# Das Exposé




Objekt: 1899_15

# Wohnen am Gutshof–neuwertige, altersgerechte Etagenwohnung mit zwei Schlafzimmern zur Miete!

Etagenwohnung, Am Schullenriedengraben 19 c

49740 Haselünne, 1.080,00 €

IMMOBILIEN
TIEHEN

# Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

## Geografische Angaben

| | |
|---|---|
| **Straße** | Am Schullenrieden-graben |
| **Hausnummer** | 19 c |
| **PLZ** | 49740 |
| **Ort** | Haselünne |
| **Bundesland** | Niedersachsen |

## Preise

| | |
|---|---|
| **Provisionsfrei** | Ja |
| **Kaltmiete** | 1.080,00 € |
| **Heizkosten in Nebenkosten enthalten** | Ja |
| **Nebenkosten** | 330,00 € |
| **Warmmiete** | 1.410,00 € |
| **Kaution** | 2.160,00 € |

## Flächen

| | |
|---|---|
| **Grundstück** | ca. 1.840 $m^2$ |
| **Wohnfläche** | ca. 110 $m^2$ |
| **Zimmer Gesamt** | 3 |
| **Schlafzimmer** | 2 |
| **Badezimmer** | 1 |
| **Anzahl sep. WC** | 1 |
| **Anzahl Balkone** | 2 |

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| **Bauweise** | Massiv |
| **Dachform** | Satteldach |
| **Unterkellert** | Nein |
| **Stellplätze** | 1 Freiplatz |
| **Fahrstuhl** | Personenaufzug |
| **Küche** | Einbauküche |
| **Balkon** | Ja |
| **Befeuerung** | Erdwärme |
| **Heizungsart** | Zentralheizung |
| **Boden** | Fliesen, Vinylboden |
| **Bad** | Fenster, Dusche |
| **Gäste WC** | Ja |
| **Seniorengerecht** | Ja |
| **Fahrradraum** | Ja |
| **TV-Anschluss** | Satellit |

## Baujahr / Energieausweis

| | |
|---|---|
| **Baujahr** | 2024 |
| **Baujahr lt. Energieausweis** | 2024 |
| **Energieausweis** | Bedarfsausweis |
| **Endenergiebedarf** | 13,9 kWh/($m^2$a) |
| **Energieausweis gültig bis** | 13.03.2033 |
| **wesentlicher Energieträger** | Luft/Wasser Wärmepumpe |

IMMOBILIEN
TIEHEN

| | |
|---|---|
| **Energieeffizienz-klasse** | A+ |
| **Zustand** | Neuwertig |

## Weitere Informationen

| | |
|---|---|
| **Verfügbar ab** | sofort |

IMMOBILIEN
TIEHEN

# Impressionen - Der erste Eindruck





Wohn-/Esszimmer Küche



Wohn-/Esszimmer Küche



Wohn-/Esszimmer Küche



Küche



Schlafzimmer



Gäste-/ Bürozimmer



Balkon 1



Balkon 2



Tageslichtbad



Tageslichtbad



Gäste-WC

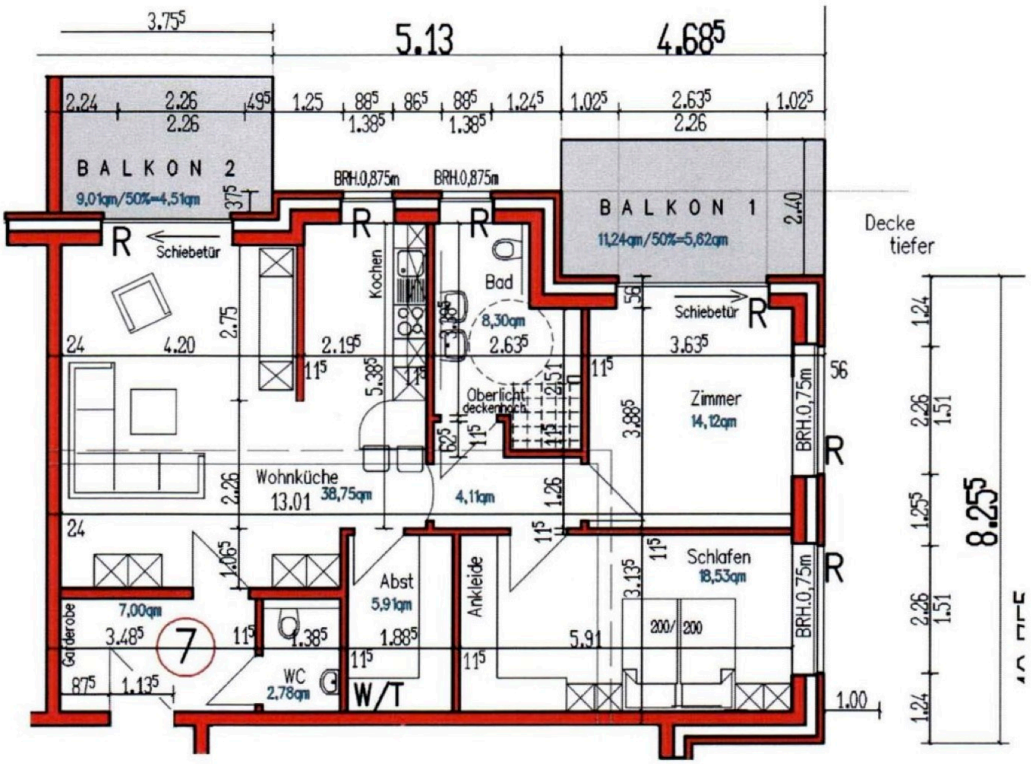


Flur

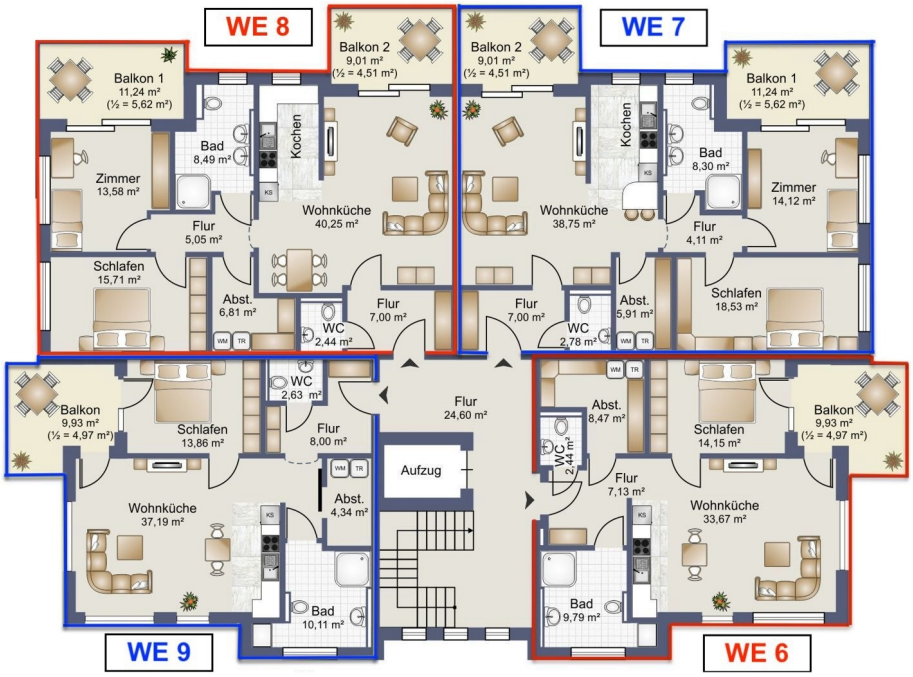
IMMOBILIEN
TIEHEN

## Visualisierung - Der Grundriss

# Haus 2 - Wohnung 7 – 1. OG - 023-5573




# Wohnfläche: ca. 109,63 m²




Grundriss 1. Obergeschoss Gesamt

## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieses Mehrfamilienhaus wird derzeit 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

Dieses nach dem KfW-40-NH-Standard errichtete Mehrfamilienhaus vereint energieeffizientes, nachhaltiges Wohnen mit modernem Komfort. Insgesamt zwölf exklusive, altersgerechte Wohnungen verteilen sich auf drei Etagen und sind bequem mit dem Aufzug erreichbar. Eine Erdwärmepumpe sorgt für die Beheizung; eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher deckt einen Großteil des dafür benötigten Stroms.

Die Wohnung 7 im ersten Obergeschoss bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon sowie zwei Schlafzimmer. Das Tageslichtbad verfügt über eine ebenerdige Dusche, zwei Waschbecken, ein WC und einen Handtuchheizkörper. Ein Gäste-WC, ein Abstellraum und ein Flur mit Platz für eine Garderobe ergänzen den Grundriss.

Zur hochwertigen Ausstattung gehören eine Einbauküche inklusive Elektrogeräten, Vinylböden, Fußbodenheizung in allen Räumen sowie dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden. Weiße Türen mit Edelstahldrückern, eine Videosprechanlage mit elektrischem Türöffner und eine kontrollierte Be- und Entlüftung sorgen für zusätzlichen Komfort. Glasfaser und eine Gemeinschaftssatellitenanlage sind ebenfalls vorhanden. Ein eigener Außenstellplatz und ein gemeinschaftlicher Fahrradschuppen runden das Angebot ab.

Informationen zu den Mietpreisen:
- Kaltmiete monatlich: 1.080,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 250,00 Euro
- Verbrauchsstrom Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 80,00 Euro

- Mietkaution: 2.160,00 Euro
- Küchenmiete monatlich: 45,00 Euro
- im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 24 Monaten vereinbart

Information zu den Nebenkosten:
In den Nebenkosten sind u.a. die Kosten für Heizung und Wasserverbrauch (jährliche Abrechnung) sowie Treppenhausreinigung, Winterdienst, Fahrstuhl und Müllentsorgung enthalten.

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

# Flächenberechnung

Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

- Wohnen / Essen: 38,75 qm
- Schlafzimmer: 18,53 qm
- Schlafen 2 / Gäste- o. Bürozimmer: 14,12 qm
- Tageslichtbad: 8,30 qm
- Gäste-WC: 2,78 qm
- Abstellraum: 5,91 qm
- Flur 1: 7,00 qm
- Flur 2: 4,11 qm
- Balkon 1: 11,24 qm (Fläche 5,62 qm, angerechnet zu 1/2)
- Balkon 2: 9,01 qm (Fläche 4,51 qm, angerechnet zu 1/2)

Summe Wohnfläche: 109,63qm

IMMOBILIEN
TIEHEN

# Der Lageplan




Makrolage


EPPENER STR.
Eltern
402
den
Haselünne
LINGENER STR.
Andrup
Hamm
Andruper Feld
Lage

Mikrolage

IMMOBILIEN TIEHEN

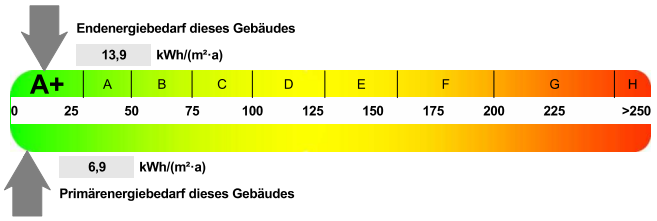
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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 $CO_2$-Äquivalent /(m²·a)




**Anforderungen gemäß GEG** [2]

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle $H_T'$

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 Energien [3]

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

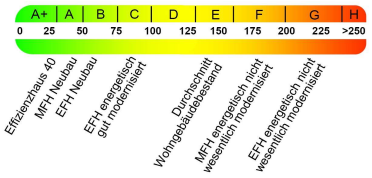
| Art: | Deckungsanteil: | Anteil der Pflichterfüllung: |
|---|---|---|
| PV-Strom | 15,0 % | 100,0 % |
| Geothermie und Umweltwärme | 64,6 % | 129,2 % |
| Wärme- und Kälterückgewinnung | 35,4 % | 70,8 % |
| | % | % |
| Summe: | 115,0 % | 300,0 % |

## Maßnahmen zur Einsparung [3]

**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 [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] nur bei Neubau
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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.