

Das Exposé



Objekt: 1999

Modern wohnen, naturnah leben: Neubauwohnung im 1. OG (KfW 40) in Herzlake am See zu mieten!

Etagenwohnung, Am See 170-172

49770 Herzlake, 1.214,08 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 1999

Geografische Angaben

Straße Am See
Hausnummer 170-172
PLZ 49770
Ort Herzlake
Bundesland Niedersachsen

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 1.214,08 €
Heizkosten in
Nebenkosten
enthalten Nein
Nebenkosten 100,00 €
Kaution 2.428,16 €
Heizkosten 200,00 €

Flächen

Wohnfläche ca. 87 m²
Zimmer Gesamt 3
Schlafzimmer 2
Badezimmer 1
Anzahl Balkone 1

Ausstattung

Stellplätze 1 Freiplatz
Küche Einbauküche, offene
Küche
Balkon Ja
Befeuerung Luft/Wasser
Wärmepumpe
Heizungsart Zentralheizung,
Fußbodenheizung
Boden Fliesen, Vinylboden
Bad Fenster, Dusche
Fahrradraum Ja
TV-Anschluss Satellit

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2023
Baujahr lt. 2023
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 17,6 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig
bis 23.03.2033
wesentlicher
Energieträger Luft/Wasser
Energieeffizienzklas-
se A+
Warmwasser
enthalten Ja

Impressionen - Der erste Eindruck



Wohnen / Essen



Wohnen / Essen



Wohnen / Essen



Dachterrasse



Wohnen / Essen



Küche



Schlafen 1



Schlafen 1



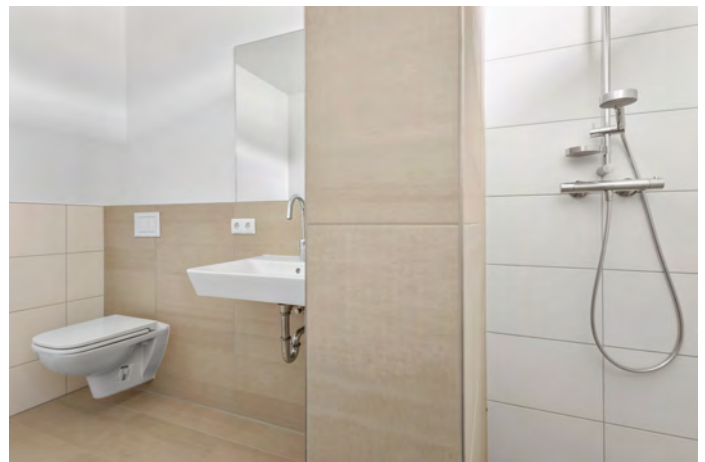
Schlafen 2



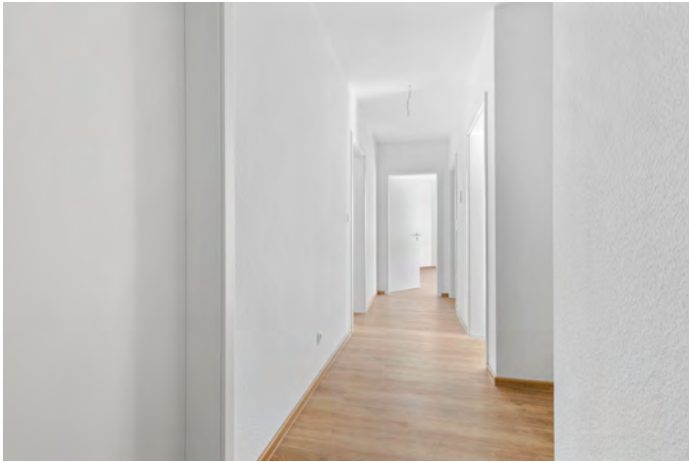
Schlafen 2



Tageslichtbad



Tageslichtbad



Wohnungsflur



Treppenhaus



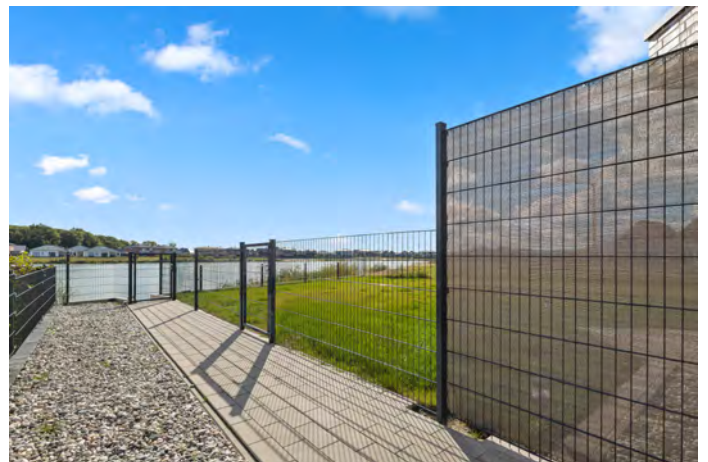
Hauseingang / Fahrradraum



Außenansicht



Außenansicht



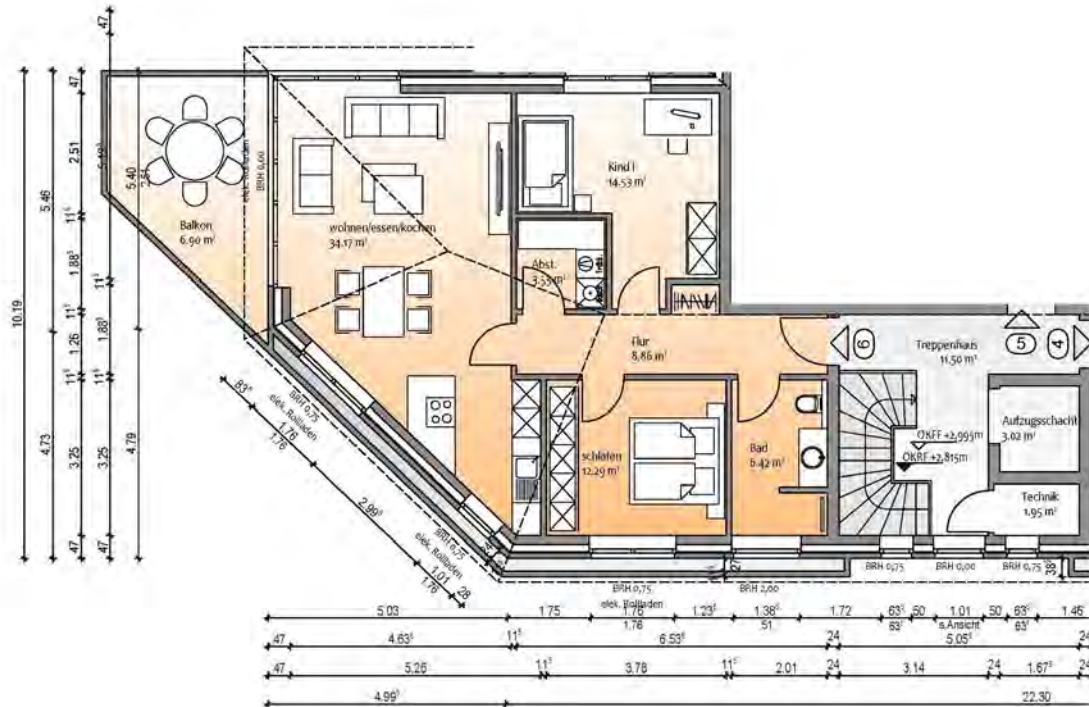
Zugang Privatstrand



Privatstrand



Visualisierung - Der Grundriss



Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Diese Immobilie mit insgesamt sechs Wohneinheiten wurde am "Wohnpark Am See Busemühle", einem noch jungen Wohngebiet der Samtgemeinde Herzlake, erbaut. Beim "Wohnpark Am See Busemühle" handelt es sich NICHT um ein Feriengebiet, Tourismus ist somit nicht vorgesehen. Der See liegt direkt vor der Haustür.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, ärztliche Versorgung, Banken, Schulen, Kindergärten etc. befinden sich wenige Minuten entfernt im Zentrum von Herzlake.

Für Ihr Raumgefühl

Modern wohnen - naturnah leben

Diese exklusive NEUBAU-Obergeschosswohnung wurde 2024 nach neusten und vor allem energetischen Standards erbaut. Sie besticht durch eine zeitlose Architektur, die sich harmonisch mit einer modernen Ausstattung vereint.

Eine hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräten erfüllt alle Ansprüche an Funktionalität und Design. Die Wohnungseingangstür in klassischem Weiß sowie die ebenfalls weißen Innentüren mit Edelstahldrückern unterstreichen das Konzept. Vinylböden in Holzoptik sorgen für ein angenehmes Wohngefühl, während das in Betonoptik geflieste Tageslichtbad zusätzlich ein modernes Ambiente schafft.

Für höchsten Wohnkomfort ist die gesamte Wohnung mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in allen Räumen für behagliche Wärme sorgt. Die dreifach verglasten Kunststoffrahmenfenster bieten Schallschutz und Energieeffizienz, während elektrische Rollläden in allen Räumen zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bieten. Eine kontrollierte, mechanische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung trägt zur Erhaltung eines gesunden Raumklimas bei.

Netzwerkanschlüsse in der gesamten Wohnung sorgen für optimale Konnektivität. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Geräte- und Fahrradraum im Außenbereich, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Diese Wohnung Nr. 6 befindet sich im Obergeschoss und teilt sich wie folgt auf:

- offener Wohn- / Ess- und Kochbereich mit Zugang zur Dachterrasse (eine Einbauküche inkl. Elektrogeräte ist vorhanden)
- zwei Schlafzimmer / Bürozimmer / Gästezimmer
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC
- Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Flur mit Platz für eine Garderobe

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete monatlich: 1.214,08 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 100,00 Euro
- Heiz- / Strom- & Wasserkosten-Abschlag / pauschal monatlich: 200,00 Euro
- Miete Einbauküche, monatlich: 90,00 Euro
- Mietkaution: 2.428,16 Euro
- im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 12 Monaten vereinbart

Information zu den Nebenkosten:

In den Nebenkosten sind u.a. die Kosten für Müllentsorgung, Straßenreinigung, Grundsteuer etc. enthalten (jährliche Abrechnung). Die Heiz- / Strom- & Wasserkosten werden pauschal mit 200 Euro / Monat angesetzt.

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

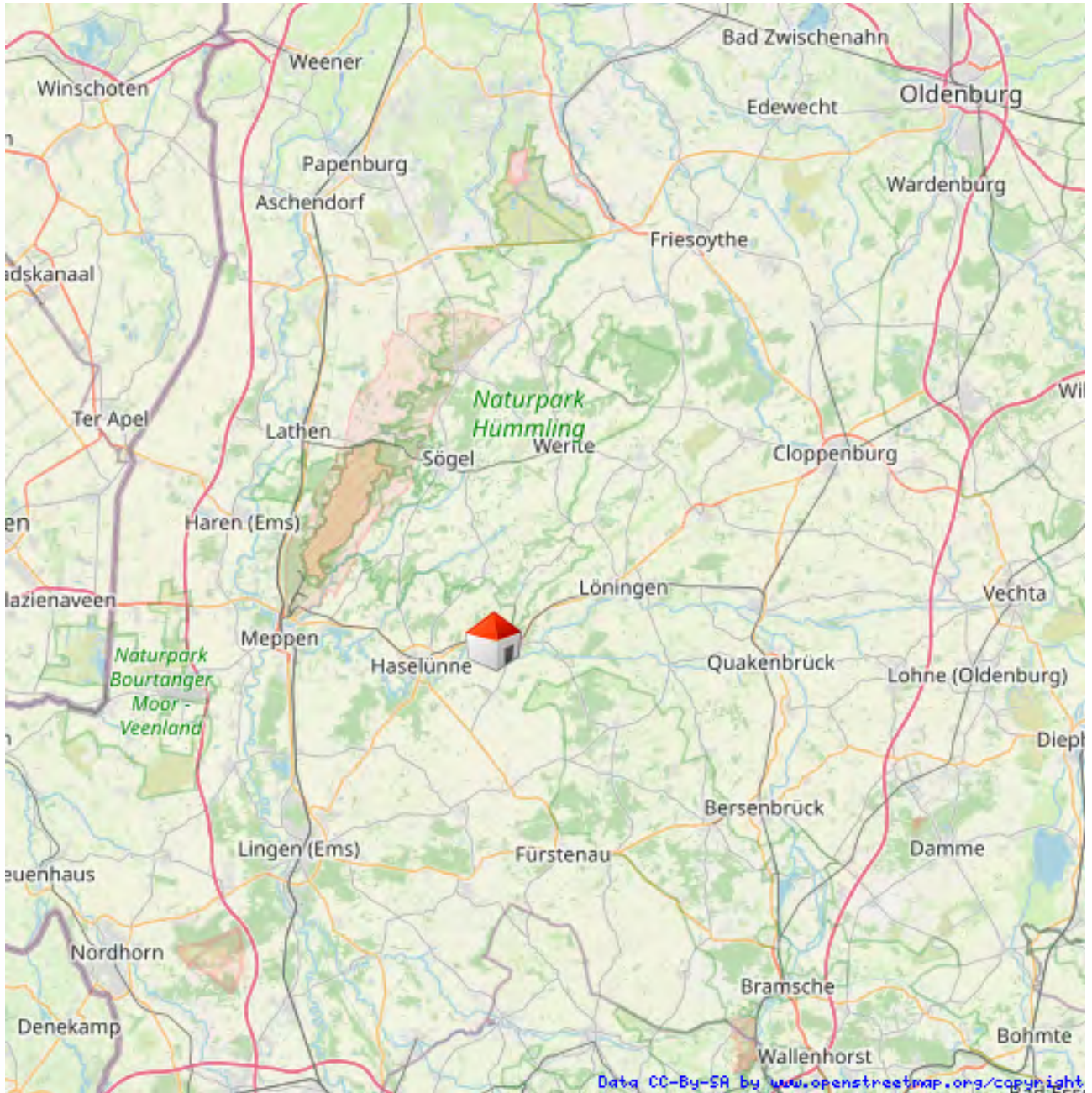
Flächenberechnung

Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

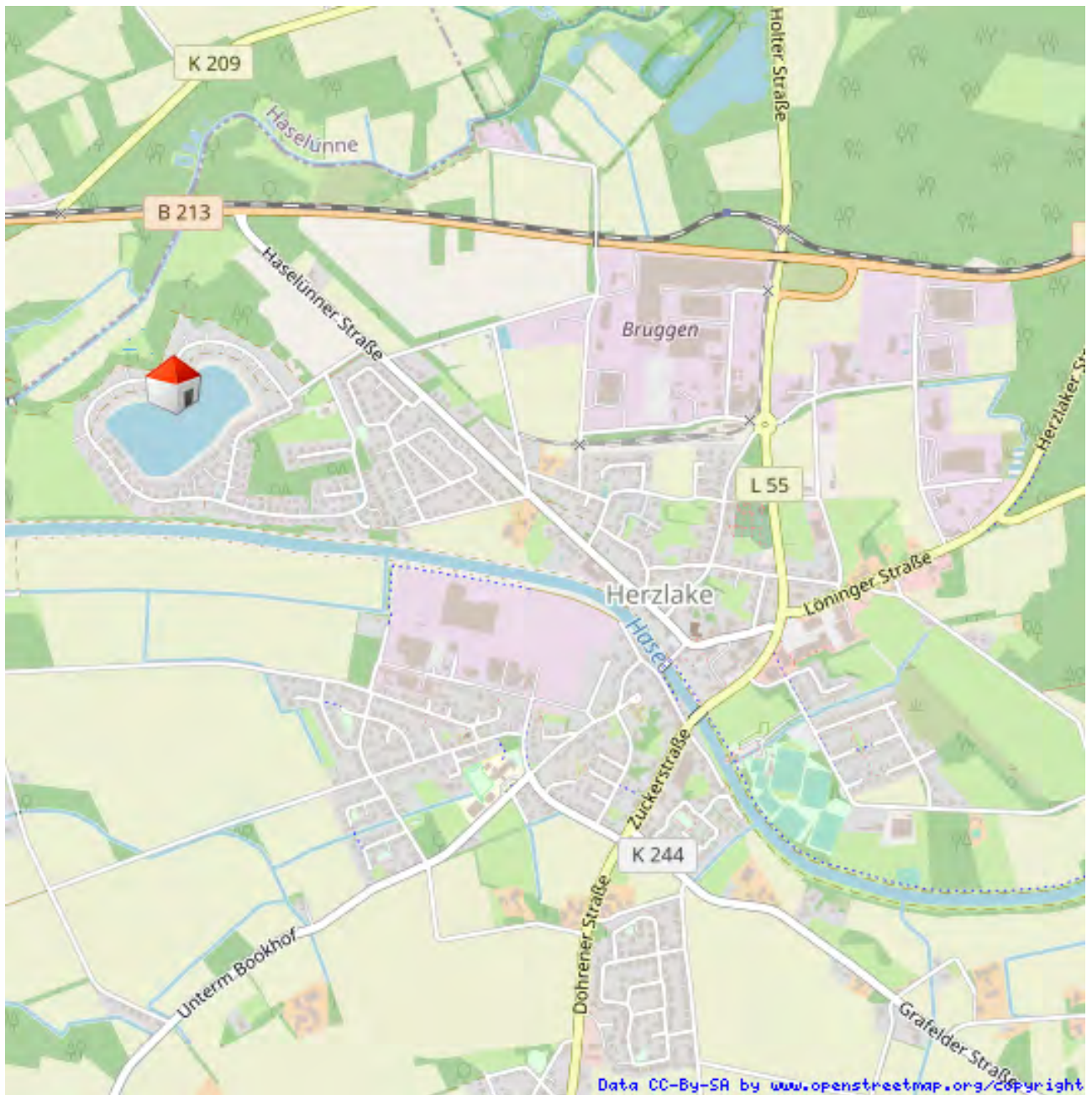
- offener Wohn - / Ess- und Kochbereich: 34,17 qm
- Balkon / Dachterrasse: 6,90 qm
- Schlafzimmer 1: 14,53 qm
- Schlafzimmer 2: 12,29 qm
- Tageslichtbad: 6,42 qm
- Flur: 8,86 qm
- Abstellraum: 3,55 qm

Summe Wohnfläche: 86,72 qm

Der Lageplan



Makroebene



Mikroebene

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

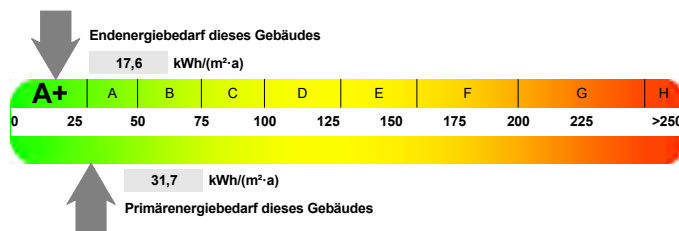
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **9,9** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **31,7** kWh/(m²·a) Anforderungswert **45,1** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert **0,19** W/(m²·K) Anforderungswert **0,35** 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]

17,6 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:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
PV-Strom	11,9 %	79,1 %
Geothermie und Umweltwärme	100,0 %	200,0 %
Summe:	111,9 %	279,1 %

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: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



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

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Jessica Bogesch
Immobilien Tiehen oHG
Hinterstraße 15
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: jessica.bogesch@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.