

Das Exposé



Objekt: 1899_2

Wohnen am Gutshof in Haselünne: Altersgerechte Neubauwohnung in idyllischer Lage!

Erdgeschosswohnung, Am Schullenriedengraben 19 c

49740 Haselünne, 820,00 €

Faktencheck - Wichtiges vorab im Überblick

Technische Angaben

Objektnummer 1899_2

Geografische Angaben

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

Preise

Provisionsfrei Ja
Kaltmiete 820,00 €
Heizkosten in Ja
Nebenkosten
enthalten
Nebenkosten 280,00 €
Warmmiete 1.100,00 €
Kaution 1.640,00 €

Flächen

Wohnfläche ca. 82 m²
Zimmer Gesamt 2
Schlafzimmer 1
Badezimmer 1
Anzahl sep. WC 1

Anzahl Terrassen 1

Ausstattung

Bauweise Massiv
Dachform Satteldach
Unterkellert Nein
Stellplätze 1 Freiplatz
Fahrstuhl Personenaufzug
Küche Einbauküche
Terrasse Ja
Befuerung Erdwärme
Heizungsart Zentralheizung
Boden Fliesen, Vinylboden
Bad Dusche
Gäste WC Ja
Seniorengerecht Ja
Rollstuhlgerecht Ja
Barrierefrei Ja
Fahrradraum Ja
Breitbandanschluss Ja
TV-Anschluss Satellit

Baujahr / Energieausweis

Baujahr 2024
Baujahr lt. 2024
Energieausweis
Energieausweis Bedarfsausweis
Endenergiebedarf 13,9 kWh/(m²a)

Energieausweis gültig 13.03.2033

bis

wesentlicher

Luft/Wasser

Energieträger

Wärmepumpe

Energieeffizienzklas- A+

se

Zustand

Erstbezug

Impressionen - Der erste Eindruck



Wohn-/Esszimmer Küche



Wohn-/Esszimmer Küche



Wohn-/Esszimmer Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Gäste-WC



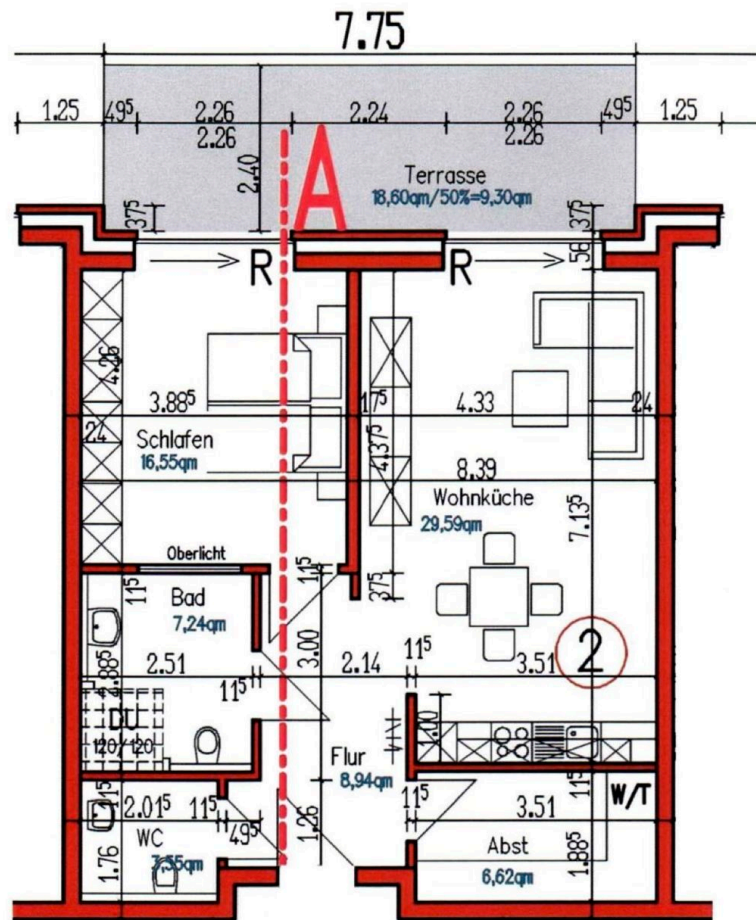
Terrasse



Außenansicht

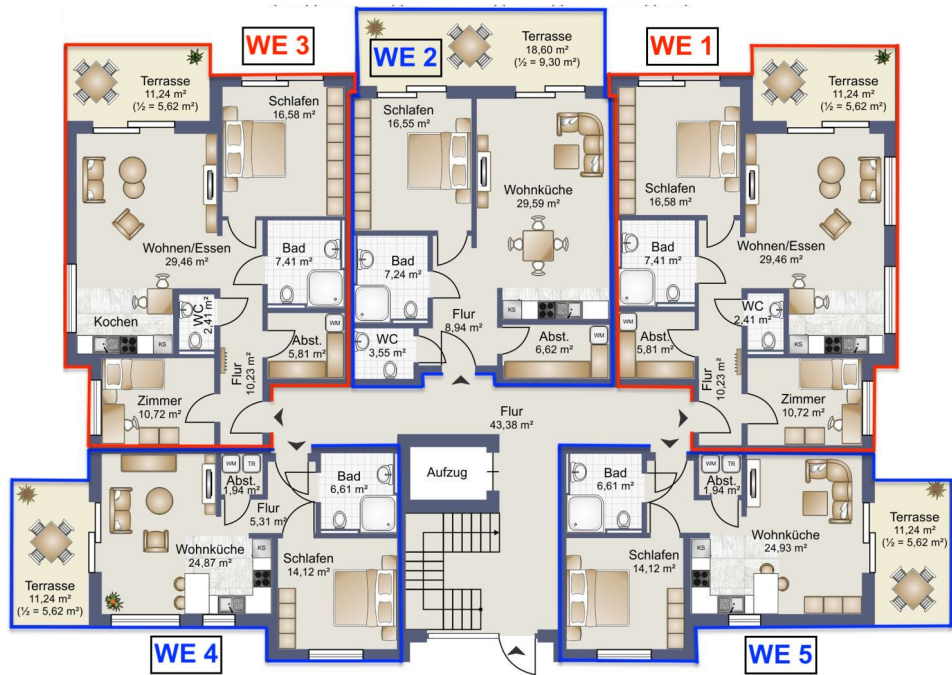
Visualisierung - Der Grundriss

Haus 2 - Wohnung 2 - Erdgeschoss - 023-5568



Wohnfläche: ca. 81,79 m²

Grundriss Wohnung 2



Erdgeschoss Gesamt

Versetzen Sie sich mal in diese Lage

Dieses Mehrfamilienhaus wird derzeit auf einem 1.840 qm großen Grundstück in einem 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 sofort 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 40% des mit dem Wert „100“ angesetzten gesetzlichen Standards an Energie verbrauchen darf. Der Vorteil eines solchen Gebäudes: Es 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 Einheiten im Erdgeschoss, 4 im 1. Obergeschoss und 3 Einheiten 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
- weiße Wohnungseingangstür mit Videosprechanlage nebst elektrischem Türöffner
- weiße Innentüren mit Edelstahlrückern
- Vinylböden mit passenden Fußleisten
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- dreifach verglaste Kunststoffrahmenfenster mit elektrischen Rollläden
- kontrollierte Be- und Entlüftung
- Glasfaseranschluss 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.

Die Wohnung 2 befindet sich im Erdgeschoss und teilt sich wie folgt auf:

- Wohn- / Esszimmer mit offener Küche und Zugang auf die Terrasse
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper
- Gäste-WC mit Waschbecken und WC
- Abstellraum
- Flur mit Platz für eine Garderobe

Informationen zu den Mietpreisen:

- Kaltmiete monatlich: 820,00 Euro
- Nebenkosten Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 200,00 Euro
- Verbrauchsstrom Abschlag / Vorauszahlung monatlich: 80,00 Euro
- Mietkaution: 1.640,00 Euro
- Küchenmiete monatlich: 50,00 Euro
- im Mietvertrag wird eine Mindestmietdauer von 24 Monaten vereinbart

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 Verbrauchsstrom wird über das sogenannte Mieterstrommodell separat zu einem vergünstigten Preis angeboten und mit einer monatlichen Abschlagszahlung von 80,00 € berechnet (jährliche Abrechnung durch die Hausverwaltung).

Weitere Informationen:

Die Innenaufnahmen stammen von der Wohnung 3 im Nachbargebäude und sollen zur Veranschaulichung der identischen Ausstattung dienen.

Möblierungen, 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!

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 Abstellflächen gepflastert
- Terrassen im Erdgeschoss mit Betonplatten
- Balkone werden mit Platten in Betonsteinoptik ausgestattet
- Balkongeländer teilweise aus Glas und gemauert

Weitere Informationen

Informationen zu den Mietpreisen:

In den Nebenkosten sind alle Kosten abgedeckt außer Internet/ Telefon

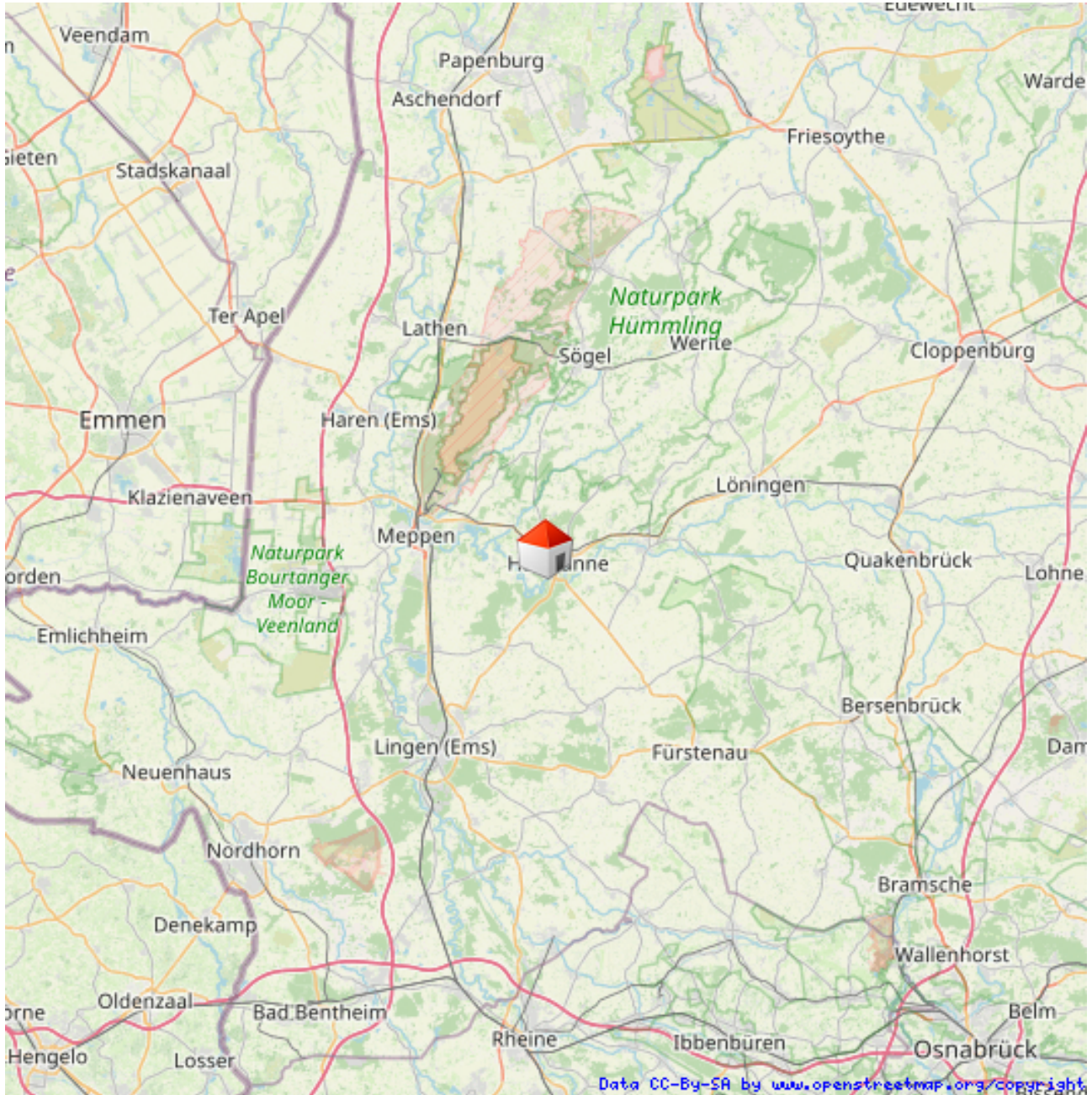
Flächenberechnung

Bei den Flächen handelt es sich um ca. Angaben:

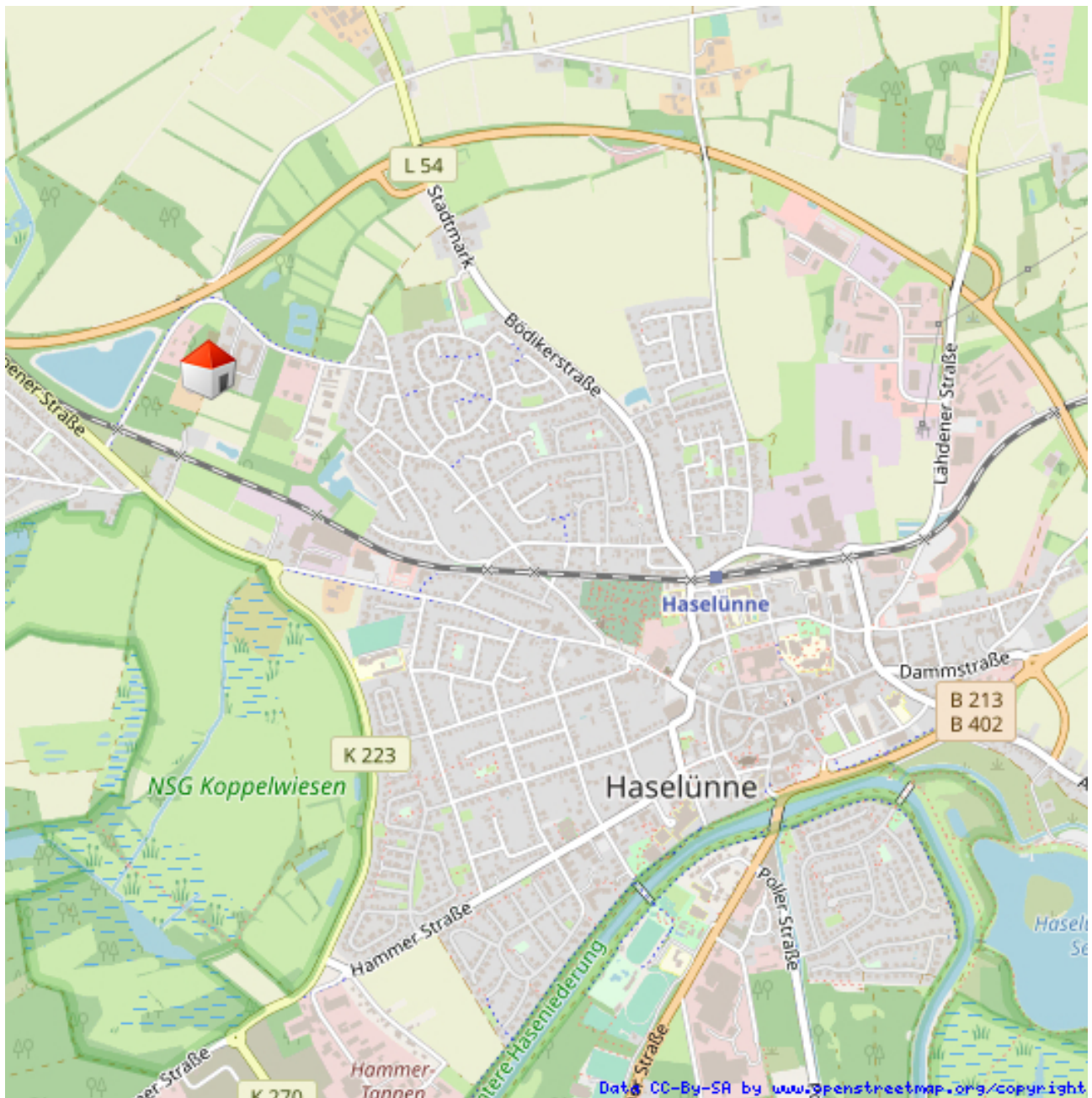
- Wohnen / Essen: 29,59 qm
- (Eltern-) Schlafzimmer: 16,55 qm
- Badezimmer: 7,24 qm
- Gäste-WC: 3,55 qm
- Abstellraum: 6,62 qm
- Flur: 8,94 qm
- Balkon / Terrasse: 18,60 qm (Fläche 9,30 qm, angerechnet zu 1/2)

Summe Wohnfläche: 81,79 qm

Der Lageplan



Makroebene



Mikroebene

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

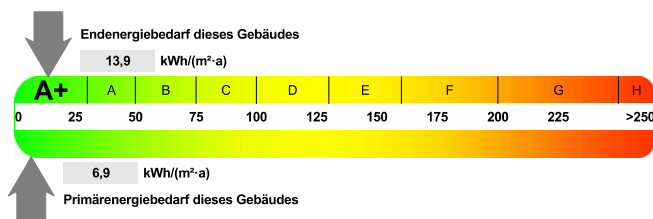
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005446707

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 2,2 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 6,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 51,4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

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 Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

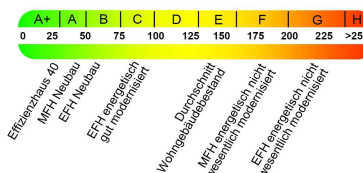
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
PV-Strom	15,0 %	100,0 %
Geothermie und Umweltwärme	64,6 %	129,2 %
Wärme- und Kälterückgewinnung	35,4 %	70,8 %
Summe:	115,0 %	300,0 %

Maßnahmen zur 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 erlaubte angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind statistische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W), 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 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.