

# Das Exposé

---



Objekt: 2548

## Wohnen am Gutshof, altersgerechte Erdgeschosswohnung in idyllischer Lage in Haselünne

Erdgeschosswohnung, Am Schullenriedengraben 19 B

49740 Haselünne, 620,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 2548

### Geografische Angaben

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

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 620,00 €  
Heizkosten in Ja  
Nebenkosten  
enthalten  
Nebenkosten 185,00 €  
Warmmiete 805,00 €  
Kaution 1.240,00 €

### Flächen

Grundstück ca. 1.840 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche ca. 58 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 2  
Schlafzimmer 1  
Badezimmer 1

Anzahl Terrassen 1

### Ausstattung

Bauweise Massiv  
Dachform Satteldach  
Unterkellert Nein  
Stellplätze 15 Freiplätze  
Fahrstuhl Personenaufzug  
Küche Einbauküche  
Terrasse Ja  
Befeurung Erdwärme  
Heizungsart Zentralheizung  
Boden Fliesen, Vinylboden  
Bad Dusche  
Seniorengerecht Ja  
Fahrradraum Ja  
Breitbandanschluss Ja  
TV-Anschluss Satellit

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2025  
Baujahr lt. 2025  
Energieausweis  
Energieausweis Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf 21,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
wesentlicher Erdwärme  
Energieträger

Energieeffizienzklas- A+  
se  
Zustand Gepflegt

### Weitere Informationen

Verfügbar ab sofort

## Impressionen - Der erste Eindruck



Visualisierung Wohnen / Essen / Küche



Wohnen / Essen / Küche Istzustand



Visualisierung Badezimmer



Badezimmer



Visualisierung Schlafzimmer



Schlafzimmer

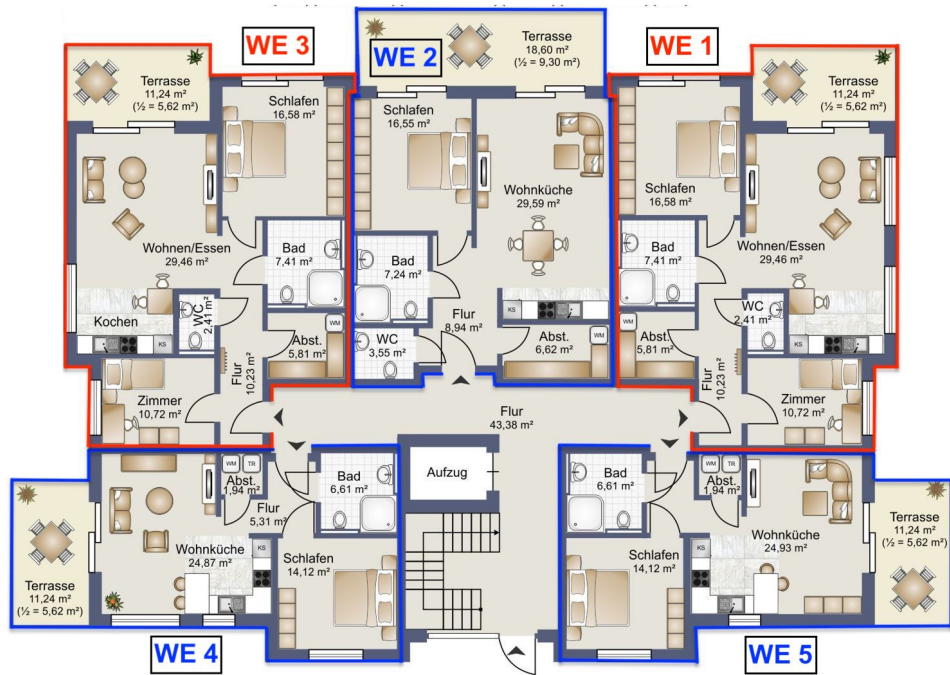




## Visualisierung - Der Grundriss



Grundriss - Wohnung 4



Erdgeschoss Gesamt

## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieses Mehrfamilienhaus wurde auf einem 1.840 qm großen Grundstück in einem ruhigen Wohnumfeld 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

Nehmen Sie in der ersten Reihe Platz - ab sofort zur Miete!

Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung Nr. 4 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Sie verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, deren Nutzung inklusive Einbauküche bereits im Mietpreis enthalten ist, sowie über einen direkten Zugang zur Terrasse. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, einen Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie einen Flur mit ausreichend Platz für eine Garderobe.

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.

Der Strom wird zu einem vergünstigten Preis ( 10% unter Grundversorgertarif) angeboten und mit einer monatlichen Abschlagszahlung von 80,00 € berechnet.

(Jährliche Abrechnung durch die Hausverwaltung)

Die Möblierungen (Visualisierung), Dekorationen etc. dienen lediglich als Orientierungshilfe bzw. Gestaltungsbeispiele. Die Wohnung wird nicht möbliert bzw. dekoriert vermietet.

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete monatlich: 620,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 185,00Euro
- Warmmiete monatlich: 805,00 Euro
- Mietkaution: 1240,00 Euro



- im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 24 Monaten vereinbart

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

## Gebäudemerkmale

- massive Bauweise
- Tondachziegel
- Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- elektrische Rollläden
- Fußbodenerwärmung
- Lüftungsanlage
- Personenaufzug
- Erdwärme
- Photovoltaik

## Fenster / Rollläden

- weiße Kunststoffrahmenfenster mit 3-facher Wärmeschutzverglasung
- elektrischen Rollläden

## Heizung / Energie

- Erdwärmepumpe der Marke Junkers (28 KW)
- Fußbodenheizung

## Garten / Außenanlage

- Zuwegungen und Terrasse gepflastert

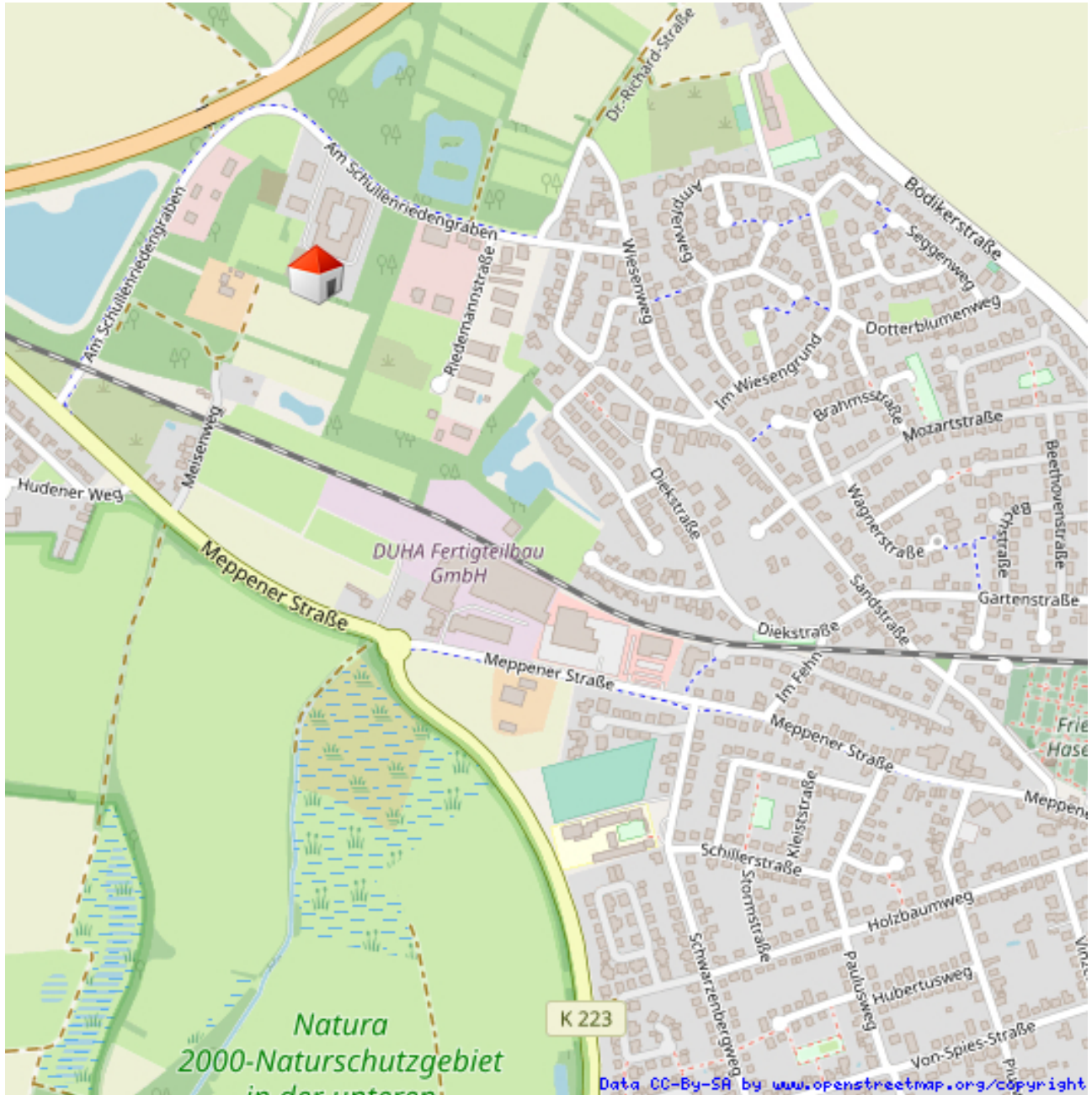
## Flächenberechnung

Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

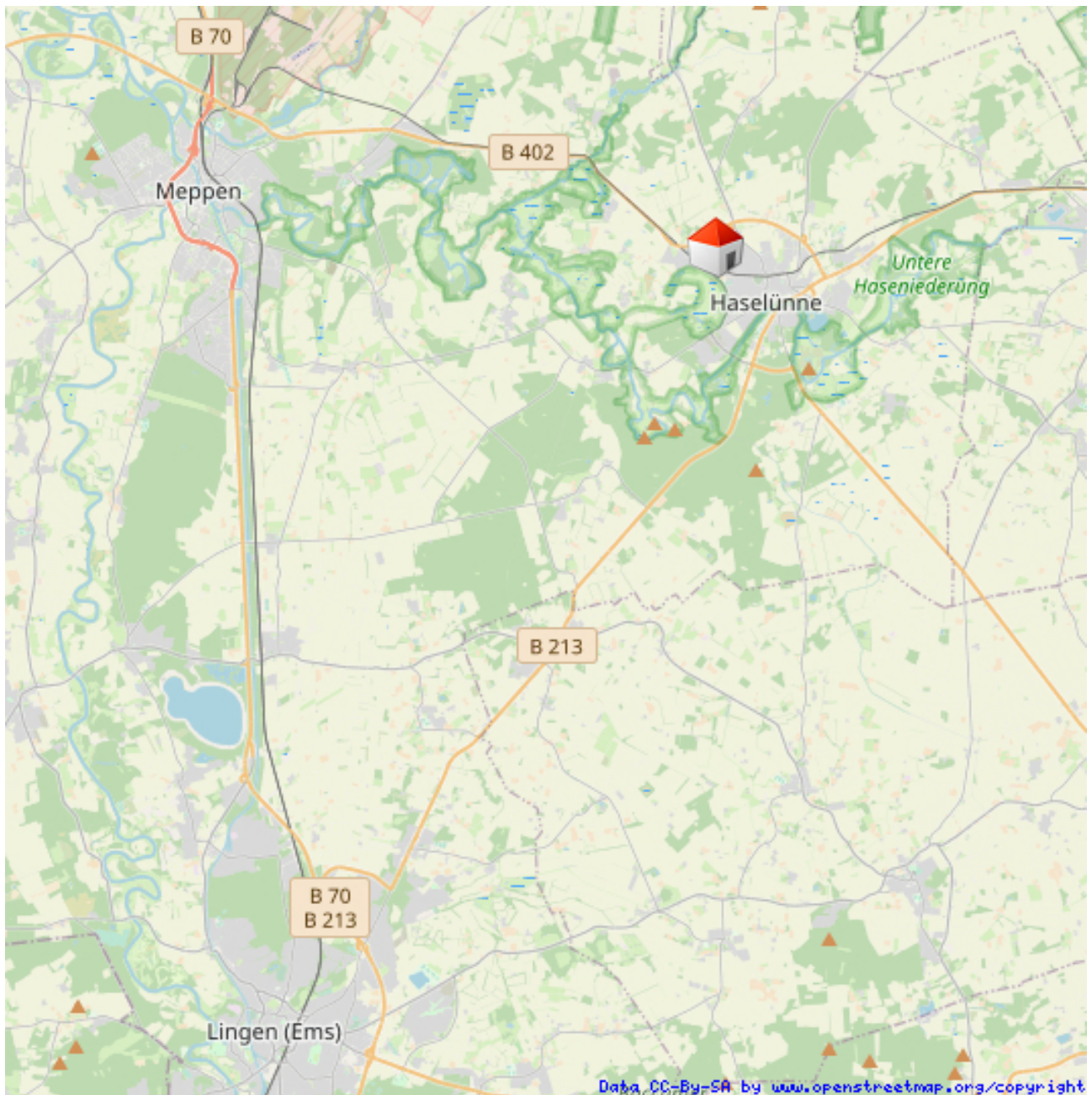
- Wohnküche: 24,87 qm
- Schlafen: 14,12 qm
- Bad: 6,61 qm
- Abstellraum: 1,94 qm
- Flur: 5,31 qm
- Terrasse: 5,62qm (Fläche 11,24 qm, angerechnet zu 1/2)

Summe Wohnfläche: 58,47 qm

## Der Lageplan



Mikrolage



Makrolage

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 18. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005446707

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen2,2 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

13,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

A+

A

B

C

D

E

F

G

H

0255075100125150175200225>250

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

6,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert6,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungswert51,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert0,22 W/(m<sup>2</sup>·K)

Anforderungswert0,40 W/(m<sup>2</sup>·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/(m<sup>2</sup>·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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<sup>3</sup>

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<sup>4</sup>

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienzhaus 40

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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<sub>W</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> 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](mailto:maike.koers@tiehen.eu)

Web: [www.tiehen.eu](http://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.