

# Das Exposé

---



Objekt: 1990

## **4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten - in Twist zur Miete!**

Erdgeschosswohnung, Ringstraße 20

49767 Twist, 690,00 €

## Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

### Technische Angaben

Objektnummer 1990

### Geografische Angaben

Straße Ringstraße  
Hausnummer 20  
PLZ 49767  
Ort Twist  
Bundesland Niedersachsen

### Preise

Kaltmiete 690,00 €  
Heizkosten in Ja  
Nebenkosten  
enthalten  
Nebenkosten 225,00 €  
Warmmiete 915,00 €  
Kaution 1.380,00 €

### Flächen

Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>  
Zimmer Gesamt 4  
Schlafzimmer 3  
Badezimmer 1  
Anzahl Terrassen 1

### Ausstattung

Bauweise Massiv  
Dachform Satteldach  
Unterkellert Ja  
Stellplätze 1 Freiplatz  
1 Garage  
Terrasse Ja  
Garten Ja  
Ausr. Terrasse/Balkon West  
Boden Fliesen  
Bad Fenster, Dusche,  
Wanne

### Baujahr / Energieausweis

Baujahr 1982  
Baujahr lt. 1982  
Energieausweis  
Energieausweis Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf 171,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieausweis gültig 09.12.2034  
bis  
wesentlicher Gas  
Energieträger  
Energieeffizienzklas- F  
se  
Warmwasser Ja  
enthalten

## Impressionen - Der erste Eindruck



Küche



Wohn- und Esszimmer



(Eltern-) Schlafzimmer



Kind- / Gäste- / Bürozimmer 1



Tageslichtbad



Tageslichtbad



Diele

## Visualisierung - Der Grundriss



Erdgeschoss

## Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Diese Erdgeschosswohnung befindet sich in einem 1982 erbauten Wohnhaus und liegt in einem ruhigen Wohngebiet der Gemeinde Twist.

Die Gemeinde Twist liegt im Landkreis Emsland, mitten im Naturpark Bourtanger Moor-Bargerveen und direkt an der niederländischen Grenze.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Restaurants, Schulen, Kindergärten und Banken, befinden sich im Ort und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar.

## Für Ihr Raumgefühl

Diese ca. 100 qm große 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses und besticht durch ihr helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem großzügigen Garten. Zudem bietet die Wohnung bis zu drei Schlafzimmer und ein Tageslichtbad.

Das Angebot wird durch einen PKW-Stellplatz in der Garage und einen weiteren im Freien abgerundet.

Darüber hinaus steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung. Im Keller befinden sich außerdem Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten
- (Eltern-) Schlafzimmer
- zwei Kind-/ Gäste-/ Bürozimmer
- Küche mit Platz für eine Frühstücksecke
- Tageslichtbad mit WC, zwei Waschbecken, Dusche und Badewanne
- Abstellraum
- Diele

Weitere Ausstattungsmerkmale und Hinweise:

- eine Einbauküche ist vom Mieter zu stellen
- Gas-Heizkessel der Marke Buderus aus 1998
- bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete beträgt mtl.: 690,00€
- Nebenkosten (monatliche Vorauszahlung): 225,00 € (inkl. Wasser und Heizkosten)
- Strom rechnet der Mieter direkt mit den Versorgern ab
- Mietkaution: 1.380,00 €
- im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 12 Monaten vereinbart
- Die Vermittlung dieser Immobilie ist für den Mieter provisionsfrei!

## Flächenberechnung

Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

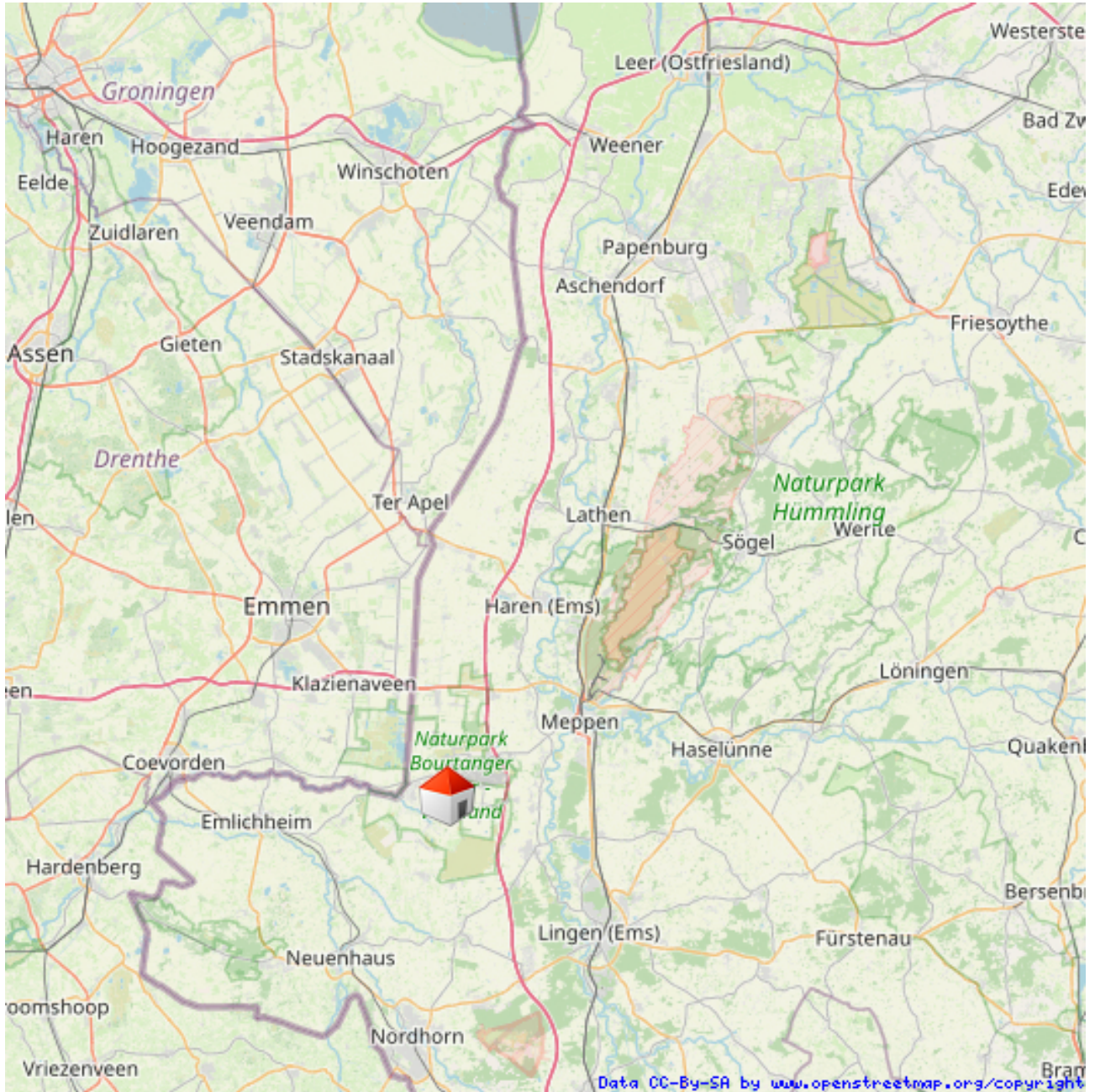
Erdgeschoss:

- Wohnzimmer: 21,40 qm
- Küche: 17,80 qm
- (Eltern-) Schlafzimmer: 19,04 qm
- Kind-/ Gäste-/ Bürozimmer 1: 10,05 qm
- Kind-/ Gäste-/ Bürozimmer 2: 9,49 qm
- Tageslichtbad: 6,60 qm
- Abstellraum: 2,25 qm
- Diele: 12,94 qm

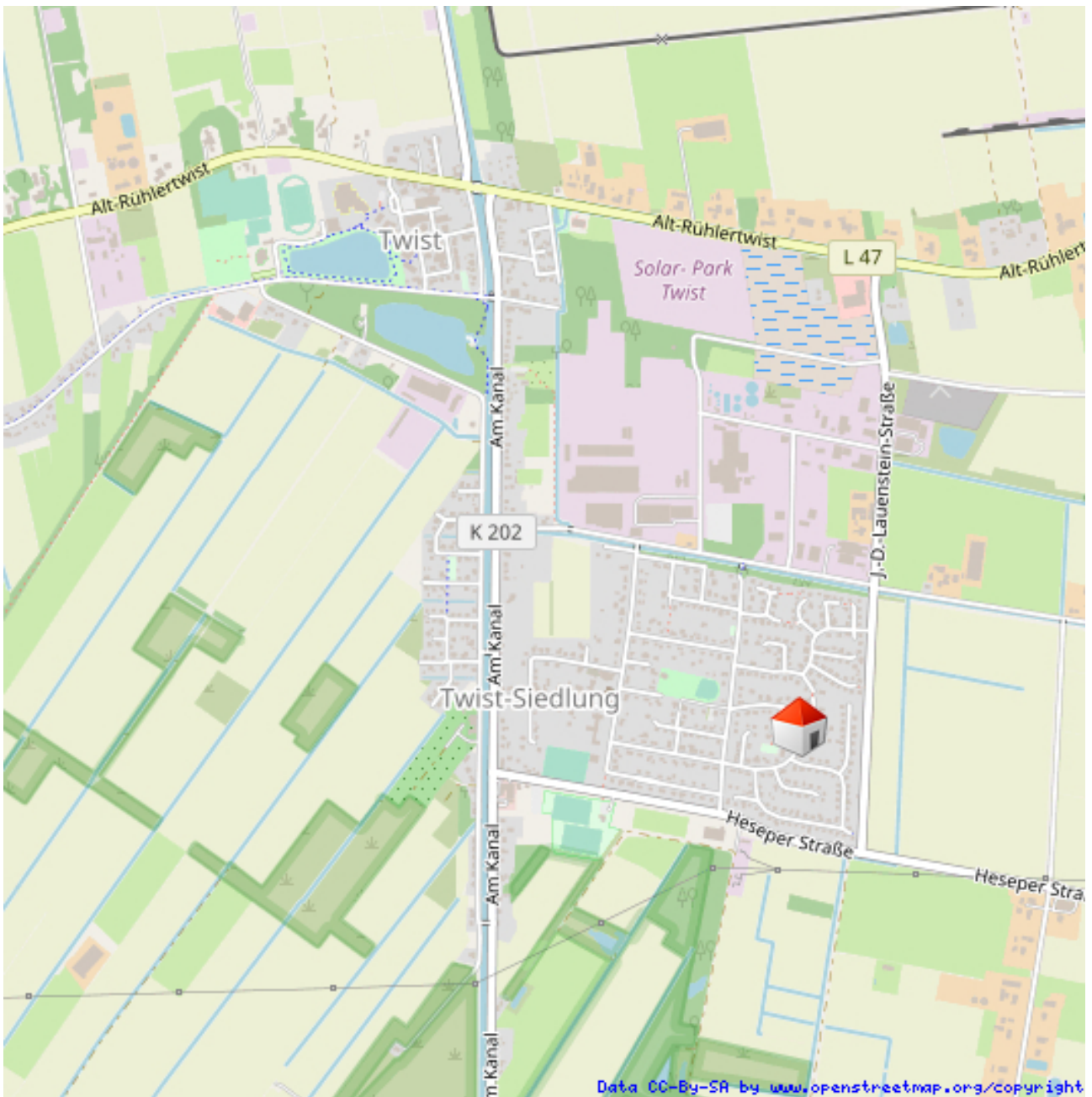
Summe Wohnfläche: 99,57 qm



## Der Lageplan



Makrolage



Mikrolage



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

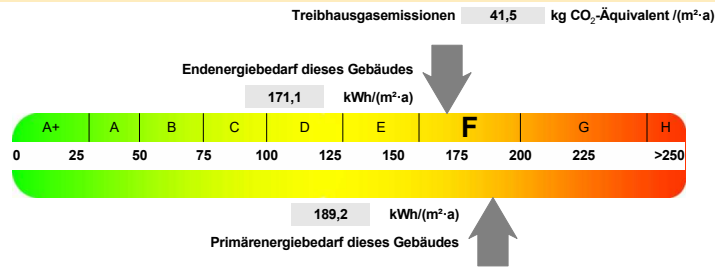
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2024-005474080

2

## Energiebedarf



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **189,2** kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert **136,2** kWh/(m<sup>2</sup>-a)

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

Ist-Wert **0,53** W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert **0,56** W/(m<sup>2</sup>-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

171,1 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>  für Heizung  für Warmwasser

### Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>
  - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - Wärmepumpe (§ 71c)
  - Stromdirektheizung (§ 71d)
  - Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
  - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
  - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
  - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

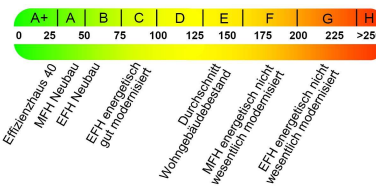
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup>	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen <sup>7</sup>
Summe <sup>6</sup>			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
Summe <sup>8</sup>	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## 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> Mehrfachnennung möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

## Ihr Ansprechpartner



Herr Christian Becker  
Immobilien Tiehen oHG  
Hinterstraße 15  
49716 Meppen

Telefon: 05931 - 496 5175

E-Mail: [christian.becker@tiehen.eu](mailto:christian.becker@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.