

# Das Exposé

---



Objekt: 1531\_2

## **Wohnen am Gutshof in Haselünne: Altersgerechte Neubau-Erdgeschosswohnung in idyllischer Lage!**

Erdgeschosswohnung, Am Schullenriedengraben 19 A

49740 Haselünne, 780,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 1531\_2

### Geografische Angaben

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

### Preise

Provisionsfrei Ja  
Kaltmiete 780,00 €  
Heizkosten in Ja  
Nebenkosten  
enthalten  
Nebenkosten 145,00 €  
Warmmiete 925,00 €  
Kaution 1.560,00 €

### Flächen

Grundstück ca. 1.840 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche ca. 82 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 2  
Schlafzimmer 1  
Badezimmer 1

Anzahl sep. WC 1

Anzahl Terrassen 1

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2023  
Baujahr lt. 2023  
Energieausweis  
Energieausweis Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf 21,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieausweis gültig 13.11.2033  
bis  
wesentlicher Erdwärme  
Energieträger  
Energieeffizienzklas- A+  
se  
Zustand Erstbezug

### Ausstattung

Bauweise Massiv  
Dachform Satteldach  
Unterkellert Nein  
Stellplätze 1 Freiplatz  
Fahrstuhl Personenaufzug  
Küche Einbauküche, offene  
Küche  
Terrasse Ja  
Befeuerung Erdwärme

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung, Fußbodenheizung	<b>Rollstuhlgerecht</b>	Ja
<b>Boden</b>	Fliesen, Vinylboden	<b>Barrierefrei</b>	Ja
<b>Bad</b>	Dusche	<b>Fahrradraum</b>	Ja
<b>Gäste WC</b>	Ja	<b>Sonstiges</b>	
<b>Seniorenrecht</b>	Ja	<b>Verfügbar ab</b>	April 2024



## Impressionen - Der erste Eindruck



Außenvisualisierung



Außenvisualisierung



Außenvisualisierung



Außenvisualisierung



Beispielvisualisierung Wohnen/ Essen/ Küche



Beispielvisualisierung Wohnen/ Essen /Küche



Beispielvisualisierung Terrasse



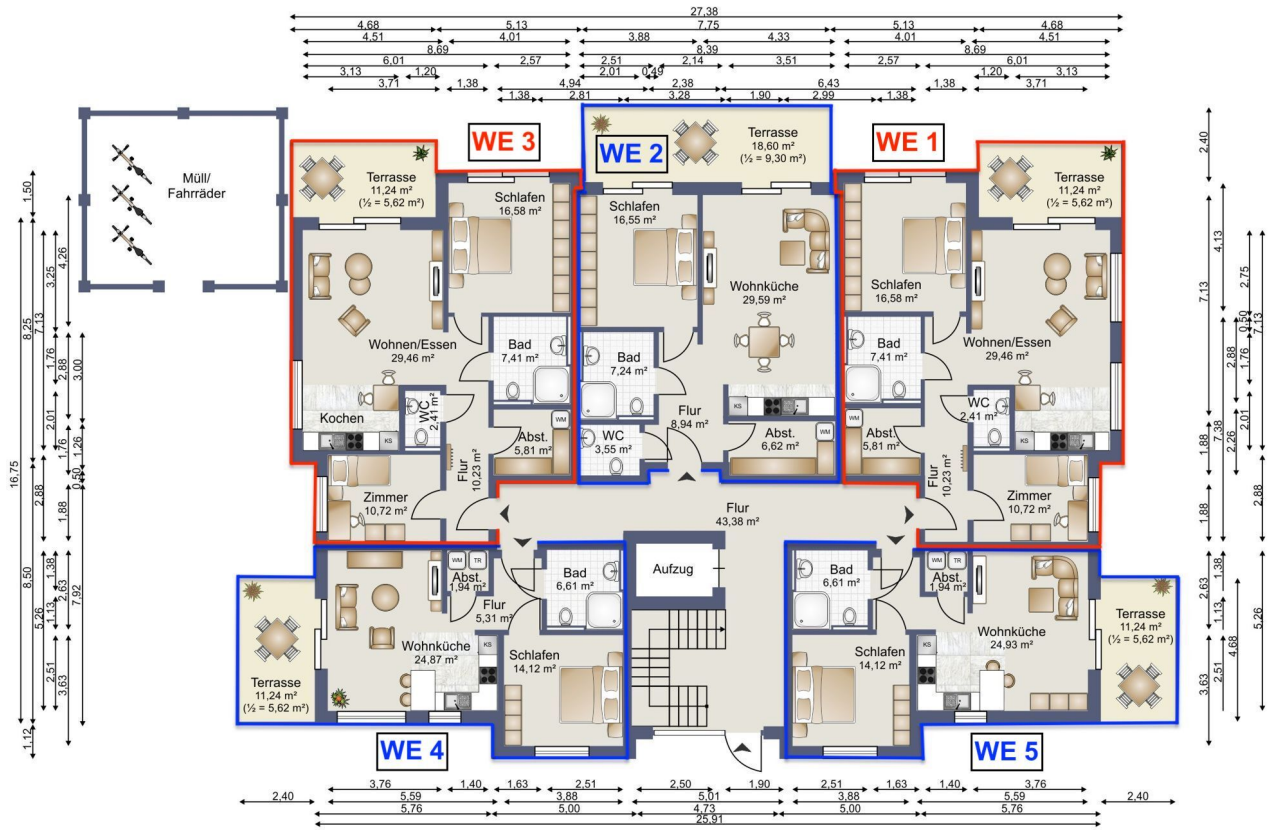
Beispielvisualisierung Schlafzimmer



Beispielvisualisierung Badezimmer



## Visualisierung - Der Grundriss



Erdgeschoss - Gesamtüberblick



Grundriss - Wohnung 2

## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieses Mehrfamilienhaus wird derzeit 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

Nehmen Sie in der ersten Reihe Platz - ab April 2024 zur Miete!

Dieses Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 exklusiven altersgerechten Wohneinheiten wird derzeit nach dem KfW 40 NH Standard erbaut.

Die „40“ im KfW-Programmnamen bedeutet, dass ein Effizienzhaus höchstens noch 40% des mit dem Wert „100“ angesetzten gesetzlichen Standards an Energie verbrauchen darf. Der Vorteil eines solchen Gebäudes: Der Eigentümer spart Kosten für Heizung und Strom – und das Klima wird entlastet. Das NH Siegel (Nachhaltiges Bauen) ist ein Qualitätssiegel, wonach zusätzlich besondere Anforderungen an die ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden erfüllt werden.

Die Wohnungen verteilen sich auf 5 Wohnungen im Erdgeschoss, 4 Wohnungen im 1. Obergeschoss und 3 Wohnungen im 2. Obergeschoss (ohne Schrägen).

Alle Wohnungen sind neben dem Treppenhaus bequem per Personenaufzug erreichbar und überzeugen u.a. mit folgender Ausstattung:

- neue Einbauküche inkl. E-Geräte vorhanden (Nutzung bereits im Mietpreis enthalten)
- weiße Wohnungseingangstür mit Videosprechanlage nebst elektrischem Türöffner
- weiße Innentüren mit Edelstahlrücken
- Vinylböden mit passenden Fußleisten
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- dreifach verglaste Kunststoffrahmenfenster mit elektrischen Rollläden
- kontrollierte, mechanische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Telefonanschluss und Gemeinschaftssatellitenanlage
- Gemeinschafts-Fahrradschuppen im Außenbereich
- PKW- Stellplatz im Freien für jede Wohneinheit



Die Beheizung des gesamten Gebäudes erfolgt über eine Erdwärmepumpe. Der u.a. auch hier erforderliche Strom wird durch eine Photovoltaikanlage nebst Batteriespeicher zum größten Teil selbst erzeugt.

Diese Wohnung Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss und teilt sich wie folgt auf:

- Wohn- / Esszimmer mit offener Küche und Zugang auf die Terrasse
- Schlafzimmer, ebenfalls mit Zugang auf die Terrasse
- Bad mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper
- Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Flur mit Platz für eine Garderobe

Information zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete: 780,00 Euro mtl.
- Nebenkosten-Abschlag: 145,00 Euro mtl.
- Stromkosten-Abschlag: 80,00 Euro mtl. (ohne Heizkosten)
- Mietkaution: 1.560,00 Euro

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

Der Strom wird über das sogenannte Mieterstrommodell separat zu einem vergünstigten Preis angeboten.

Die digitalen Visualisierungen der Innenräume wurden anhand des realen Grundrisses einer Beispielwohnung (hier WE Nr. 1) erstellt. Die Möblierungen, Innentüren, Dekorationen etc. dienen lediglich als Orientierungshilfe bzw. Gestaltungsbeispiele. Die Wohnung wird nicht möbliert bzw. dekoriert vermietet.

Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

## Flächenberechnung

Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

Wohnküche: 29,59 qm

Schlafen: 16,55 qm

Bad: 7,24 qm

WC: 3,55 qm

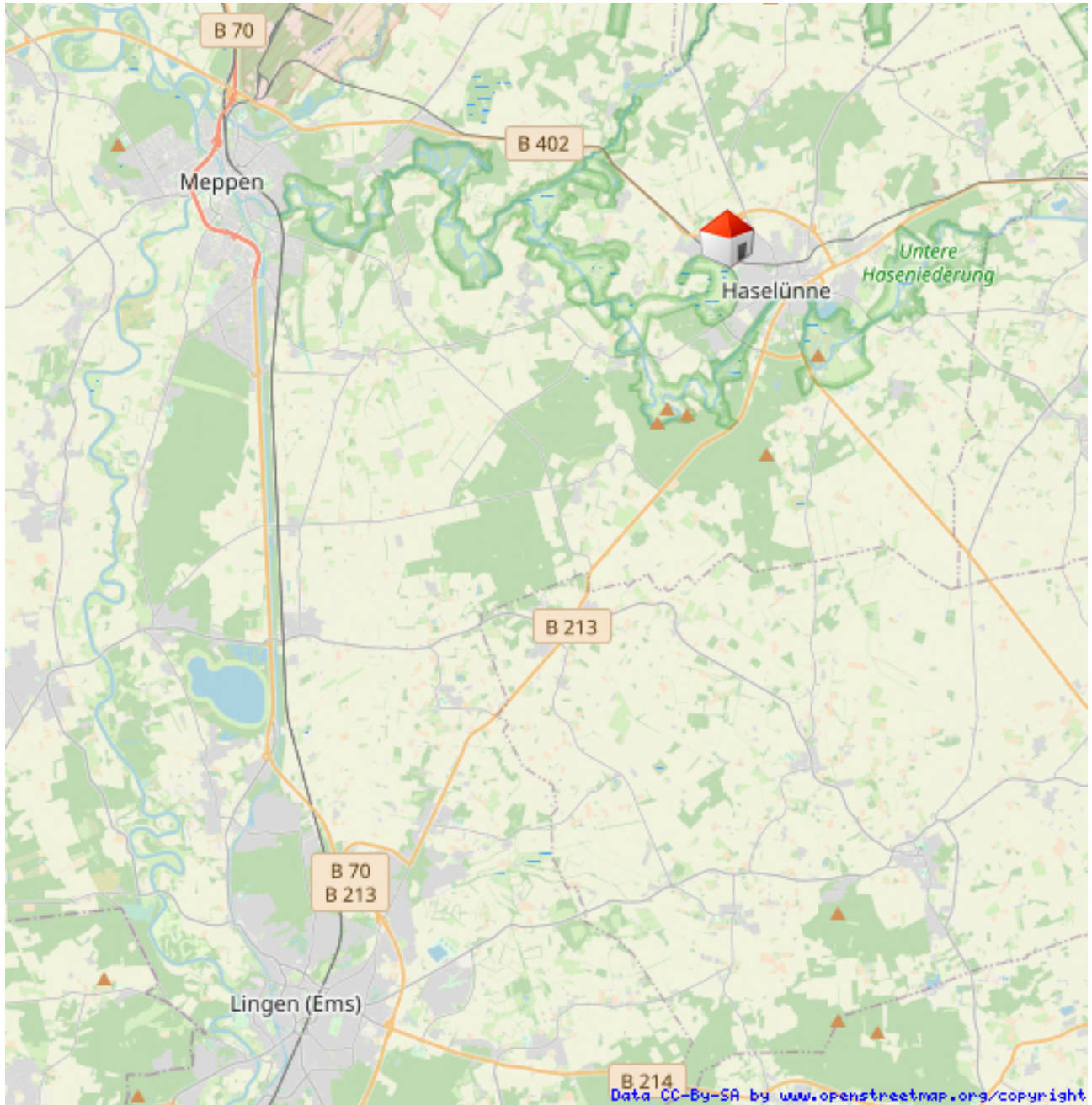
Flur: 8,94 qm

Abstellraum: 6,62 qm

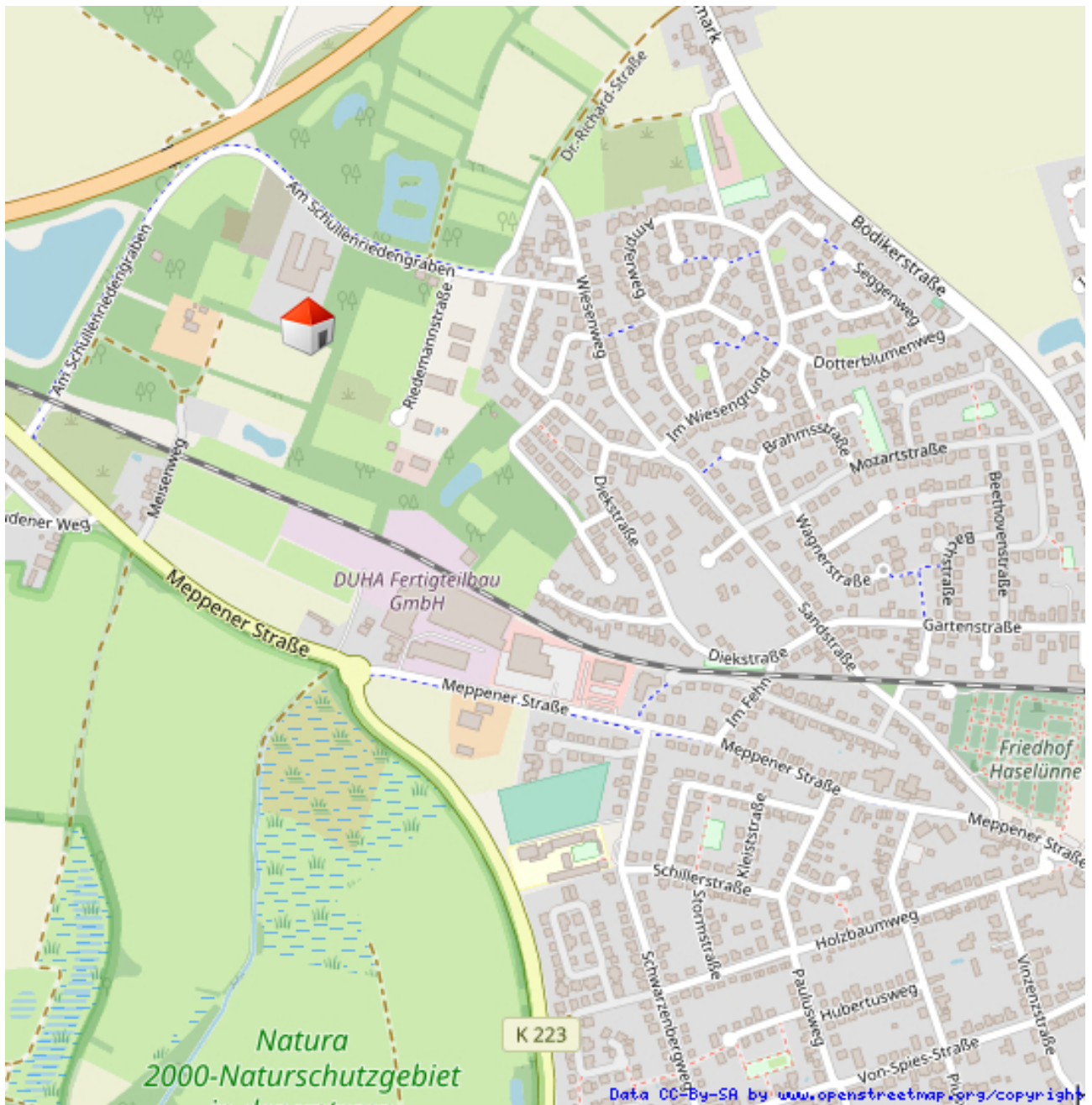
Terrasse: 18,60 qm (1/2 Anteil 9,30 qm)

Wohnfläche gesamt: 81,79 qm

## Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

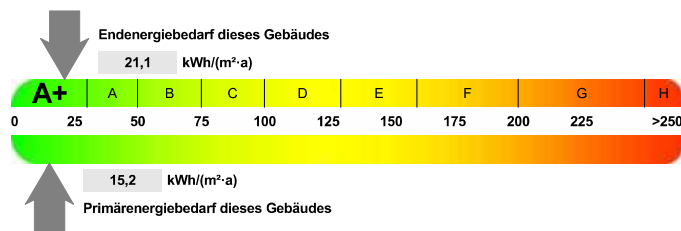
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 4,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 15,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 50,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,22 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,41 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]

21,1 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

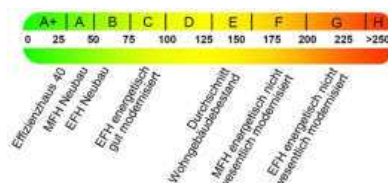
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
PV-Strom	15,0 %	100,0 %
Geothermie und Umweltwärme	60,0 %	119,9 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	26,6 %	53,1 %
Summe:	101,5 %	273,1 %

## 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>



## 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<sub>N</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.