# 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 €

IMMOBILIEN
TIEHEN

# Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

## Geografische Angaben

| | |
|---|---|
| **Straße** | Am Schullenrieden-graben |
| **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 |
| **Befeuerung** | Erdwärme |
| **Heizungsart** | Zentralheizung, Fußbodenheizung |
| **Boden** | Fliesen, Vinylboden |
| **Bad** | Dusche |
| **Seniorengerecht** | Ja |
| **Fahrradraum** | Ja |
| **TV-Anschluss** | Satellit |

## Baujahr / Energieausweis

| | |
|---|---|
| **Baujahr** | 2023 |
| **Baujahr lt. Energieausweis** | 2023 |
| **Energieausweis** | Bedarfsausweis |
| **Endenergiebedarf** | 13,9 kWh/($m^2$a) |
| **Energieausweis gültig bis** | 25.11.2034 |
| **wesentlicher Energieträger** | Erdwärme |
| **Energieeffizienz-klasse** | A+ |

| | |
|---|---|
| **Warmwasser enthalten** | Ja |

## Weitere Informationen

| | |
|---|---|
| **Verfügbar ab** | 01.12.2026 |

IMMOBILIEN
TIEHEN

# Impressionen - Der erste Eindruck

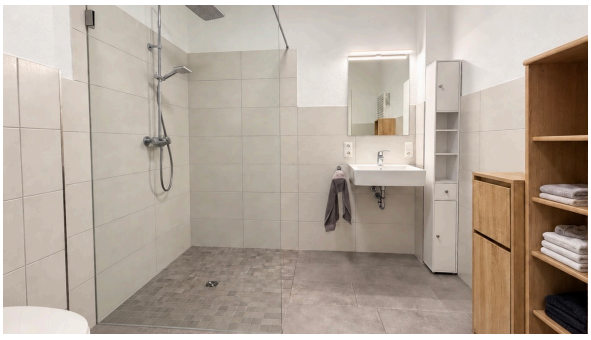












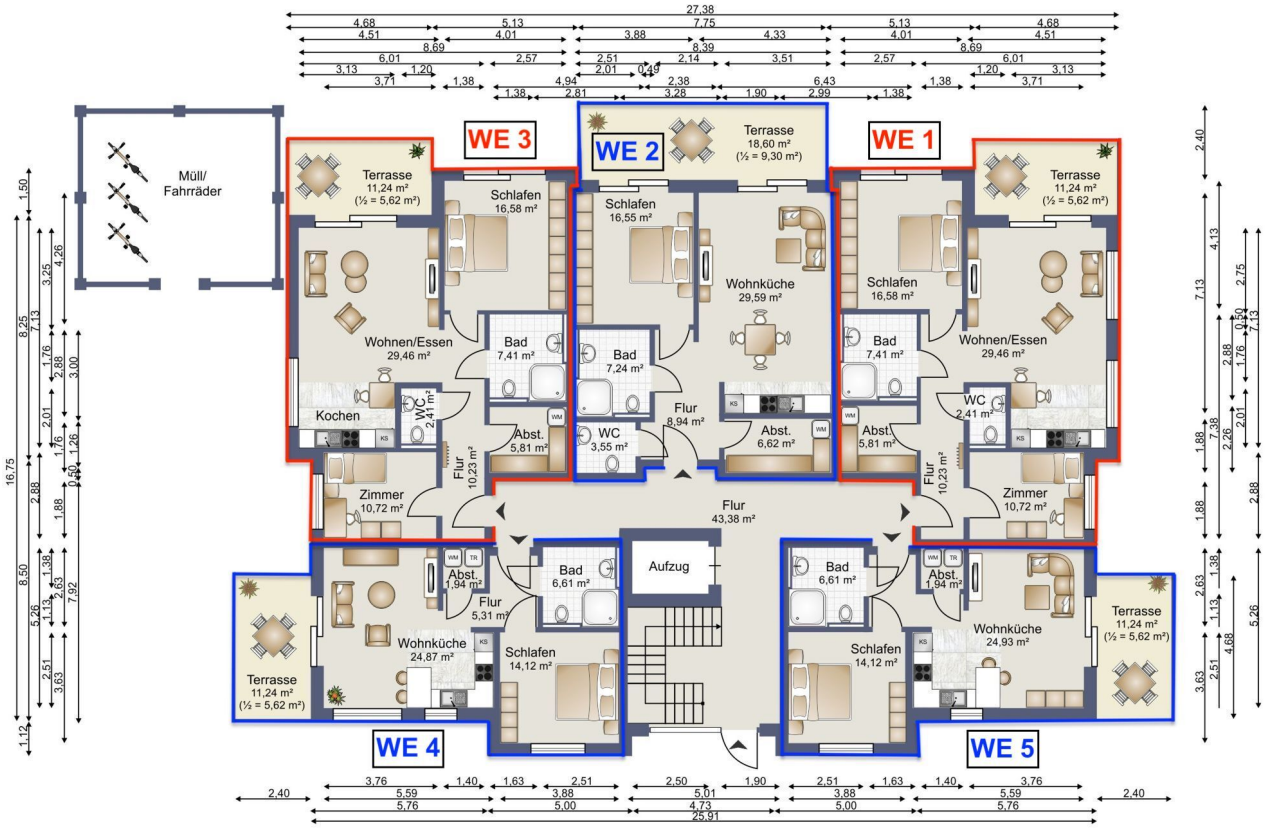
IMMOBILIEN
TIEHEN

# Visualisierung - Der Grundriss




Grundriss - Wohnung 5 - Erdgeschoss

IMMOBILIEN
TIEHEN




Erdgeschoss - gesamt

## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieses Mehrfamilienhaus wurde 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 entstand 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, Strom)

- Mietkaution: 1.300,00 €
- im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 12 Monaten vereinbart

Die Vermittlung ist für Mieter provisionsfrei!

## Flächenberechnung

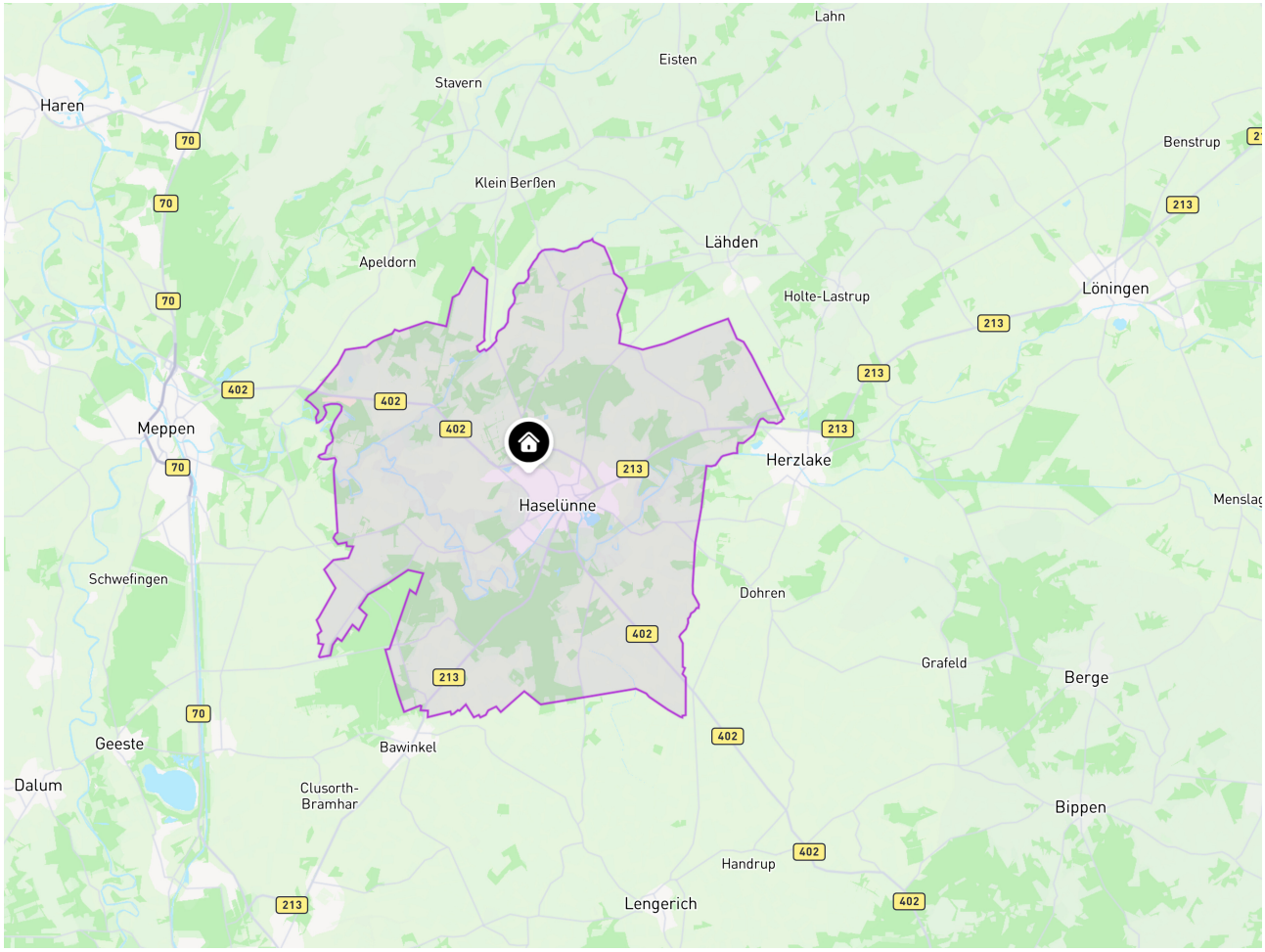
Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

- 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)

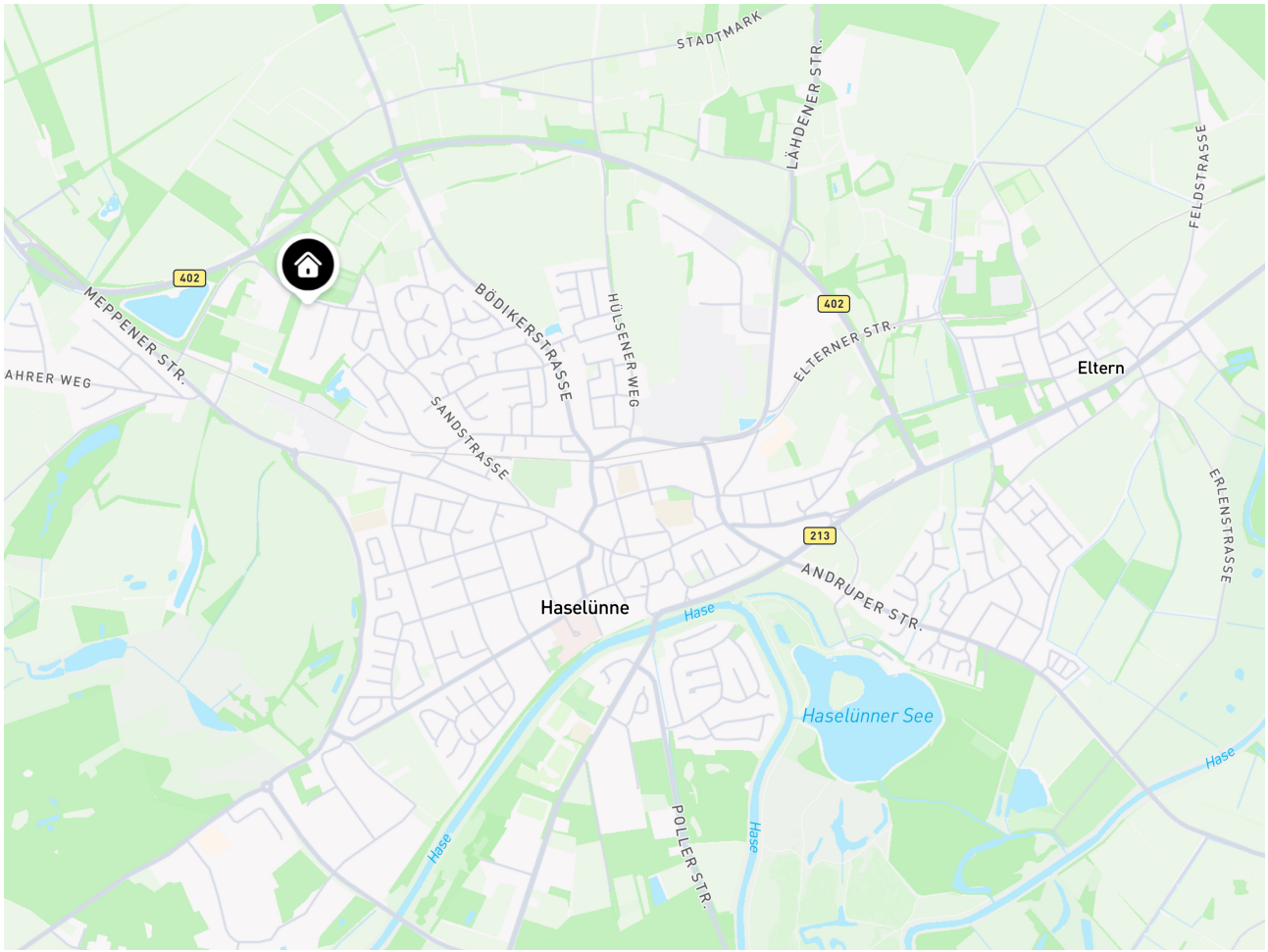
Summe Wohnfläche: 58,53 qm

IMMOBILIEN
TIEHEN

# Der Lageplan




Makrolage


STADTMARK
LÄHDENER STR.
FELDSTRASSE
402
MEPPENER STR.
AHRER WEG
BÖDIKERSTRASSE
HÜLSENER WEG
SANDSTRASSE
402
ELTERNER STR.
Eltern
213
ANDRUPER STR.
ERLENSTRASSE
Haselünne
Hase
Haselünner See
Hase
Hase
POLLER STR.
Hase

Mikrolage

IMMOBILIEN TIEHEN

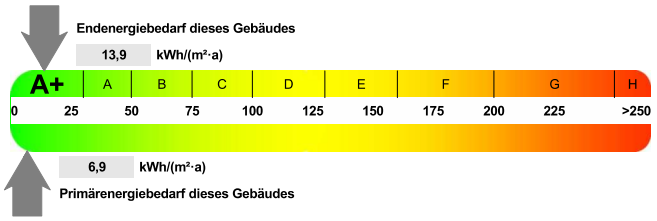
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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**

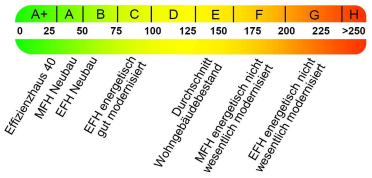
| Art: | Deckungsanteil: | Anteil der Pflichterfüllung: |
|---|---|---|
| PV-Strom | 15,0 % | 100,0 % |
| Geothermie und Umweltwärme | 64,6 % | 129,2 % |
| Wärme- und Kälterückgewinnung | 35,4 % | 70,8 % |
| | % | % |
| Summe: | 115,0 % | 300,0 % |

## 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.