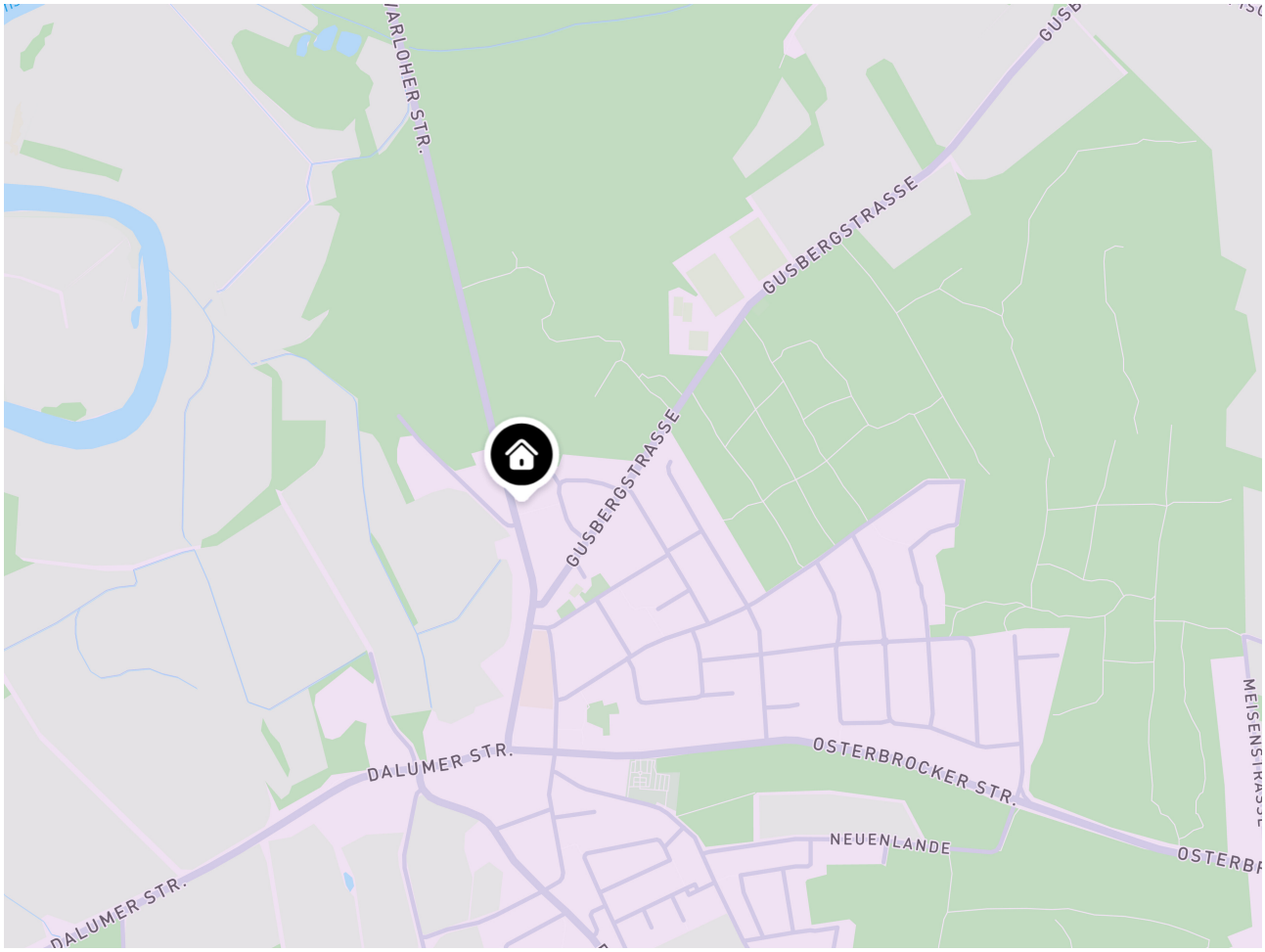
Summe Wohnfläche: 95,61 m^2

IMMOBILIEN
TIEHEN

Der Lageplan



Makrolage


GUSBERGSTRASSE
GUSBERGSTRASSE
DALUMER STR.
OSTERBROCKER STR.
NEUENLANDE
DALUMER STR.

Mikrolage

IMMOBILIEN TIEHEN

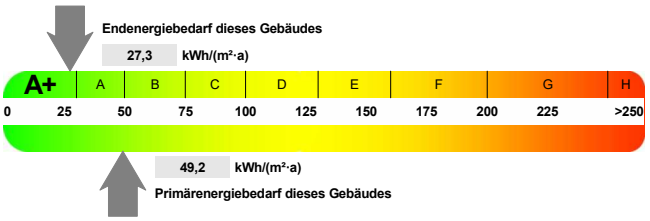
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer:** NI-2026-006746338 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **15,3** kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert **49,2** kWh/(m²·a) Anforderungswert **47,3** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,33 W/(m²·K) Anforderungswert 0,34 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 27,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [3] ☒ für Heizung ☒ für Warmwasser

☒ **Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG**

☒ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG [3]
- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☒ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

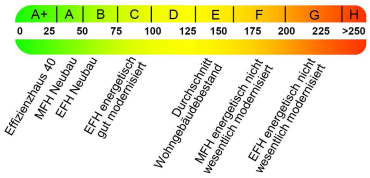
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung [5]	Anteil EE [6] der Einzelanlage	Anteil EE [6] aller Anlagen [7]
		Summe [8]	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [9]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [10]
	%
	%
Summe [8]	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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 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_N), 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 Mehrfachnennung möglich
4 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
5 Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
6 Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
7 nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
8 Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
9 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
10 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

IMMOBILIEN
TIEHEN

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.